

**SÉANCE DU 19 SEPTEMBRE 2022**

Délibération mise en ligne le 27.09.2022 sur le site internet de la Ville de Libourne

**22-09-119**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35**

**Date de convocation : 13 septembre 2022**

L'an deux mille vingt deux, le dix neuf septembre à 19 H 00, le conseil municipal s'est réuni, en la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents :**

Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVEAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Denis SIRDEY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Julie DUMONT, Adjointe, Baptiste ROUSSEAU, Conseiller municipal délégué, Gabi HÖPER, Conseillère municipale déléguée, Laurent KERMABON, Conseiller municipal délégué, Marie-Noëlle LAVIE, Conseillère municipale déléguée, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Bénédicte GUICHON, Conseillère municipale déléguée, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Marie-Antoinette DALLAIS, Conseillère municipale, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Laurence GARREAU, Conseillère municipale déléguée, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué

**Absente :**

Emmanuelle MERIT

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:**

Daniel BEAUFILS pouvoir à Jean-Louis ARCARAZ, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Gonzague MALHERBE pouvoir à Marie-Antoinette DALLAIS

-----  
Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance  
-----

**PROJET URBAIN**

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT "COEUR DE BASTIDE" : DEMANDE D'ENQUETE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE EN VUE D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE AU SEIN DU PÉRIMETRE DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT COEUR DE BASTIDE POUR LA REQUALIFICATION DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 300-4, L 300-5, L 313-4 et R 313-24,

Vu la délibération du Conseil municipal du 8 avril 2019 approuvant la création d'une opération d'aménagement « Cœur de Bastide » au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme qui compte parmi ses objectifs de restructurer, réhabiliter et / ou recycler des immeubles ou groupes d'immeubles afin de créer une offre nouvelle de qualité et diversifiée, de lutter contre la vacance, de résorber l'habitat indigne et insalubre et de préserver et valoriser le patrimoine bâti,

Vu la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2020 décidant de l'attribution de la concession d'aménagement Cœur de Bastide pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne à la société InCité,

Vu la concession d'aménagement « Cœur de Bastide » pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne, signée le 26 janvier 2021 entre la Ville de Libourne et la société InCité qui prévoit que le concessionnaire mène des actions concernées :

- la réhabilitation durable de l'offre de logements du Cœur de Bastide à la fois par des interventions incitatives (mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration d'Habitat de Renouvellement urbain) et des interventions plus volontaristes (réhabilitation d'immeubles via des opérations de restauration immobilière, opérations de recyclage sur certains îlots fortement dégradés ou qui demandent, en raison de leur organisation, une restructuration partielle ou totale) ;
- le renforcement de l'offre commerciale en Cœur de Bastide par l'acquisition et la restructuration de certaines cellules commerciales, pour conforter le linéaire marchand
- la requalification du cadre urbain par la réalisation d'aménagements d'espaces publics

Vu l'arrête du Maire en date du 1er octobre 2021, portant habilitation de Mme Frédérique Charlemagne pour visiter les immeubles visés par des procédures de restauration immobilière.

Vu l'étude préalable menée par InCité entre février 2021 et début 2022, présentée en comité de pilotage de la concession d'aménagement le 8 avril 2022, qui a conclu à la nécessité d'une intervention publique sur les huit immeubles suivants, identifiés comme relevant d'un programme de restauration obligatoire :

- 46-48 rue Fonneuve (CO 619)
- 21 place Abel Surchamp (CO 461)
- 62 rue Victor Hugo (CO 902)
- 42 rue Victor Hugo (CN 577)
- 60 rue Waldeck Rousseau (CO 486)
- 6 rue Thiers (CN 043)
- 52 rue Thiers (CN 556)
- 77 rue Thiers (CN 528)

Considérant qu'il s'agit d'immeubles comportant de nombreux désordres, pour certains en état dégradé, vacants ou non et qu'une partie d'entre eux font l'objet de procédures de police, et que certains logements ont fait l'objet de refus d'autorisation de mise en location

Considérant que ces immeubles se situent dans le périmètre de la Bastide, en zone UA du PLU et dans le secteur historique du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR), ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Considérant que ces immeubles (sauf un du fait du refus du propriétaire) ont été visités par une femme de l'Art habilitée par la Ville de Libourne par arrêté en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021

Considérant qu'à la suite de cette visite une fiche d'état des lieux et un programme de travaux ont été élaborés pour chacun des immeubles concernés, qui ont été présentés individuellement à chacun des propriétaires concernés en amont de l'enquête publique pour ceux qui en étaient d'accord

Considérant que le dossier soumis à enquête publique a été élaboré conformément à l'article R313-24 du code de l'urbanisme et comprend notamment :

- Une notice explicative du contexte, de la procédure et une présentation générale des immeubles
- Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant régional, des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations
- Les fiches état des lieux et les programmes de travaux élaborés pour les différents immeubles,
- Un dossier administratif

Au vu de ces éléments,

Après en avoir délibéré,

Par **29** voix pour et **5** abstentions (Christophe GIGOT, Christophe DARDENNE, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Marie-Antoinette DALLAIS, Gonzague MALHERBE pouvoir à Marie-Antoinette DALLAIS),

Le Conseil Municipal :

- approuve le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique en vue d'une Opération de Restauration Immobilière sur huit immeubles dans le centre historique de Libourne

- sollicite Mme la Préfète pour une ouverture d'enquête publique et la prise d'une arrêté de DUP au profit du concessionnaire InCité

- autorise le concessionnaire inCité, conformément au traité de concession, à déposer les dossiers auprès de la Préfecture, à poursuivre l'ensemble de la procédure et à solliciter Mme la Préfète pour la prise, le cas échéant, d'un ou des arrêtés de cessibilité

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 23.09.2022 et de la publication, le 27.09.2022  
Fait à Libourne

Le Maire,  
Philippe BUISSON



Pour expédition conforme  
Philippe BUISSON, Maire  
de la Ville de Libourne

Envoyé en préfecture le 23/09/2022

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le



ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

# Dossier préalable déclaration d'utilité publique

## OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

dossier transmis en septembre 2022



60 rue Waldeck  
Rousseau



42 rue Victor Hugo



62 rue Victor Hugo



46-48 rue Fonneuve



21 place Abel  
Surchamp



6 rue Thiers



52 rue Thiers



77 rue Thiers

DOCUMENT N° 0

Sommaire général

**DOCUMENT n° 1 :**

Notice explicative.

**DOCUMENT n° 2 :**

Fiches immeubles : état des lieux et courriers.

**DOCUMENT n° 3 :**

Programmes de travaux.

**DOCUMENT n° 4 :**

Documents administratifs et annexes.

# SOMMAIRE GENERAL

Envoyé en préfecture le 23/09/2022

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

## DOCUMENT N° 1 Notice Explicative

### I. CONTEXTE

- 1. Le projet Cœur de Bastide** 03
  - a. Le cadre d'intervention
  - b. La concession d'aménagement 2021-2031
  - c. La boîte à outils
  
- 2. Des outils d'accompagnement** 07
  - a. L'OPAH RU
  - b. L'opération de restauration immobilière
  - c. Le recyclage foncier

### II. METHODOLOGIE

- 1. Les 4 piliers de la DUP** 9
- 2. La fiche immeuble - état des lieux** 10
- 3. Le programme de travaux** 12
- 4. Les étapes de la mise en œuvre d'une ORI** 13
  - a. La procédure d'ORI
  - b. Le projet de réhabilitation lorsque la DUP est déclarée

### III. ANALYSE DES IMMEUBLES

- 1. Situation urbaine** 15
- 2. Présentation des immeubles identifiés** 17

### IV. ELEMENTS RECAPITULATIFS

- 1. Tableau récapitulatif des immeubles en DUP** 24
- 2. Éléments financiers de la DUP** 25
- 3. Coût total du projet** 26

**DOCUMENT N° 2** Fiches immeubles : état des lieux

• 60 rue Waldeck Rousseau	04
• 42 rue Victor Hugo	26
• 62 rue Victor Hugo	43
• 46-48 rue Fonneuve	65
• 21 Place Abel Surchamp	88
• 6 rue Thiers	114
• 52 rue Thiers	134
• 77 rue Thiers	156

**DOCUMENT N° 3** Fiches immeubles : programme de travaux

• 60 rue Waldeck Rousseau	04
• 42 rue Victor Hugo	15
• 62 rue Victor Hugo	25
• 46-48 rue Fonneuve	39
• 21 Place Abel Surchamp	52
• 6 rue Thiers	65
• 52 rue Thiers	77
• 77 rue Thiers	88

**DOCUMENT N° 4** Administratif et annexes

<b>1. ANNEXES ADMINISTRATIVES :</b>	03
Traité de Concession 2021-2031	04
Avenant n° 1 au traité de concession	70
Arrêté municipal habilitation homme de l'art	76
Sollicitation de l'accord de la commune pour le lancement de la procédure	78
Délibération de la commune sur le lancement de la procédure	79
Estimation de la valeur vénale des immeubles avant restauration de France Domaines	82
Estimation sommaire des travaux de réhabilitation	90
<b>2. ANNEXES RÉGLEMENTAIRES :</b>	98
Extraits du code de l'urbanisme	99
Extraits du code de l'expropriation	107
Règlement Sanitaire Départemental	112
Règlements d'urbanisme de référence	189
<b>3. ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES :</b>	215
Courrier type envoyé en vue d'organiser la visite des immeubles courant 2021	216
Courrier type aux locataires sans retour du propriétaire	220
Flyer à l'attention des locataires	224
Courrier type envoyé courant 2022 en vue d'organiser les rendez-vous préalables de présentation du programme de travaux et de la procédure	225
<b>4. ANNEXES DIVERSES :</b>	227
Notice des pièces composant le dossier PC	228

## CONCESSION D'AMENAGEMENT POUR LA REVITALISATION DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE 2021 – 2031

### Dossier préalable déclaration d'utilité publique

#### OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE



60 rue Waldeck  
Rousseau



42 rue Victor Hugo



62 rue Victor Hugo



46-48 rue Fonneuve



21 place Abel  
Surchamp



6 rue Thiers



52 rue Thiers



77 rue Thiers

DOCUMENT N° 1

Présentation de l'opération et des immeubles

## Table des matières

<b>I. Contexte</b> .....	<b>3</b>
1. Le projet « Cœur de Bastide » .....	3
a. Le cadre d'intervention .....	3
b. La concession d'aménagement 2021-2031 .....	5
c. La boîte à outil.....	6
2. Des outils d'accompagnement : inciter, accompagner, imposer et produire des opérations exemplaires.....	7
a. L'OPAH RU .....	7
b. L'opération de restauration immobilière .....	7
c. Le recyclage foncier .....	8
<b>II. Méthodologie</b> .....	<b>9</b>
1. Les 4 piliers de la DUP .....	9
2. La fiche immeuble – état des lieux .....	10
3. Le programme de travaux.....	12
4. Les étapes de la mise en œuvre d'une ORI.....	13
a. La procédure d'ORI.....	13
b. Le projet de réhabilitation lorsque la DUP est déclarée	14
<b>III. Analyse des immeubles</b> .....	<b>15</b>
1. Situation urbaine.....	15
2. Présentation des immeubles identifiés.....	17
<b>IV. Eléments récapitulatifs</b> .....	<b>24</b>
1. Tableau récapitulatif des immeubles en DUP.....	24
2. Eléments financiers de la DUP.....	25
3. Coût total du projet .....	27

## I. Contexte

### 1. Le projet « Cœur de Bastide »

#### a. Le cadre d'intervention

La Ville de Libourne a lancé depuis plusieurs années un projet urbain ambitieux, « Libourne 2025 – la Confluente », devant permettre de conforter la ville dans son rôle de polarité économique, touristique, commerciale et de services pour les habitants du territoire du Libournais, et de requalifier son espace urbain et son habitat pour loger dans de meilleures conditions les habitants de la bastide et accueillir de nouveaux habitants. Ce projet se décline autour de plusieurs projets majeurs dont notamment le réaménagement des berges et des quais, la mutation du quartier gare ou encore la requalification de la bastide.

Retenue parmi les villes du programme Action Cœur de ville, la Ville de Libourne a contractualisé un projet ambitieux en termes d'habitat, d'espaces publics, d'équipements et de services avec l'ensemble de ses partenaires.

Le périmètre de la bastide et ses faubourgs immédiats connaissent des difficultés spécifiques mises en évidence par l'étude urbaine globale de revitalisation du cœur de bastide réalisée par le groupement O+Urbanistes / Incité / Place / AID / SCET / Otempora et dont le rendu final a été présenté en Comité de pilotage le 20 Juin 2018. Son bâti patrimonial, parfois de très grande qualité, connaît un certain nombre de contraintes en matière d'habitabilité : parcelles profondes et en lanière, problématiques d'accès aux étages pour les logements situés au-dessus des commerces, densification des cœurs d'îlots avec des constructions hétérogènes. Certains immeubles de grande importance sont aujourd'hui vacants faute d'avoir connu une opération en profondeur de restructuration ou de réhabilitation.

Par ailleurs, s'est aussi développé sur le cœur de la bastide un habitat de qualité médiocre, souvent locatif, accueillant une population précarisée. Les collectivités ont mis en place différents outils pour lutter contre le mal logement, notamment dans le cœur de bastide (permis de louer, autorisation de diviser), mais une partie de ces logements demandent aujourd'hui des restructurations en profondeur pour retrouver de la qualité d'habiter.

Par délibération du 08 février 2018 (annexe 1), le conseil municipal de la Ville de Libourne a décidé d'organiser une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement « Cœur de Bastide » et a fixé les objectifs poursuivis en ces termes :

- Revitaliser l'habitat par réhabilitation, requalification et rénovation des logements anciens et par une qualité de l'accueil à leurs abords ;
- Conforter les activités économiques et de services existantes, en accueillir de nouvelles, accompagner les mutations ;
- Favoriser et améliorer la mobilité et les déplacements sous toutes leurs formes et l'accessibilité intra bastide ;
- Poursuivre l'aménagement des espaces publics et équipements centraux ;
- Mobiliser des partenaires actifs, institutionnels, économiques, sociaux et citoyens.

Cette concertation a recherché la mobilisation des habitants la plus ouverte possible et des représentants associatifs à la construction du projet ainsi que l'intégration au projet des enjeux locaux par la mise en place d'outils d'interface démocratique. La concertation a pris la forme notamment d'une mise à disposition du public des documents de l'étude de revitalisation, de l'animation d'un local dédié « Atelier cœur de bastide », de l'ouverture d'un registre et de trois réunions publiques. Par délibération du 08 avril 2019, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation (annexe 2) qui a permis de débattre sur les différents objectifs définis par la collectivité et d'intégrer les préoccupations partagées par le plus grand nombre dans la définition de la stratégie globale de revitalisation du centre-ville.

Ainsi, la Ville a décidé par délibération en date du 08 avril 2019 (annexe 3), de créer une opération d'aménagement dénommée « Cœur de Bastide » au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme avec comme objectifs :

- « d'animer et mettre en œuvre une OPAH RU sur 5 ans avec comme objectif de réhabiliter 100 logements locatifs et 50 logements de propriétaires occupants,
- de restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupes d'immeubles afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir,
- de résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,
- de produire une offre de qualité et diversifiée répondant aux besoins de la population,
- de préserver et valoriser le patrimoine bâti,
- d'acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales,
- de réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti. »

## b. La concession d'aménagement 2021-2031

Après mise en concurrence et délibération du conseil municipal du 14 décembre 2020 décidant de l'attribution de la concession d'aménagement « Cœur de Bastide » pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne à la société InCité Bordeaux Métropole Territoires, une concession d'aménagement a été signée entre la Ville et inCité le 26 Janvier 2021 qui confie au concessionnaire les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement, conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme.

Le périmètre de la concession couvre un territoire de 94 hectares contenant environ 15 100 logements. Le programme d'action concédé a pour vocation d'agir à différentes échelles et dans des intensités différenciées.

Les objectifs de cette concession s'inscrivent dans la stratégie d'intervention pour la revitalisation du cœur de bastide avec un programme d'actions à 10 ans autour de 7 axes :

- Animer et mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) sur 5 ans avec comme objectif de générer une offre nouvelle de 100 logements conventionnés et 50 logements de propriétaires occupants,
- Restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupe d'immeubles afin de produire une offre de logements qualitatifs, adaptés à la demande des populations en place et à venir,
- Résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti,
- Acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales,
- Réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti afin d'accompagner la revitalisation des espaces urbains de la bastide.



### c. La boîte à outil

Dans ce cadre, InCité gère une boîte à outil, composée de différents dispositifs (incitatifs ou coercitifs), dont les principales actions sont les suivantes :

<p><b>L'OPAH RU : inciter, faciliter, accompagner les propriétaires</b></p>	<p><b>L'ORI : garantir des programmes globaux de travaux</b></p>	<p><b>LE RECYCLAGE : produire la qualité</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une prospection au fil de l'eau pour toucher le maximum de porteurs de projets et ciblée sur certains secteurs stratégiques ou problématiques spécifiques</li> <li>• Un conseil aux projets et aux travaux, une aide à l'élaboration du plan de financement, un montage des demandes de subventions</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un processus qui garantit la réalisation et la qualité des travaux</li> <li>• Un accompagnement des propriétaires tout au long de la procédure</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour produire une offre diversifiée et différenciante de l'offre existante</li> <li>• Un processus qui garantit la faisabilité opérationnelle des projets et leur qualité</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6M € de subventions publiques</li> <li>• Des dispositifs d'aides fiscales : De Normandie, Malraux, Cosse, déficit</li> </ul>	 <p>Le diagramme illustre le processus de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique). Au centre se trouve 'DUP'. Autour de ce centre sont disposés quatre éléments : 'Habitudes' (avec une maison), 'Qualité patrimoniale' (avec des photos de bâtiments), 'Sécurité' (avec une photo de travaux) et 'Santé' (avec une photo d'un bâtiment). Des flèches bleues forment un cycle entre ces quatre éléments, indiquant une interaction continue.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6M € d'acquisitions</li> <li>• 1,5 M € de travaux préparatoires</li> <li>• 5,2 M € de commercialisation</li> </ul>

## 2. Des outils d'accompagnement : inciter, accompagner, imposer et produire des opérations exemplaires

### a. L'OPAH RU

L'OPAH RU est un outil d'accompagnement et de financement des travaux engagés par des propriétaires ou des investisseurs. Cet outil est essentiel pour la requalification de la Bastide et vise à :

- Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement,
- Lutter contre la précarité énergétique et améliorer la performance thermique des logements,
- Garantir la mixité sociale en permettant aux populations modestes de se maintenir dans le centre ancien, dans des logements de qualité.

L'OPAH RU engagée dans le cadre de la concession vise un objectif global de 150 dossiers sur 5 ans.

Par ailleurs, l'OPAH a vocation à accompagner de façon privilégiée les propriétaires qui font l'objet d'une obligation de travaux au titre des ORI dans la réhabilitation de leurs logements.

### b. L'opération de restauration immobilière

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est un véritable moyen de lutter contre le mal logement et d'initier une dynamique de restauration du bâti.

Cet outil est destiné à déclencher l'intervention des propriétaires privés sur un parc inconfortable, peu ou mal entretenu, voire insalubre, ou délaissé.

L'Opération de Restauration Immobilière doit permettre de créer les conditions d'une réhabilitation qualitative et pérenne de biens dégradés par la définition d'un programme de travaux obligatoire à réaliser.

Les Opérations de Restauration Immobilière sont des opérations d'aménagement foncier, au sens du titre III du Code de l'urbanisme, qui :

**« consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles ».** (art. L.313-4 du code de l'urbanisme).

Si les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée afin que la collectivité se substitue au propriétaire défaillant, en devenant propriétaire du bien, et d'assurer ainsi la réhabilitation de l'immeuble.

La concession d'aménagement confiée à InCité prévoit une quarantaine d'immeubles à réhabiliter via plusieurs ORI successives.

### c. Le recyclage foncier

InCité peut être amenée à acquérir des immeubles et/ou parcelles, dans le cadre de ses différentes actions, afin de mettre en œuvre le projet de revitalisation du centre ancien.

Ces acquisitions sont faites de façon amiable ou via une procédure, soit de préemption, soit d'expropriation.

L'acquisition d'un bien est motivée par la perspective de le restructurer et par sa capacité à répondre aux objectifs de l'opération.

InCité gère donc l'acquisition, le portage foncier nécessaire au temps d'étude du projet de restructuration, et la mise en vente du bien.

Cette remise du bien sur le marché est réalisée par la vente de l'immeuble à réhabiliter sous cahier des charges. Celui-ci précise le programme de logements (nombre, typologie et niveaux de loyer), le programme de travaux et la qualité attendue. Dans certains cas, inCité procède à des travaux de démolitions préalables avant revente et dans tous les cas, à une visite de conformité, après travaux, afin de vérifier la bonne mise en œuvre du projet, et le respect des objectifs préalablement fixés.

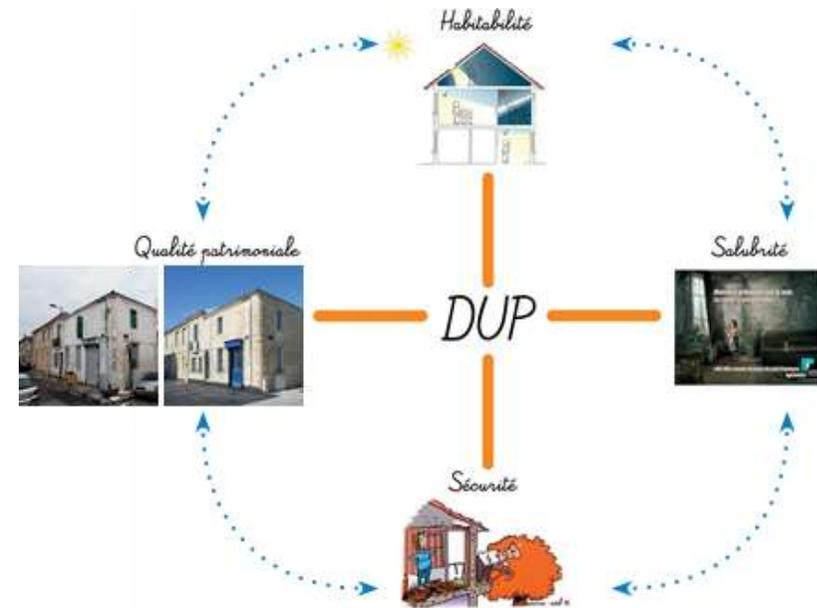
## II. Méthodologie

### 1. Les 4 piliers de la DUP

La Déclaration d'Utilité Publique est prise sur la base d'un dossier support à l'enquête publique qui permet notamment de justifier de l'état des immeubles, selon 4 points de vue qui constituent les 4 piliers de la DUP, à l'appui notamment du Règlement Sanitaire Départemental et du Code de la Construction et de l'habitation.

Les immeubles et logements sont donc examinés suivant les critères suivants :

- **L'habitabilité** : surfaces des pièces principales et secondaires et hauteurs sous plafond, éclairage (pièces noires, vis à vis proche des éléments masquants...), ensoleillement, adéquation surface/typologie ;
- **La salubrité** : ventilation/aération des pièces d'eau et des pièces principales d'habitation (séjours, chambres), présence et état des équipements de l'appartement : sanitaires, chauffage central (électrique, gaz), eau chaude sanitaire, raccordement au tout à l'égout ;
- **La sécurité** : respect des normes (électricité, gaz, incendie), fiabilité de la structure, de l'enveloppe ;
- **La mise en valeur des éléments architecturaux** : identification des éléments significatifs du patrimoine à remettre en valeur et/ou préserver.





La fiche établie par logement, comporte :

- le repérage du logement dans l'immeuble ;
- son état d'occupation ;
- la typologie ;
- un descriptif de l'état du logement et de ses équipements ;
- un reportage photographique (si accord des locataires et/ou propriétaires) ;
- une synthèse de l'état technique du bien.



SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	MAJ	ADRESSE IMMEUBLE
BATX/niveau Y/ sur rue, cour... / logt n° ou N° de lot		oui/non	oui/non	oui/non				

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

	Séjour	Ch1	Ch2	Ch3	Dgt	Cuisine	SDB	WC	Observations
<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>									
	<input type="checkbox"/>								
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	( on coche les cases si équipement présent, et on spécifie si il n'est pas en état de fonctionnement, vétuste...)							
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>								
Chauffage	<input type="checkbox"/>								
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>								
<b>SECURITE</b>									
Structure générale									
Incendie									
Electricité									
Gaz									
Autre									
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>								
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>								
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>								
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>								
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>								
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>								
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>								
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>								
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>								
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>								
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>									
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>									

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE  SECURITE  HABITABILITE  ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

### 3. Le programme de travaux

Le programme de travaux est établi en fonction des désordres, manquements et dysfonctionnements identifiés lors des visites et énonce les travaux à mettre en œuvre, afin de répondre aux objectifs de la DUP, à savoir :

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements ;
- Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis des occupants et du domaine public ;
- Répondre aux exigences du règlement en vigueur du Plan Local d'Urbanisme ;
- Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes ;

Ce programme précise également le cadre réglementaire dans lequel doit se dérouler la mise en œuvre des travaux :

- Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable – SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP).

Le programme de travaux comporte deux volets :

- Programme de travaux sur parties communes : concernant le clos et le couvert et les parties communes ;
- Programme de travaux sur parties privatives : concernant chaque logement ou local.

Lorsqu'un logement n'a pu être visité dans le cadre de l'étude, il est précisé que :

Le propriétaire doit apporter les preuves que son logement répond à ces différents objectifs. InCité restera disponible pour effectuer une visite du logement, afin d'établir, si nécessaire, le programme de travaux à mettre en œuvre pour répondre à ceux-ci, avant la fin de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P). Toutefois, si le propriétaire fait obstacle à cette visite, il sera retenu comme hypothèse que ce logement ne répond pas à ces différents objectifs. Le logement fera alors l'objet d'un programme de travaux de réhabilitation complète obligatoire.

CE PROGRAMME DE TRAVAUX EST PRÉSENTÉ INDIVIDUELLEMENT À CHAQUE PROPRIÉTAIRE CONCERNÉ avant la tenue de l'enquête, lors du rendez-vous réunissant les collaborateurs d'InCité en charge du suivi du dossier de DUP et de l'OPAH, ainsi que l'architecte habilitée par la ville de Libourne ayant réalisé la visite de l'immeuble.

## 4. Les étapes de la mise en œuvre d'une ORI

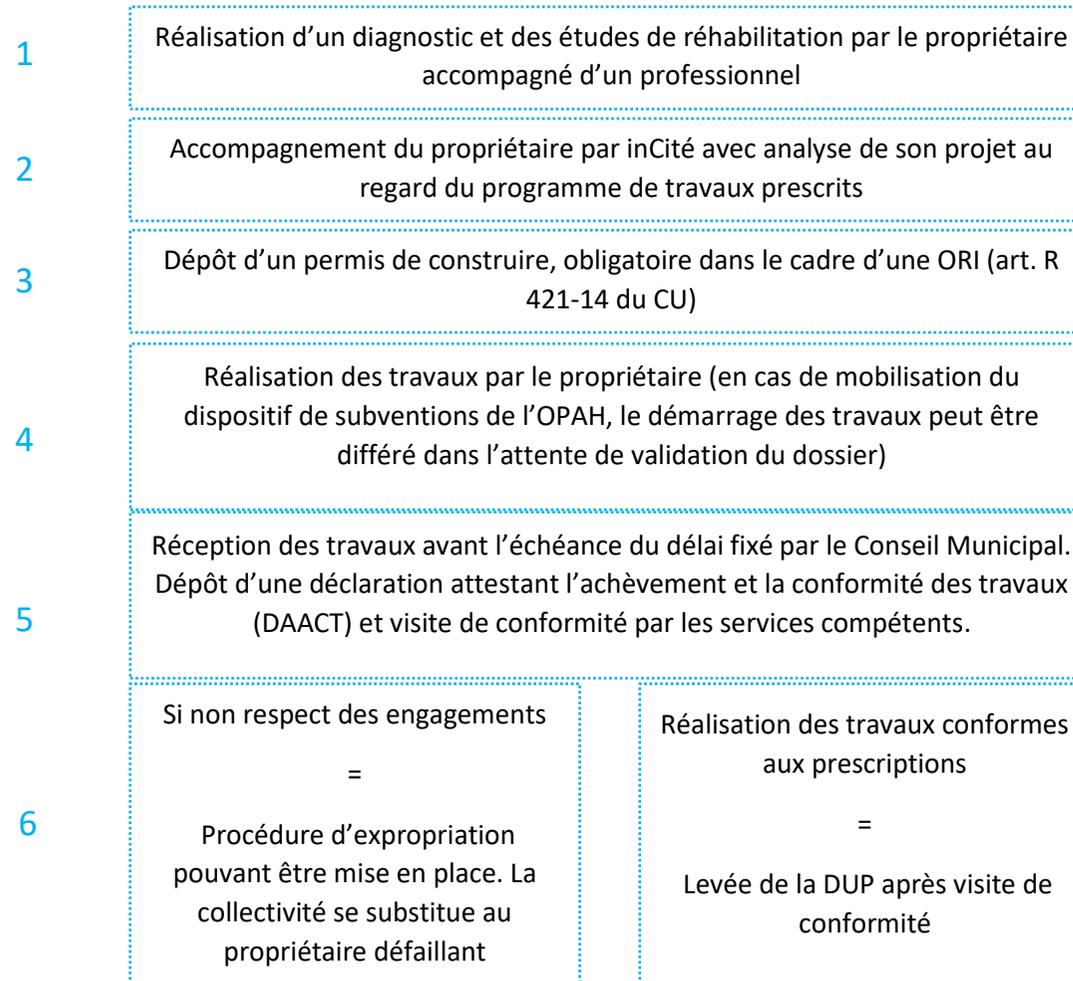
### a. La procédure d'ORI

L'Opération de Restauration Immobilière amène la collectivité (ou l'opérateur en charge de l'opération, ici Incité) à solliciter une Déclaration d'Utilité Publique en vue de rendre obligatoire le programme de travaux et d'en notifier les propriétaires.

Cette procédure décrite au Code de l'Urbanisme et au Code de l'Expropriation (cf. annexes) comprend les étapes essentielles ci-dessous :

1. Pré-repérage des immeubles dégradés. **Mai-Sep 2021**
2. Visites des immeubles et réalisation de fiches état des lieux et programme général des travaux. **Nov – Mar 2022**
3. Présentation du programme de travaux aux propriétaires concernés. Étape achevée : **Mai-Juillet 2022**
4. Constitution d'un dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et dépôt du dossier en Préfecture. **Septembre 2022**
5. Tenue d'une enquête publique organisée par la Préfecture avec désignation d'un commissaire enquêteur. **Prévisionnel Oct 2022**
6. Après avis du Commissaire enquêteur, si la demande est jugée légitime, prise de la DUP par arrêté préfectoral. **Prévisionnel Janv 2023**
7. Délibération du Conseil Municipal qui doit approuver le programme de travaux et fixer également le délai maximum de réalisation des travaux obligatoires (envisagé à 36 mois). **Prévisionnel Février 2023**
8. Ouverture d'une enquête parcellaire en vue de vérifier les propriétaires et ayant droits des immeubles concernés, et notification aux propriétaires du programme de travaux obligatoires à réaliser dans le délai fixé. C'est à cette étape que le propriétaire doit s'engager à réaliser les travaux prescrits et définir un calendrier d'exécution. Si le propriétaire exprime son refus, l'immeuble peut faire l'objet d'un arrêté de cessibilité en vue de son acquisition par la collectivité. Le propriétaire peut également exercer son droit de délaissement. **Prévisionnel Mai – Juin 2023**

b. Le projet de réhabilitation lorsque la DUP est déclarée



### III. Analyse des immeubles

#### 1. Situation urbaine

Parmi un ensemble d'immeubles repérés dans le périmètre de la concession, 8 immeubles, représentant 46 logements déclarés au cadastre, sont aujourd'hui soumis à enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique.

Il s'agit d'immeubles avec de nombreux désordres, pour certains en état dégradé, vacants ou non. Une partie d'entre eux font l'objet de procédures de police et certains logements ont eu des refus de permis de louer.

A l'issue de l'étude, les 8 immeubles suivants ont été identifiés comme nécessitant une réhabilitation globale importante, tant sur les parties communes que sur les parties privatives. Ces immeubles se situent dans le périmètre de la Bastide, en zone UA du Plan Local d'Urbanisme, et dans le Secteur Cœur Historique du Secteur Patrimonial Remarquable, ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

- 46 – 48 rue Fonneuve
- 21 place Abel Surchamp
- 62 cours Victor Hugo
- 42 cours Victor Hugo
- 60 rue Waldeck Rousseau
- 6 rue Thiers
- 52 rue Thiers
- 77 rue Thiers

42 rue Victor Hugo



60 rue Waldeck  
Rousseau



21 place Abel  
Surchamp



62 rue Victor Hugo



77 rue Thiers



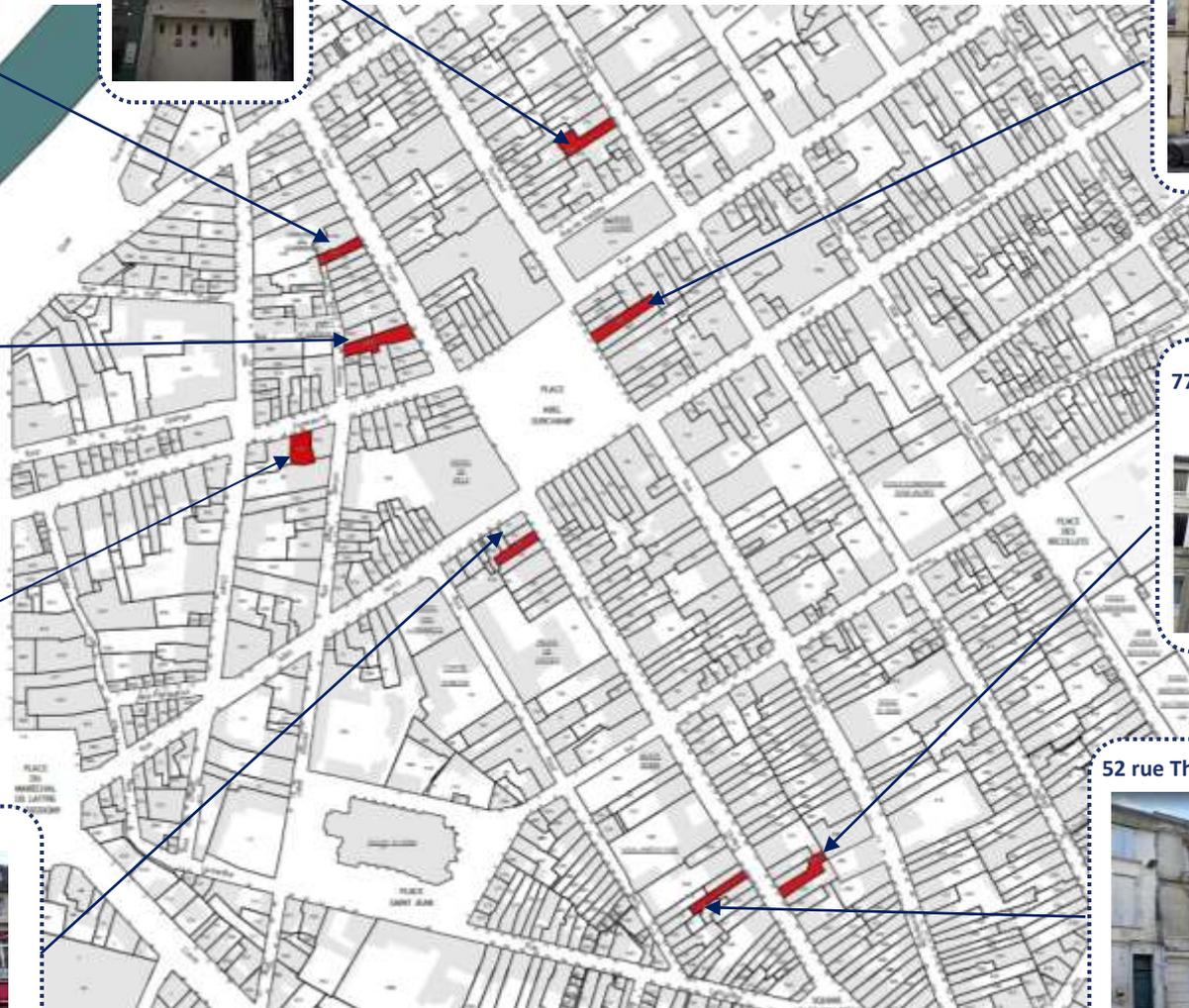
46-48 rue Fonneuve



6 rue Thiers



52 rue Thiers



## 2. Présentation des immeubles identifiés

 	<p><b>46 – 48 rue Fonneuve</b> – parcelle CO 619</p> <p>Immeuble en monopropriété composé de 7 logements, dont 4 vacants.</p> <p>L'immeuble comporte trois corps de bâtiments, et présente des éléments patrimoniaux remarquables : escalier intérieur, façade sur rue et cheminées.</p> <p>Ils présentent des problèmes d'habitabilité dans une partie des logements, une vétusté marquée des parties communes et des désordres structurels.</p> <p><u>Le logement sous combles a fait l'objet de deux refus de permis de louer fin 2020 et d'un troisième en septembre 2021. Une procédure de mise en sécurité a été engagée en fin 2021, avec en janvier 2022 une prescription de réalisation de travaux dans un délais de six mois.</u></p> <p>La réhabilitation et la restructuration globale de l'immeuble doivent permettre la restitution d'une cour ouverte permettant d'améliorer l'éclairage de la partie arrière. La restructuration impliquera la suppression d'une partie du bâti d'un corps de bâtiment sur l'arrière et des éléments bâtis sur la cour existante, ainsi que la suppression du logement au dernier étage non conforme au RSD et la modification d'un logement en souplex au rdc, voir sa transformation en local d'activité.</p> <p>Est également prescrit le ravalement complet de l'ensemble des façades.</p> <p>Le programme de travaux prévoit une opération de 5 logements.</p>
---	---



### 21 place Abel Surchamp – parcelle CO 461

Immeuble en monopropriété composé de 7 logements et d'un local commercial, tous vacants.

L'immeuble comporte trois corps de bâtiment. Il a été réaménagé et décomposé en sept petits logements avec de nombreux problèmes d'habitabilité et des désordres multiples.

L'immeuble a fait l'objet de sept refus de permis de louer en octobre 2021, et de deux arrêtés de mise en sécurité le 19 octobre 2021 et le 14 avril 2022.

Il présente néanmoins des éléments patrimoniaux importants : arcades et escalier dans l'arrière-cour.

Le programme de travaux vise la restitution des cours et la mise aux normes des accès par la création d'une nouvelle cage d'escalier. La restructuration de l'immeuble implique la suppression de deux logements, la reconfiguration de deux autres logements et la mise aux normes du reste des parties privatives.

Est également prescrit le retraitement de la façade arrière au niveau rdc.

Le programme de travaux prévoit une opération de 5 logements.



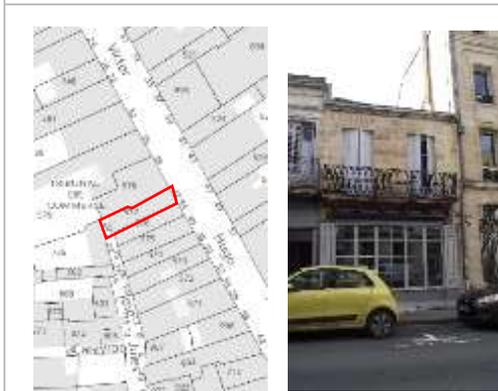
#### 62 rue Victor Hugo – parcelle CO 902

Immeuble en copropriété (7 propriétaires) composé de 5 logements dont 1 vacant en travaux, et de 2 locaux commerciaux (dont un en cours de transformation en logement au RDC).

L'immeuble est composé de deux corps bâtis. Il présente des problèmes d'habitabilité, sécurité et salubrité liés à la configuration de la cour intérieure, couverte et ne permettant pas l'éclairage et la ventilation directs sur l'extérieur des pièces principales d'habitation ouvrant sur celle-ci, ainsi qu'abritant des réseaux communs hors normes, la sécurité incendie n'étant d'ailleurs pas assurée.

La restructuration globale de l'immeuble implique le traitement de la cour afin d'assurer les bonnes conditions d'éclairage et de ventilation, la mise aux normes des logements et la restructuration d'un T3 en T2, ainsi que le ravalement complet de la façade rue Victor Hugo.

Le programme de travaux ne prévoit pas de modification du nombre de logements et locaux (dans le cas où la régularisation de la transformation en cours au RDC est possible).



#### 42 rue Victor Hugo – parcelle CN 577

Immeuble en copropriété (5 copropriétaires) composé de 4 logements, dont deux vacants et non conformes au RSD, et d'un local professionnel.

L'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de péril en date du 12 novembre 2020, les propriétaires se sont engagés à réaliser les travaux, en cours. Par ailleurs, les logements du rdc et du dernier étage ont fait l'objet de refus de permis de louer.

La restructuration de l'immeuble implique la suppression du logement au rdc et la restructuration du niveau sous combles.  
L'immeuble doit faire l'objet d'une réhabilitation de son enveloppe et d'une mise aux normes des réseaux communs.

Le programme de travaux suivant prévoit donc une opération de 2 à 3 logements.



### 60 rue Waldeck Rousseau – parcelle C0 486

Immeuble en monopropriété composé de deux corps de bâti, de 5 logements et d'un garage (en cours de transformation en local d'activité).

Il présente des problèmes d'habitabilité pour les logements situés à l'arrière, et des problèmes d'humidité dans les deux corps de bâti, non réglés par les travaux récents.

L'immeuble compte trois refus de permis de louer pour le logement au RDC entre 2020 et 2021. Un des logements au premier étage a aussi fait l'objet d'un refus de permis de louer en 2020.

La réhabilitation et la restructuration globale de l'immeuble impliquent la suppression des éléments bâtis sur l'emprise de la première cour, la restitution d'une deuxième cour étanche et praticable, l'étude du jumelage de deux logements, ainsi que la mise aux normes du reste des logements.

Sont aussi préconisés le retraitement et le ravalement complet des façades mises à jour sur les parties arrière.

Le programme de travaux suivant prévoit donc une opération de 4 (si jumelage) ou 5 logements.



### 6 rue Thiers – parcelle CN 0043

Immeuble en monopropriété composé de 5 logements vacants et d'un local commercial occupé.

L'immeuble comporte deux corps de bâti, l'un sur rue et l'autre en fond de parcelle, reliés par une cage d'escalier centrale et cour attenante, ainsi qu'un système de coursives sur l'emprise de la cour desservant la partie arrière.

L'ensemble présente des problèmes structurels (affaissements et lézardes visibles à différents endroits), ainsi que des problèmes d'habitabilité des logements avec des conditions d'éclairage naturel insuffisantes, en particulier pour les pièces en fond de parcelle et celles ouvrant sur la cage d'escalier.

Le programme de réhabilitation comporte le réaménagement des logements du corps du bâti sur rue, afin de les rendre conformes avec le RSD et la restructuration du fond de parcelle, avec d'une part, le retraitement de l'emprise de la cour avec la suppression des coursives bois et la création d'une unique coursive d'accès non couverte au R+1, et d'autre part, le jumelage des logements du corps B, afin d'aménager un seul logement en duplex.

Il est à prévoir un diagnostic structurel, afin d'identifier l'origine des désordres constatés et d'y remédier, en préalable de toute intervention.

Le programme de travaux suivant prévoit donc une opération de 4 logements.



### 52 rue Thiers – parcelle CN 556

Immeuble en monopropriété composé de 8 logements dont 2 vacants.

L'immeuble comporte deux corps de bâti avec un ensemble de petits logements mono-orientés et cumulant des problèmes d'habitabilité liés au sur-découpage. Certains logements possèdent un éclairage trop faible au regard du règlement du CCH.

Le logement sous combles a fait l'objet d'un arrêté portant fin de mise à disposition aux fins d'habitation en février 2018.

La restructuration de l'immeuble et la mise aux normes des logements impliquent le retraitement et la privatisation de la cour arrière, le jumelage des deux logements sur cour et la suppression du logement n°1 en RDC et celui sous combles.

Est également prescrit le ravalement complet des façades sur rues et parties arrières, ainsi que l'étude de l'aménagement d'un local commun.

Le programme de travaux suivant prévoit donc une opération de 5 logements.



77 rue Thiers – parcelle CN 528

Immeuble en monopropriété composé de 6 logements.

L'immeuble a fait l'objet de différents rapports et procédures, établis par les services de la Ville et de la Cali, courant 2021. Trois logements ont fait l'objet d'un refus de permis de louer : RDC côté cour, 1<sup>er</sup> étage côté rue et 3<sup>e</sup> étage sous combles. En septembre 2021, un arrêté de mise en sécurité est pris sur l'immeuble. La mise en sécurité est partiellement levée en décembre 2021 à la suite d'une réalisation partielle des travaux prescrits.

Compte tenu de l'état de l'immeuble constaté par le biais de ces différents rapports, il est nécessaire de faire une visite globale de l'ensemble des logements, afin de vérifier les bonnes conditions d'habitabilité, salubrité et sécurité.

## IV. Eléments récapitulatifs

### 1. Tableau récapitulatif des immeubles en DUP

nb immeubles	Immeuble	Réf. Cad	monopropriété	copropriété	PO	PB	Lgt au cadastre	Lgt à l'EDL	Lgt occupés	Lgt vacants	Lgt visités	Lgt non visité	locaux d'activité
1	21 pl Abel Surchamp	CO 461	1			1	7	7	0	7	6	1	1
1	46 - 48 rue Fonneuve	CO 619	1			1	6	7	4	3	7	0	0
1	62 rue Victor Hugo	CO 902		1	1	5	5	6	4	1	5	0	1
1	42 rue Victor Hugo	CO 577		1		4	4	4	2	2	4	0	1
1	6 rue Thiers	CN 0043	1			1	5	5	0	5	5	0	1
1	52 rue Thiers	CN 556	1			1	8	8	7	1	8	0	0
1	60 rue Waldeck Rousseau	CO 486	1			1	5	5	5	0	5	0	0
1	77 rue Thiers	CN 528	1			1	6	<i>non visité</i>				6	
<b>8</b>			<b>6</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>46</b>	<b>42</b>	<b>22</b>	<b>19</b>	<b>40</b>	<b>7</b>	<b>4</b>

## 2. Eléments financiers de la DUP

Les coûts liés au projet des ORI sont estimés sur la base suivante :

- **Une estimation sommaire des coûts de réhabilitation** a été établie pour chaque immeuble, par l'architecte habilitée dans le cadre de cette étude, afin de définir deux coûts globaux et sommaires :
  - *Coût de travaux de réhabilitation établi sur la base :*
    - du programme de travaux, en l'état des connaissances de l'immeuble à ce jour, et le taux d'impact sur les locaux concernés par ce programme (communs, locaux d'activité ou logements), ainsi que les coûts de référence de la construction pour les travaux de réhabilitation,
    - cette estimation de base étant majorée de 15% pour les aléas (découvertes en cours d'études ou travaux : pb structurel, amiante...);
    - A noter que les locaux d'activité ne sont concernés que par les mises aux normes nécessaires vis-à-vis des locaux d'habitation (mise aux normes des réseaux, mise aux normes de la sécurité incendie...).
  - *Coût des frais inhérents :*
    - concernant l'ingénierie (honoraires des études, suivi et contrôle) et assurances éventuelles ;
    - cette estimation de base étant aussi majorée de 15% pour les aléas (découvertes en cours d'études ou travaux : pb structurel, amiante...).

Ces estimations étant sommaires, les montants ont été arrondis à la centaine près, dans le tableau récapitulatif ci-après.

Concernant le seul immeuble n'ayant pas fait l'objet d'une visite en raison du refus du propriétaire, le programme de travaux reste à préciser. Dans le cadre de la présente étude et afin d'établir un montant global de référence, le montant de travaux a été établi sur le ratio moyen des autres immeubles et sur la base de la surface déclarée dans la matrice cadastrale ; ce montant reste à préciser, après définition du programme de travaux.

La base de calcul de ces estimations est jointe par immeuble dans le document n° 4 / annexes.

- **Une estimation de la valeur vénale des immeubles avant restauration**, concernés par une obligation de travaux. Conformément aux textes régissant les opérations de restauration immobilières (art R 313- 24 du Code de l'Urbanisme), une estimation sommaire et globale de la valeur vénale des immeubles avant restauration a été sollicitée auprès de France Domaine, cette estimation permettant de préciser la dépense hypothétique d'acquisition pour la collectivité dans l'éventualité où les biens concernés feraient

l'objet d'une acquisition suite à l'exercice du droit de délaissement ou d'une expropriation suite à un refus de réaliser les travaux ou non-respect de l'engagement à les réaliser ;

Cette estimation a été visée en date du 9 septembre 2022 sous le numéro 2022-33243-49095.

Tableau récapitulatif des coûts liés au projet :

						<i>cf. estimations à l'immeuble annexes / doc n° 4 _ montants ci-bas arrondis à la centaine près</i>						<i>Estimations France Domaines</i>		
						estimation sommaire sur la base du cout de la construction et éléments de programme connus à ce jour			estimation ci-contre, majorée de +15% d'aléas (découvertes en cours d'études ou travaux : pb structurel, amiante...)			estimation sommaire et globale de la valeur des biens incluant une marge d'aléas de 15%		
nb immeubles	Immeuble	Réf. Cad	surface cadastrale habitation	Lgt au cadastre	Lgt à l'EDL	montant travaux de réhabilitation	montant frais inhérents	coût global réhabilitation	montant travaux de réhabilitation +15% d'aléas	montant frais inhérents +15% d'aléas	coût global réhabilitation +15% d'aléas	indemnité principale	indemnités accessoires	TOTAL coût global réhabilitation et valeur vénale y/c aléas et indemnités
						communs et logements	honoraires études, suivi, contrôle et assurances	y/c travaux et honoraires	communs et logements	honoraires études, suivi, contrôle et assurances	y/c travaux et honoraires	valeur des biens	remploi et majoration pour aléas divers	
1	21 pl Abel Surchamp	CO 461	275	7	7	344 600 €	70 700 €	415 300 €	396 300 €	79 100 €	475 400 €			475 400 €
1	46 - 48 rue Fonneuve	CO 619	250	6	7	388 600 €	73 500 €	462 100 €	446 800 €	81 600 €	528 400 €			528 400 €
1	42 rue Victor Hugo	CO 577	106	4	4	158 300 €	31 500 €	189 800 €	182 100 €	35 400 €	217 500 €			217 500 €
1	62 rue Victor Hugo	CO 902	454	5	6	353 000 €	62 200 €	415 200 €	406 000 €	70 800 €	476 800 €			476 800 €
1	6 rue Thiers	CN 0043	199	5	5	298 300 €	58 500 €	356 800 €	343 000 €	65 600 €	408 600 €			408 600 €
1	52 rue Thiers	CN 556	155	8	8	182 400 €	37 900 €	220 300 €	209 800 €	42 400 €	252 200 €	2 855 069 €	882 232 €	252 200 €
1	60 rue Waldeck Rousseau	CO 486	259	5	5	202 300 €	34 700 €	237 000 €	232 700 €	39 700 €	272 400 €			272 400 €
<i>Estimation immeuble non visité :</i>														
<i>le propriétaire ayant refusé la visite, le programme de travaux reste à préciser. Dans le cadre de la présente étude et afin d'établir un montant global de référence, le montant de travaux a été établi sur le ratio moyen des autres immeubles et sur la base de la surface déclarée dans la matrice cadastrale; ce montant reste à préciser, après définition du programme de travaux.</i>						<i>ratio de réf. :</i>								
1	77 rue Thiers	CN 528	260	6	<i>non visité</i>			377 000 €			433 550 €			433 550 €
8				46	42			2 673 500,00 €			3 064 850,00 €	2 855 069,00 €	882 232,00 €	6 802 151,00 €

### 3. Coût total du projet

Le cout total est donc de : **6 802 151 €**

# Dossier préalable déclaration d'utilité publique

## OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

dossier transmis en septembre 2022



60 rue Waldeck  
Rousseau



42 rue Victor Hugo



62 rue Victor Hugo



46-48 rue Fonneuve



21 place Abel  
Surchamp



6 rue Thiers



52 rue Thiers



77 rue Thiers

DOCUMENT N° 2

Fiches immeubles : état des lieux

## SOMMAIRE

• 60 rue Waldeck Rousseau	04
• 42 rue Victor Hugo	26
• 62 rue Victor Hugo	43
• 46-48 rue Fonneuve	65
• 21 Place Abel Surchamp	88
• 6 rue Thiers	114
• 52 rue Thiers	134
• 77 rue Thiers	156

Envoyé en préfecture le 23/09/2022° 2

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**IMMEUBLE : 60 RUE WALDECK ROUSSEAU**

<b>QUARTIER</b>	<b>REF. CADASTRALE</b>	<b>SUPERFICIE PARCELLE</b>	<b>VISITE LE</b>	<b>MAJ</b>
V. HUGO SALINIÈRES	CO 486	195 m <sup>2</sup>	26/11/21	

Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 10h22  
 Affiché le   
 60 rue Waldeck Rousseau  
 ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

<b>SITUATION URBAINE</b>	<b>PHOTO AERIENNE</b>	<b>EXTRAIT AVAP</b>
		
<b>PRESENCE</b> - Cour intérieure (2) <input checked="" type="checkbox"/> - Jardin <input type="checkbox"/> - Annexes <input type="checkbox"/> - Locaux communs <input type="checkbox"/> - Cave <input checked="" type="checkbox"/>	<b>COPROPRIETE</b> <input type="checkbox"/> <b>MONOPROPRIETE</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>FACADE</b> 

**COMPOSITION DE L'IMMEUBLE**

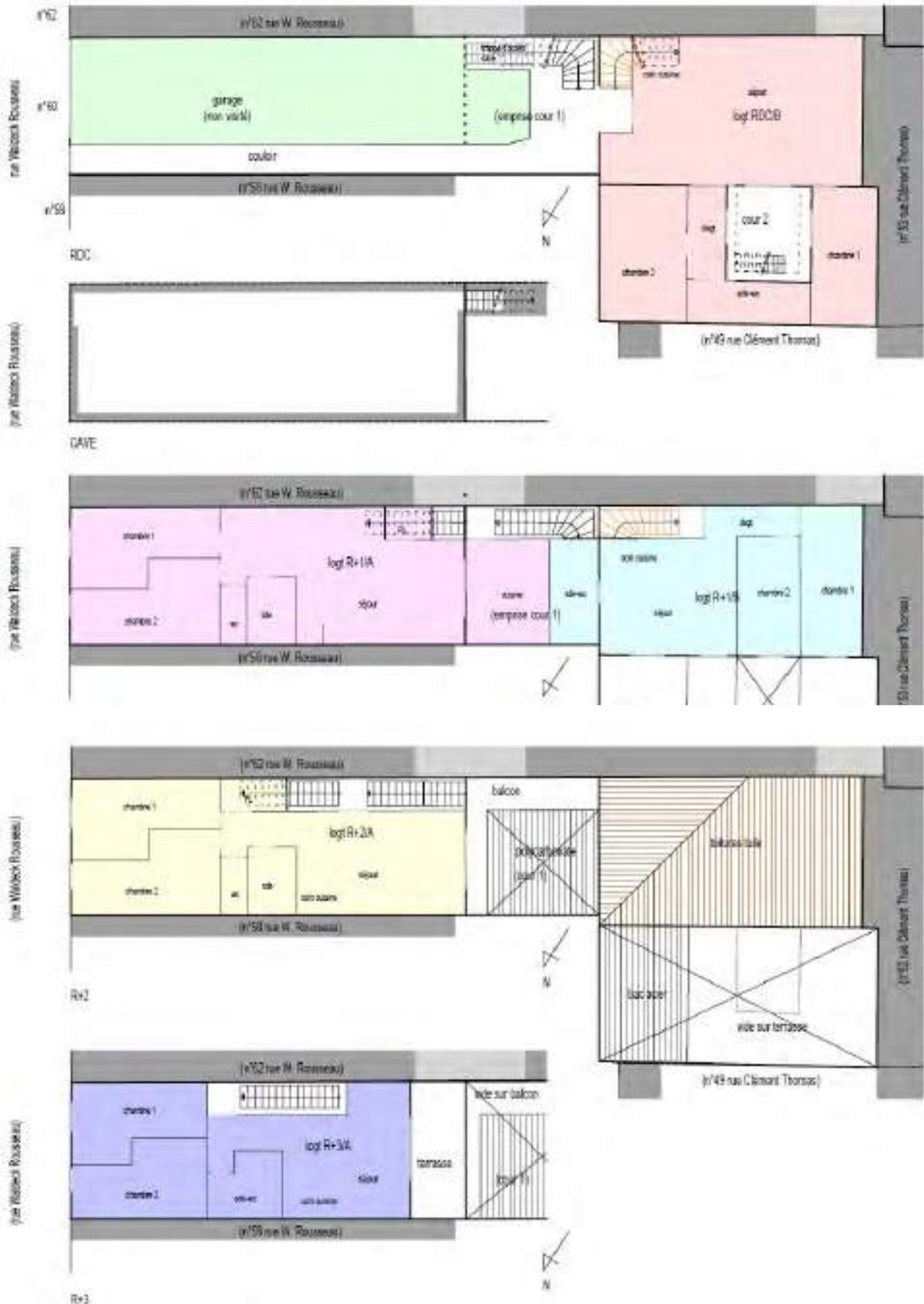
	<b>A</b>	<b>B</b>
NB de corps de bâtiment	1 corps de bâti en alignement sur rue en pierre, avec escaliers suivi d'une cour bâtie (« cour 1 »)	1 corps de bâti en fond de parcelle, comprenant un bâti en pierre, avec escalier, et une excroissance en RDC articulée autour d'une petite cour (« cour 2 »).
NB de niveaux accessibles	5 dont cave	2
NB de travées	2	4 pour le bâti ancien

**AFFECTATION PAR NIVEAU**

CADASTRE			ETAT DES LIEUX			Observations
Niveau	NB	Nature	NB	Typologie	Vacant	
Cave		NR	1	cave		
RDC/A		NR	1	Garage		Non visité
RDC/B	1	Logt de 66m <sup>2</sup>	1	T3 avec terrasse		Problèmes d'habitabilité
R+1/A	1	Logt de 60 m <sup>2</sup>	1	T3		Problèmes d'habitabilité et sécurité
R+1/B	1	Logt de 45 m <sup>2</sup>	1	T3 avec terrasse		
R+2/A	1	Logt de 48 m <sup>2</sup>	1	T3 avec balcon		Problèmes d'habitabilité et sécurité
R+3/A	1	Logt de 40 m <sup>2</sup>	1	T3 avec terrasse		Problèmes d'habitabilité et sécurité
<b>Total NB de logements</b>	<b>5</b>		<b>5</b>			<b>Problèmes d'habitabilité et de sécurité récurrents</b>

### SCHEMA D'ORGANISATION

emprises indicatives, non relevées



**ETAT DE L'IMMEUBLE**

BON MOYEN MAUVAIS NON ACCESSIBLE  
/ NON  
CONFORME

<b>STRUCTURE GENERALE</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inégale, planchers à vérifier
<b>TOITURE</b>					
Couverture	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	tuiles canal + polycarbonate + bac acier rouillé
Zinguerie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	zinc, RAS
Charpente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	nota : arêtier corps B semble fléchi
<b>FACADE</b>					
Façade avant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ravalée
Façades arrières	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ravalées + bardages bois
Autres façades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	possibles héberges, non visibles
Éléments de serrureries	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	un treillis sous balcon de mauvais effet
Menuiseries extérieures	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	récentes, présence de tapées en OSB
<b>INSTALLATIONS TECHNIQUES - RESEAUX</b>					
Installation électrique	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	installation récente
Installation gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	sans objet
Eaux usées / eaux pluviales	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	séparées, EU PVC jusqu'à l'égout
Adduction eau potable	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	installation récente, nourrice + 5 sous-comptage
<b>PARTIES COMMUNES</b>					
Entrée / couloir	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	renové, traces infiltrations plafonds (résorbé?)
Cage d'escaliers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	non conforme : escaliers bois trop raides
Locaux communs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	absence de locaux communs (dont O.M.)
Cours - terrasses	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1 : polycarbonate / 2 : étanchéité au paxalu,...
Combles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Caves	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL EXTERIEURS</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	enveloppe avec prestations de qualité variable
<b>ETAT GENERAL COMMUNS</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	retraités mais non-conformités

**ENJEUX**

<b>EVOLUTIONS</b>				<b>OBSERVATIONS</b>
Démolition	<input checked="" type="checkbox"/>	Ascenseur	<input type="checkbox"/>	<b>Immeuble récemment rénové avec des prestations de qualité variables, et des choix de restructuration nuisant à la bonne qualité de l'habitat : manque de ventilation et d'éclairage récurrents.</b>
Restructuration d'ilot	<input type="checkbox"/>	Locaux communs	<input checked="" type="checkbox"/>	
Jumelage	<input type="checkbox"/>	Rétablissement	<input type="checkbox"/>	
		Accès cave	<input type="checkbox"/>	

**PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX PARTIES COMMUNES**

Se reporter au programme de travaux sur parties communes.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : FACADE SUR RUE**



**Immeuble récemment ravalé**



**Etages**

Garde-corps d'origine, menuiseries bois,  
châssis métallique sous balcon : non qualitatif



**Rez-de-chaussée remanié,**

à gauche : garage non visité / à droite : entrée de l'immeuble



**châssis métallique sous balcon : non qualitatif  
(protection de chute d'objet?)**

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : FACADES SUR COUR 1**



**Façade arrière du corps A, terrasse du R+3**  
bardage bois (ossature bois?)



**terrasse du R+3**  
habillage lambris de l'héberge du 62 rue Waldeck Rousseau ;  
pare-vue rapporté en panneau de bois léger



**Façade arrière du corps A, depuis le balcon du logt R+2/A**  
bardage bois (ossature bois?), menuiserie alu



**Cour n°1** : balcon surplombant la couverture en polycarbonate de  
la cuisine du logt R+1/A et de la salle d'eau du logt R+1/B



**Façade arrière du corps A, depuis le balcon du logt R+2/A**  
bardage bois (ossature bois?)



**Pare-vue (?) polycarbonate en héberge sur la cour du 58 rue**  
**Waldeck Rousseau ;**  
couverture en polycarbonate de la cuisine du logt R+1/A et de la  
salle d'eau du logt R+1/B

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : FACADES CORPS B, COUR 2**



**Toiture du corps B vue depuis le balcon en cour 1**  
arêtier un peu fléchi, tuiles canal , dépôt ?



**Terrasse du logt RDC/B, à niveau R+1**  
pare-vues léger en bois, en héberge sur la cour du 49 rue Clément Thomas.  
Gazon synthétique sur paxalu.



**Façade ravalée du 1<sup>er</sup> étage du corps B vue depuis la terrasse du logt RDC/B**  
présence de tapées en OSB



**Cour 2 et accès à la terrasse du logt RDC/B**  
escalier très raide, garde-corps non conforme



**Vue sur cour 2 depuis la terrasse du logt RDC/B.**  
Lambris bois sur maçonnerie.  
Gazon synthétique.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : COMMUNS**



**Couloir**  
ossature de faux-plafond



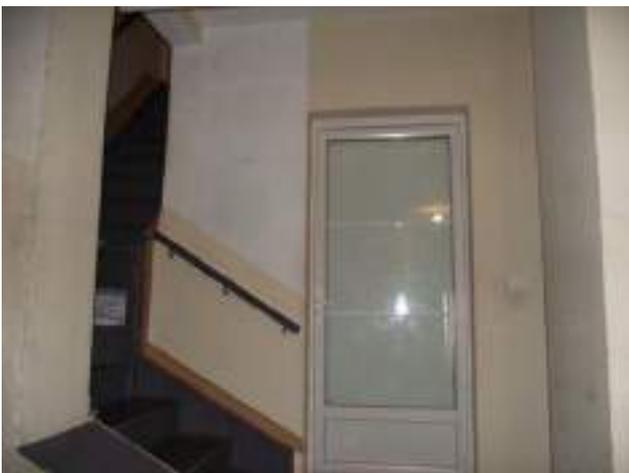
**Plafond couloir**  
traces d'infiltrations (sous sde logt R+1/A), résorbées ?  
protection au feu à avérer.



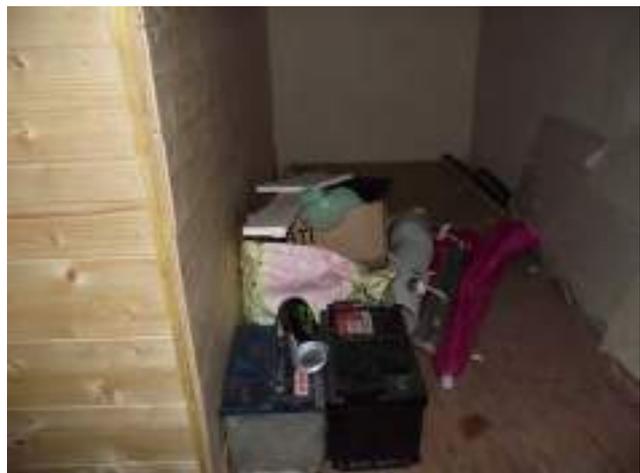
**Cage d'escalier**  
(emprise cour 1 jusqu'au refend : reste du mur de façade du corps B)



**Volée d'escalier d'origine (la seule subsistant)**  
absence de local vélo-poussettes



**Porte PVC du logt RDC/B**  
à gauche : découpe de l'ancien mur de façade du corps B  
puis départ de l'escalier bois vers logt R+1/B



**Trappe au sol d'accès à la cave**  
protection au feu trappe et parois garage à avérer

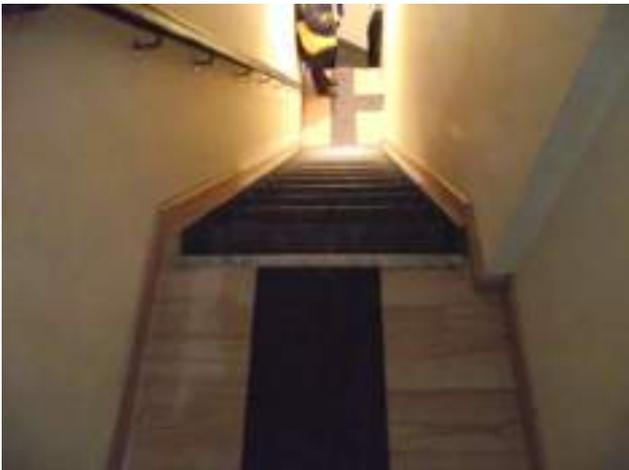
## RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE



**Escalier ancien du corps A, vu du palier R+1**  
le palier a été bâti. En face : baie donnant sur escalier B.  
A droite : fenêtre du logt R+1/A : protection au feu à avérer



**Escalier du corps B**  
très raide.



**Escalier bois menant au R+2**  
neuf, très raide (idem pour escalier r+3)



**Châssis en polycarbonate**  
en désaccord avec patrimoine ancien, salissures



**Cave**  
Partie sous plancher OSB : protection au feu non effective  
Et sous plancher béton.  
Réseau EU et adduction



**Partie voûtée**  
absence d'humidité  
On peut cependant noter des matériaux non respirants : sol et soubassements cimentés

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
RDC/B	66 m2	non		oui	NC	26/11/21	<b>33500 LIBOURNE</b>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2      Dgt Cuisine SDB WC      Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	logement s'articulant autour de la cour 2 avec usage d'une terrasse en R+1. Coin cuisine en séjour. Wc en sde.
<b>EQUIPEMENT</b>								
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en sde
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VMC avec extractions en sde, ch2, et séjour
<b>SECURITE</b>								
Structure générale	Plusieurs corps de bâtis reliés. Terrasse étanchée en flexalu.							
Incendie	Absence détecteur. Protection au feu de la porte palière en PVC à avérer.							
Electricité	RAS							
Gaz	Sans objet							
Autre	Escalier très raide, garde-corps non conforme							
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>								
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hsp ~2m
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Insuffisant en ch 2, sombre en séjour et ch 1
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Absence de ventilation directe sur l'extérieur
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>								
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alu, PVC et bois double-vitrage
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	<b>Rénové avec problèmes d'habitabilité et de sécurité</b>							

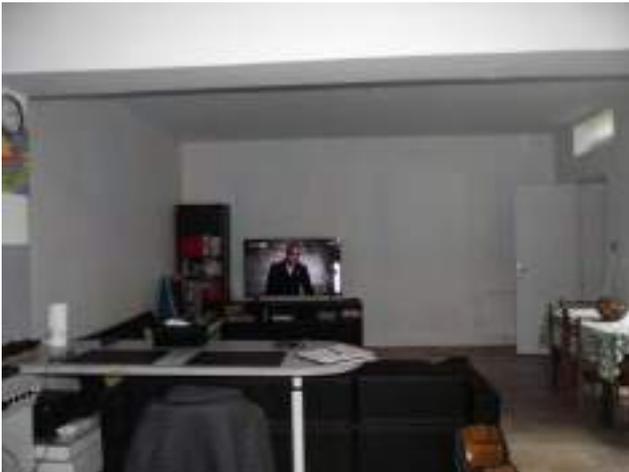
**PROBLEMES DE**

SALUBRITE       SECURITE       HABITABILITE       ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties communes et privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT RDC/B**



**Séjour**  
relativement sombre  
Retombée de linteau au niveau du mur supprimé.



**Séjour : vers entrée du logement et coin cuisine**  
à droite : espace sous escalier B



**Baie vitrée du séjour**  
surmontée de pavés de verre  
vue sur la cour 2



**Chambre 1**  
assez sombre, à droite : baie vitrée sur cour 2  
hauteur sous plafond insuffisante



**Dégagement**  
au fond : porte de la salle d'eau  
à droite : porte de la chambre 2, éclairé en second jour



**Chambre 2**  
pièce non éclairée ni ventilée directement sur l'extérieur

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT RDC/B : complément**



**Chambre 2 : détail**  
trappe vmc, extraction vmc (normalement située en pièce humide), trace de remaniement



**Salle d'eau**  
fenêtre sur cour (sous escalier terrasse)



**Terrasse R+1**  
gazon synthétique sur paxalu, garde-corps non conformes  
En face : séparatif en bois léger de la terrasse couverte du logt R+1/B



**Cour 2, vue vers séjour**  
pavés de verre et entrée d'air donnant sur séjour  
gazon synthétique (type de support et écoulement non vus)

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
R+1/A	60 m2	non		oui	NC	26/11/21	<b>33500 LIBOURNE</b>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Logement dont l'entrée se fait par une cuisine occupant l'emprise de la cour 1. Séjour distributif.
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en séjour
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	VMC et entrées d'air
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	Plancher affaissé, ancienne infiltration : état à vérifier								
Incendie	Absence de détecteur. Protection au feu parois, châssis et porte palière sur escaliers à avérer. Protection au feu de la paroi séparative du logt R+1/B et de la jonction sous polycarbonate à avérer.								
Electricité	RAS								
Gaz	Sans objet								
Autre	Garde-corps fenêtres : hauteur insuffisante 71cm sur allège de 23 cm, h totale < 1m								
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2,2x2,5m et 2,25x2,8m : surfaces <7m2 sur largeur de 2m.
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1,66m de largeur sur la moitié de la profondeur des chambres
Eclairage insuffisant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sol souple pvc sur parquet flottant : cloques, fissures...
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	bois double-vitrage, PVC sur cage d'escalier et châssis en toiture polycarbonate
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Moyen, avec problèmes d'habitabilité								

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE

SECURITE

HABITABILITE

ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties communes et privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/A**



**Cuisine (emprise cour 1)**  
L'entrée se fait directement en cuisine.  
Fenêtre PVC sur cage d'escalier : protection au feu avéré.



**Cuisine (emprise cour 1)**  
couverture en polycarbonate



**Accès séjour depuis cuisine**



**Séjour**  
éclairé en second jour, insuffisant.  
Pièce distributive, de forme complexe. A gauche : renforcement cumulus.



**Séjour : détail**  
Plancher affaissé. Les sols en parquet flottant du logement sont recouverts de pvc souple, avec des altérations : cloques, fissures...



**Chambre 1**  
configuration en L ne présentant pas une surface conforme au Règlement Départemental Sanitaire.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/A : complément**



**Chambre 2**  
configuration en L ne présentant pas une surface conforme au Règlement Départemental Sanitaire.



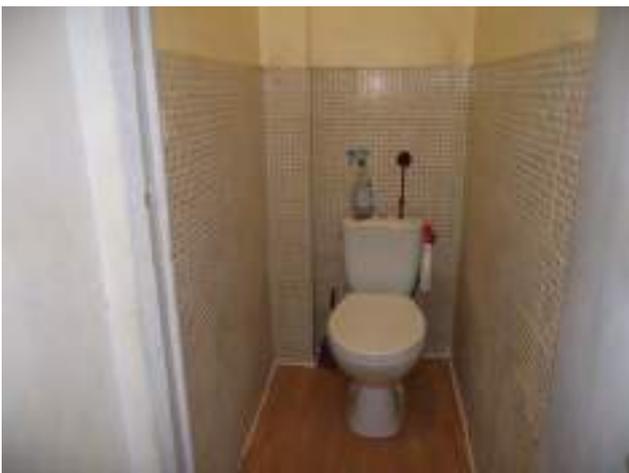
**Garde-corps chambres**  
hauteur insuffisante.  
Présence d'un châssis grillagé sous les baies (protection chute objet?)



**Salle d'eau**



**Salle d'eau : détail**  
infiltrations (résorbées?) ayant affecté le plafond du couloir des communs. État du plancher ?



**WC**

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
R+1/B	45 m2	non	non	oui	NC	26/11/21	33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	T3 avec terrasse couverte. Coin cuisine en séjour. Wc en salle d'eau.
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en sde
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VMC, entrées d'air, 1 extraction en cuisine
<b>SECURITE</b>									
Structure générale									
Incendie									Absence de détecteur. Protection au feu parois, châssis et porte palière sur escaliers à avérer. Protection au feu de la paroi séparative du logt R+1/A et de la jonction sous polycarbonate à avérer.
Electricité									RAS
Gaz									Sans objet
Autre									
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Assombri par la couverture de la terrasse
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet flottant abîmé en séjour
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bois double-vitrage
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Correct avec points à vérifier								

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE

SECURITE

HABITABILITE

ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties communes et privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/B**



**Séjour**



**Coin cuisine**  
à gauche : porte de la salle d'eau



**Terrasse couverte**  
bac acier altéré, pare-vues en panneautage bois



**Terrasse couverte**  
la couverture en acier nuit au parfait éclairage du séjour.



**Chambre 1**

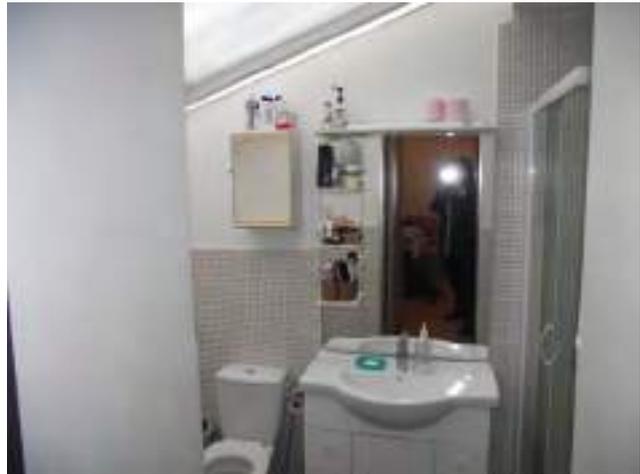


**Chambre 2**

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/B : complément**



**Détail baies des chambres : tapées en OSB peint**



**Salle d'eau, en emprise de la cour 1  
sous couverture polycarbonate**



**Salle d'eau  
fenêtre sur cage d'escalier : protection au feu à avérer**

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
R+2/A	48 m2	non		oui	NC	26/11/21	<b>33500 LIBOURNE</b>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Logement traversant avec petit balcon sur cour 1. coin cuisine en séjour. Séjour distributif.
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en sde
Chauffage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Radiateur déposé en séjour pour pose de meubles
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VMC : extractions bouchées, absence d'entrée d'air
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	Plancher affaissé, anciennes infiltrations : état à vérifier								
Incendie	Absence de détecteur. Protection au feu parois et porte palière sur escaliers à avérer.								
Electricité	RAS								
Gaz	Présence de plaques et de bouteille gaz sans ventilation dédiée								
Autre	Garde-corps fenêtres : hauteur insuffisante 71cm sur allège de 23 cm, h totale < 1m								
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2,27x2,43m et 2,45x2,5m : surfaces <7m2 sur largeur de 2m.
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1,63m et 1,80m de largeur sur la moitié de la profondeur des chambres
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sol pvc plissé, coupé, parquet flottant déjointé
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bois et alu double-vitrage
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Moyen avec divers problèmes								

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE  SECURITE  HABITABILITE  ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties communes et privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+2/A**



**Séjour**



**Coin cuisine**

bouteille et plaque gaz : absence de ventilation dédiée



**Balcon**

en surplomb de la couverture en polycarbonate de la cour 1



**Fond du séjour, distribitif**

à gauche : wc et salle d'eau ;  
au fond : portes des chambres



**Chambre 1**

configuration en L ne présentant pas une surface conforme au Règlement Départemental Sanitaire.  
Hauteur garde-corps insuffisante.



**Chambre 2**

configuration en L ne présentant pas une surface conforme au Règlement Départemental Sanitaire.  
Hauteur garde-corps insuffisante.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+2/A : complément**



**Plafond : traces infiltrations  
résorbé ?**



**Salle d'eau**  
nota : bouche d'extraction obturée



**Salle d'eau : détail parquet**  
parquet flottant déjointé, affaissement du plancher



**WC**



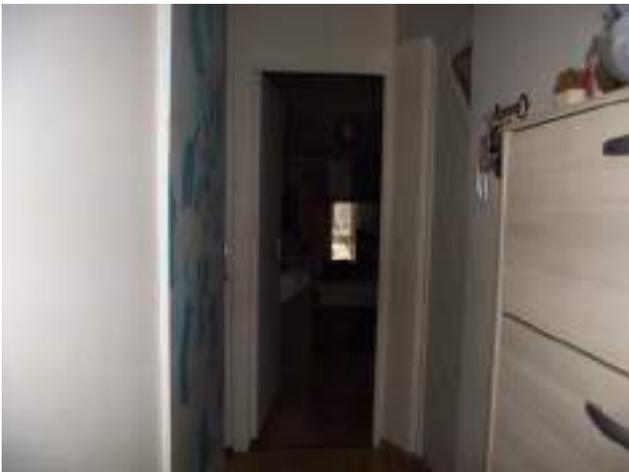
**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+3/A**



**Séjour donnant sur terrasse**



**Coin cuisine**  
bouteille et plaque gaz : absence de ventilation dédiée



**Couloir**  
à gauche : salle d'eau, au fond : chambres, à droite : entrée



**Chambre 1**  
configuration en L ne présentant pas une surface conforme au Règlement Départemental Sanitaire.



**Chambre 2**  
configuration en L ne présentant pas une surface conforme au Règlement Départemental Sanitaire.



**Salle d'eau**  
sous vélux

Envoyé en préfecture le 23/09/2022° 2

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**IMMEUBLE : 42 RUE VICTOR HUGO**

<b>QUARTIER</b>	<b>REF. CADASTRALE</b>	<b>SUPERFICIE PARCELLE</b>	<b>VISITE LE</b>	<b>MAJ</b>	
Fonneuve-Carnot-Salinière	CO577	117 m2	09/01/18 12/02/18	19/11/21 24/11/21	<b>33500 LIBOURNE</b>

**SITUATION URBAINE**



**PHOTO AERIENNE**



**EXTRAIT AVAP**



<p><b>PRESENCE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cour intérieure <input type="checkbox"/></li> <li>- Cour arrière <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Annexes <input type="checkbox"/></li> <li>- Locaux communs <input type="checkbox"/></li> <li>- Cave <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul>	<p><b>COPROPRIETE</b> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><b>MONOPROPRIETE</b> <input type="checkbox"/></p>	<p><b>FACADES Victor Huao et Jules Simon</b></p>
--	--	--

**COMPOSITION DE L'IMMEUBLE**

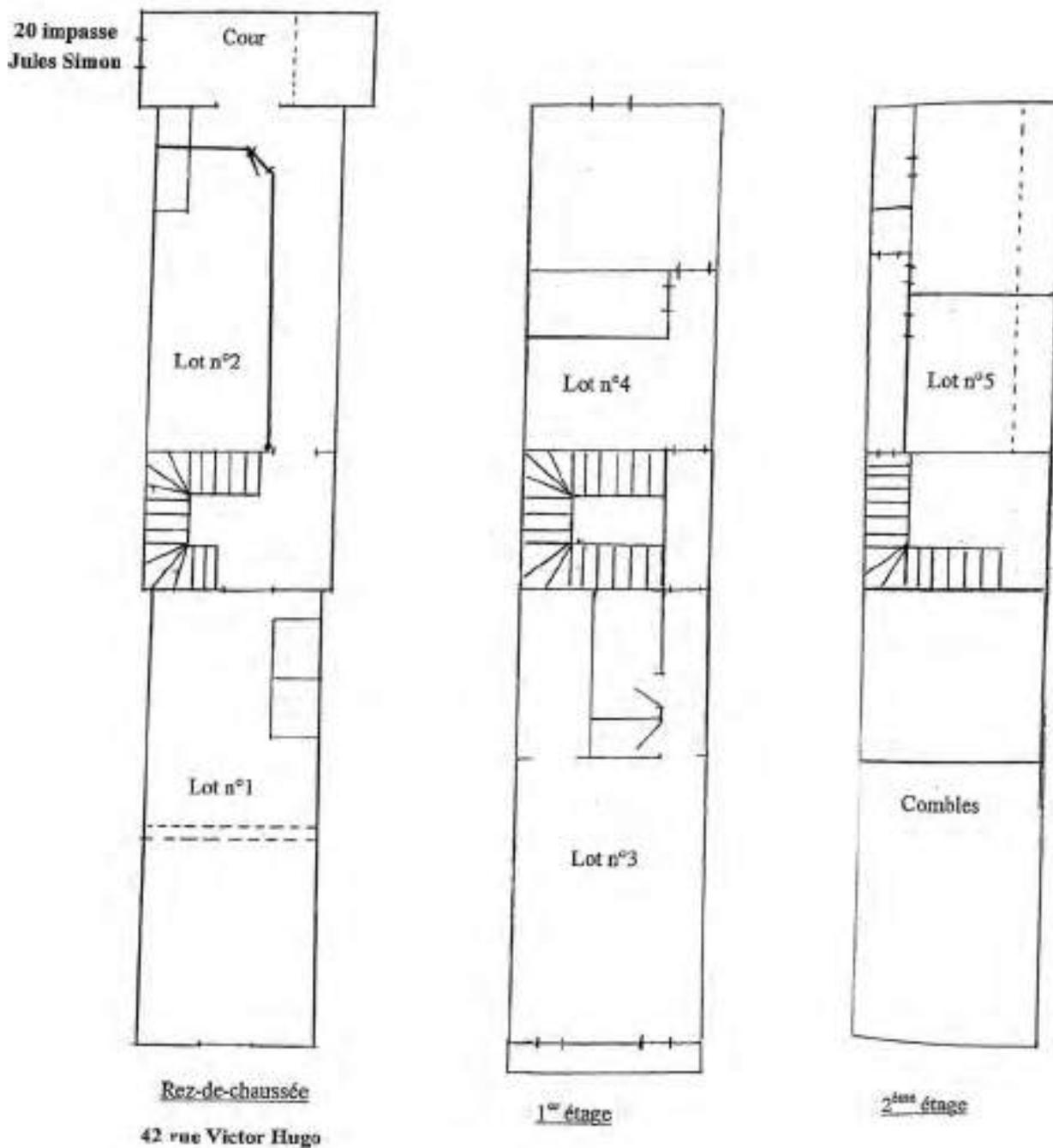
	<b>VH (côté Victor Hugo)</b>	<b>JS (côté Jules Simon)</b>
NB de corps de bâtiment	<b>1 corps pierre assisées</b>	<b>1 corps plus ancien, moellons</b>
NB de niveaux accessibles	<b>3 dont cave</b>	<b>3 dont combles</b>
NB de travées	<b>2</b>	<b>1</b>

**AFFECTATION PAR NIVEAU**

CADASTRE			ETAT DES LIEUX			Observations
Niveau	NB	Nature	NB	Typologie	Vacant	
Cave/VH	1	cave	1	cave		Accessible depuis la cage d'escalier
RDC/VH	1	Local divers 35m2	1	Local d'activité		Rénové en 2017
RDC/JS	1	Logt 17m2	1	T1	x	Non conforme au RSD : aucune ouverture sur extérieur
R+1/VH	1	Logt 39m2	1	T1		Grand studio
R+1/JS	1	Logt 28m2	1	T2		Pb d'habitabilité : séjour ne s'ouvrant que sur cage d'escalier éclairée par châssis
R+2/JS	1	Logt 22m2	1	T2	x	Non conforme au RSD : hauteurs sous plafond insuffisantes en pièces principales
<b>Total NB de logements</b>	<b>4</b>		<b>4</b>			<b>Cumul de non-conformités au RSD.</b>

**SCHEMA D'ORGANISATION**

reprise de l'extrait du règlement de copropriété  
emprises indicatives, non relevées



**ETAT DE L'IMMEUBLE**

BON MOYEN MAUVAIS / NON CONFORME NON ACCESSIBLE

<b>STRUCTURE GENERALE</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	côté rue repris, côté impasse en mauvais état, fissures en cage d'escalier
<b>TOITURE</b>					
Couverture	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Canal sur panneautage et pare-pluie
Zinguerie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	zinc commun côté rue, pvc onduline cour
Charpente	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	chevrons et châssis masqués, anciennes fuites
<b>FACADE</b>					
Façade avant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	fuites niveau IPN-balcon, épaufrure balcon
Façade arrière	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	arrête fissurée, façade dégradée
Autres façades	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	façade sur androne non visible
Eléments de serrureries	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	garde-corps de qualité, rouille
Menuiseries extérieures	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	fenêtres PVC, porte-fenêtres bois non ouvrables, entrée non verrouillable
<b>INSTALLATIONS TECHNIQUES - RESEAUX</b>					
Installation électrique	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Compteurs en placard, colonne protégée
Installation gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2 coffrets sans compteur
Eaux usées / eaux pluviales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	dissociation non établie, connexion égout rue
Adduction eau potable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	compteur unique
<b>PARTIES COMMUNES</b>					
Entrée / couloir	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	sol fendu
Cage d'escaliers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	fissures, cloques, palier affaissé, baies pvc mal adaptées
Locaux communs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	absence de locaux communs (dont local O.M.)
Cour arrière	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	onduline non conforme, dépôts
Combles	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	dépôts, groupe vmc non opérationnel
Caves	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	saine, dégagée
<b>ETAT GENERAL EXTERIEURS</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Désordres côté cour
<b>ETAT GENERAL COMMUNS</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Désordres en cage d'escalier

**ENJEUX**

EVOLUTIONS		OBSERVATIONS	
Démolition	<input type="checkbox"/>	Ascenseur	<input type="checkbox"/>
Restructuration d'ilot	<input type="checkbox"/>	Locaux communs	<input checked="" type="checkbox"/>
Jumelage	<input type="checkbox"/>	Rétablissement	<input type="checkbox"/>
		Accès cave	<input type="checkbox"/>

**Le bâti sur rue a fait l'objet de lourds travaux de reprise, celui sur impasse nécessite également un travail conséquent dont le projet est en cours.**  
**Des interventions récentes se sont faites au détriment du patrimoine et de l'habitabilité.**

**PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX PARTIES COMMUNES**

Se reporter au programme de travaux sur parties communes.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : extérieurs**



Façade sur rue Victor Hugo



Reprise par UPN en 2016 suite à péril, derrière enseigne soutiens métalliques sous balcon, fuites et épaufures



Accès 20 impasse Jules Simon pierre altérée, porte endommagée, descente EP obsolète arrivées gaz (obsolète) et élec



A droite : façade arrière du corps B et androne Arrête fissurée, façade dégradée, rive de toiture non traitée

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : extérieurs complément**



Onduline herbue couvrant partiellement la cour  
A gauche : héberge du 23 impasse Jules Simon  
Au fond : Héberge du 38 rue Victor Hugo (avec fenêtre)  
A droite : façade arrière du corps B



Androne : encombré de débris, présence de pigeons malgré le grillage  
En tête : chéneau et petit étau au dessus de l'androne



Onduline, dépôts



Cour et accès immeuble depuis l'impasse  
Dépôts, point d'eau, porte d'immeuble en bois simple vitrage, non close

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : communs**



**Entrée de l'immeuble (depuis cour)**



**Vue depuis l'entrée : châssis du lot n°2 placard technique, comportant le rejet de la vmc du logt 2**



**Couloir (chauffé) menant à la cage d'escalier  
Quelques carreaux fendus**



**Cage d'escalier : placards électriques récents en RDC salpêtre contre mitoyen**



**Porte arrière du local du 42 rue Victor Hugo, salpêtre**



**Fissure mur arrière local (se reproduit à l'étage)**

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE communs : compléments**



Accès logt VH R+1, porte PVC, paroi fissurée  
Accès combles perdus corps A à droite



Escalier bois, palier R+1 : petit affaissement



Châssis de toit éclairant la cage d'escalier,  
fenêtre PVC du logt JS R+1



combles perdus corps A



Accès cave  
un simple panneautage sépare l'accès de la cage d'escalier



Cave voûtée, compteur d'eau unique, jonction à l'égout  
au pied du soupirail : débris issus de la rue

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : local d'activité (lot 1)**



**Vitrine neuve, local réhabilité été 2017  
Une fuite est apparue sous le caisson d'habillage du linteau de renfort.**



**Fissures préexistantes sur mur mitoyen, sans aggravation depuis l'aménagement**



**tommettes anciennes conservées, quelques carreaux fendus, sans aggravation depuis l'aménagement**



**Espace privé (kitch - wc – placard),  
porte d'accès à la cage d'escalier**

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
JSrdc (lot 2)	17 m2	oui	non	oui	SO	19/11/21	impasse Jules Simon 33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Studio ne disposant d'aucune ouverture sur l'extérieur. Coin cuisine en séjour. Wc en salle d'eau.
<b>EQUIPEMENT</b>					
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en sde
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VMC sans entrée d'air, exutoire en placard communs
<b>SECURITE</b>					
Structure générale	Tommettes au sol, type cloison avec communs ?				
Incendie	Baie bois SV et cloison sur communs : isolation au feu à avérer, absence de détecteur				
Electricité	RAS, tableau récent				
Gaz	SO				
Autre					
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>					
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pas d'ouverture directe sur extérieur
Présence d'humidité	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Humidité sensible, sans stigmat
<b>ENTRETIEN</b>					
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Menuiseries bois simpe-vitrage
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Présence d'un puits en séjour
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Entretenu mais non conforme au RSD				

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Ce logement ne disposant d'aucune ouverture sur l'extérieur n'est pas conforme au Règlement Sanitaire Départemental. Son changement de destination est indispensable.

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT JS- RDC**



**Séjour, avec kitchenette et accès salle d'eau  
La fenêtre donne sur la cage d'escalier.  
A droite : puits fermé d'une vitre**



**Séjour : vue vers l'entrée et le châssis donnant sur l'entrée  
de l'immeuble.  
A gauche : caisson pour l'exutoire de la VMC vers placard en  
communs.**



**Salle d'eau**



**Trappe accès VMC**

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
VH-r+1	39 m2	non	non	oui	430 cc	12/02/18 24/11/21	<b>impasse Jules Simon 33500 LIBOURNE</b>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Grand studio, séjour d'environ 24m2 avec balcon. La salle de bains s'éclaire sur la cage d'escalier.
<b>EQUIPEMENT</b>						
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en cuisine
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	VMC ne fonctionnant pas, absence d'entrées d'air
<b>SECURITE</b>						
Structure générale		Plancher fléchi, mitoyen ossature bois : défaut d'aplomb, balcon moussu				
Incendie		Baie salle de bains sur cage d'escalier : isolation au feu à vérifier, absence de détecteur				
Electricité		RAS, tableau récent				
Gaz		SO				
Autre						
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>						
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>						
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan vasque dégradé, joints receveur altérés
Menuiseries dégradées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Menuiseries bois double-vitrage : difficulté d'ouverture et non jointive, palière pvc
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Moyen avec points à traiter					

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE       SECURITE       HABITABILITE       ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

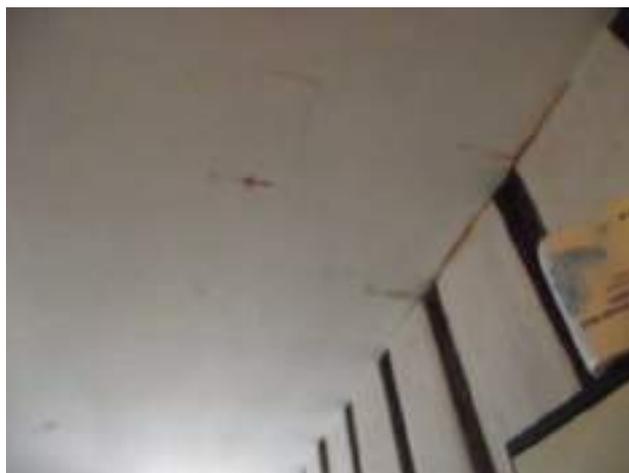
**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT VH-r+1**



**Séjour**  
mitoyen en ossature bois : défaut d'aplomb  
plancher : flèche vers cheminée  
porte-fenêtre : ouverture difficile



**Séjour : traces d'infiltration en plafond**



**Cuisine**



**Couloir, porte palière PVC**



**Wc**



**Salle d'eau : plan dégradé, joints douche altérés**

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
JS-r+1	28 m2	non	non	oui	300hc	09/01/17 24/11/21	impasse Jules Simon 33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Meublé rénové en 2012. entrée-séjour-cuisine d'environ 12m2 s'ouvrant sur cage d'escalier, chambre sur impasse ; wc inclus en sdb	
<b>EQUIPEMENT</b>							
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en placard sdb	
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Renouvellement d'air	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vmc déclenchée sur interrupteur, exutoire en façade	
<b>SECURITE</b>							
Structure générale	Flèche du plancher en salle d'eau et en chambre. Fissure mur mitoyen en sde. Façade placard instable en chambre.						
Incendie	Détecteur présent						
Electricité	RAS						
Gaz	Sans objet						
Autre	Garde-corps de hauteur 86cm : insuffisant						
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>							
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Eclairage insuffisant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Absence de ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pas d'ouverture directe sur extérieur	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>ENTRETIEN</b>							
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Carreaux pied de douche fendus	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plan et meuble altéré	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bois SV sur cour, bois DV sur impasse, volets bois, palière pvc	
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Moyen avec problème d'habitabilité						

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Le logement ne répond pas aux normes d'habitabilité en terme d'éclairage et de ventilation. Sa typologie n'est pas adéquate à sa surface.

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT JS-R+1**



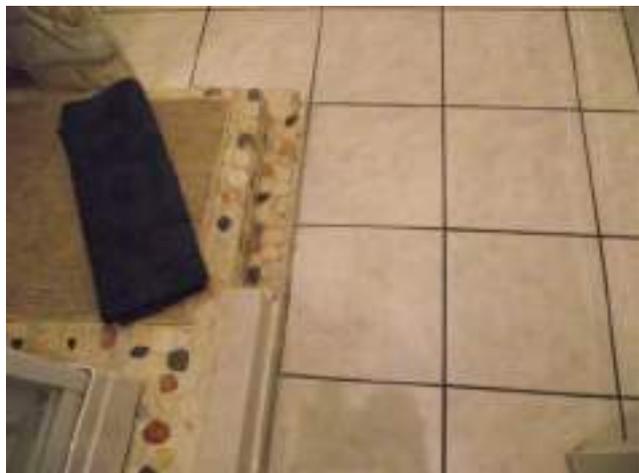
Espace entrée-séjour-cuisine, ouvrant sur la cage d'escalier



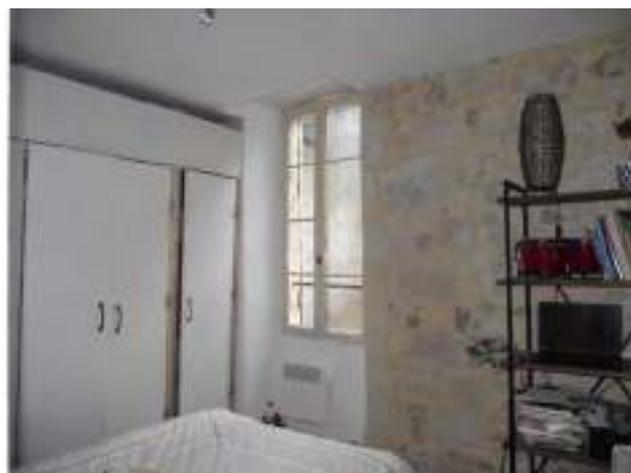
Revêtement du plan dégradé



Salle d'eau : petite fissure du mur mitoyen en pierre



Salle d'eau : carreau fendu et flèche au pied du receveur



Chambre : sol fléchi, garde-corps non conforme, placard instable et impraticable



Placard : exutoire vmc vers façade, cumulus

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACAN T	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
JS-R+2	22 m2	oui	oui	oui	SO	19/11/21	<b>impasse Jules Simon 33500 LIBOURNE</b>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	T2 sous rampants, avec hauteurs insuffisantes wc inclus en sdb
<b>EQUIPEMENT</b>							
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Renouvellement d'air	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Vmc pas en fonctionnement le jour de visite
<b>SECURITE</b>							
Structure générale	Souplesse ponctuelle au centre du séjour.						
Incendie	Détecteur présent. Cloisonnement côté communs et porte palière : coupe-feu à avérer.						
Electricité	RAS installation récente						
Gaz	Sans objet						
Autre							
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>							
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bandes de 60cm sous hsp>2,20m : insuffisant
Largeur <2m non conforme RSD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bandes de 60cm sous hsp>2,20m : insuffisant
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>							
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plafond écaillé (condensation)
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	vélux
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Entretenu mais avec problème d'habitabilité						

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE

SECURITE

HABITABILITE

ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Ce logement ne répond pas aux règles d'habitabilité en terme de surface disponible sous hauteur sous plafond du règlement Sanitaire Départemental.

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT JS-R+2**



**Séjour-cuisine, souplesse ponctuelle au centre de la pièce**



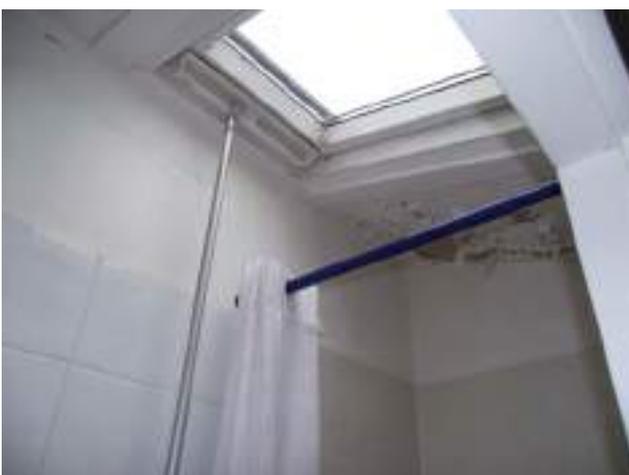
**Séjour**



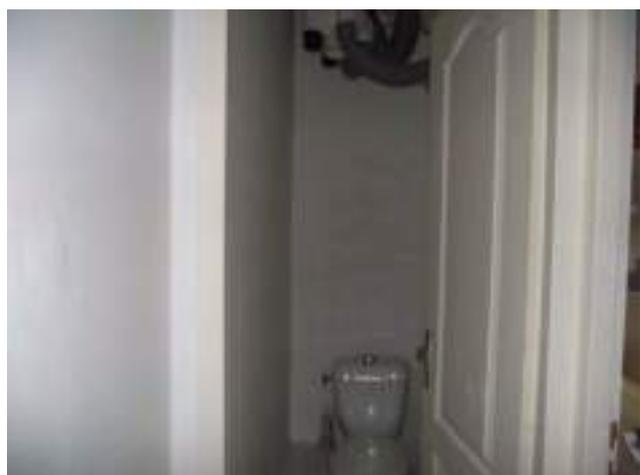
**Chambre**



**Dégagement**



**Salle d'eau, plafond écaillé (condensation)**



**WC, extracteur vmc non caissonné**

Envoyé en préfecture le 23/09/2022° 2

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**IMMEUBLE : 62 RUE VICTOR HUGO**

<b>QUARTIER</b>	<b>REF. CADASTRALE</b>	<b>SUPERFICIE PARCELLE</b>	<b>VISITE LE</b>	<b>MAJ</b>	
Fonneuve-Carnot-Salinière	CO902	223 m2	22/01/18 13/03/18	25/11/21 26/07/22	<b>33500 LIBOURNE</b>

**SITUATION URBAINE**



**PHOTO AERIEENNE**



**EXTRAIT AVAP**



<p><b>PRESENCE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cour intérieure <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Jardin <input type="checkbox"/></li> <li>- Annexes <input type="checkbox"/></li> <li>- Locaux communs <input type="checkbox"/></li> <li>- Cave <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul>	<p><b>COPROPRIETE</b> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p><b>MONOPROPRIETE</b> <input type="checkbox"/></p>	<p><b>FACADES Victor Huao et Jules Simon</b></p>
--	--	--

**COMPOSITION DE L'IMMEUBLE**

**VH (côté Victor Hugo)**

**JS (côté Jules Simon)**

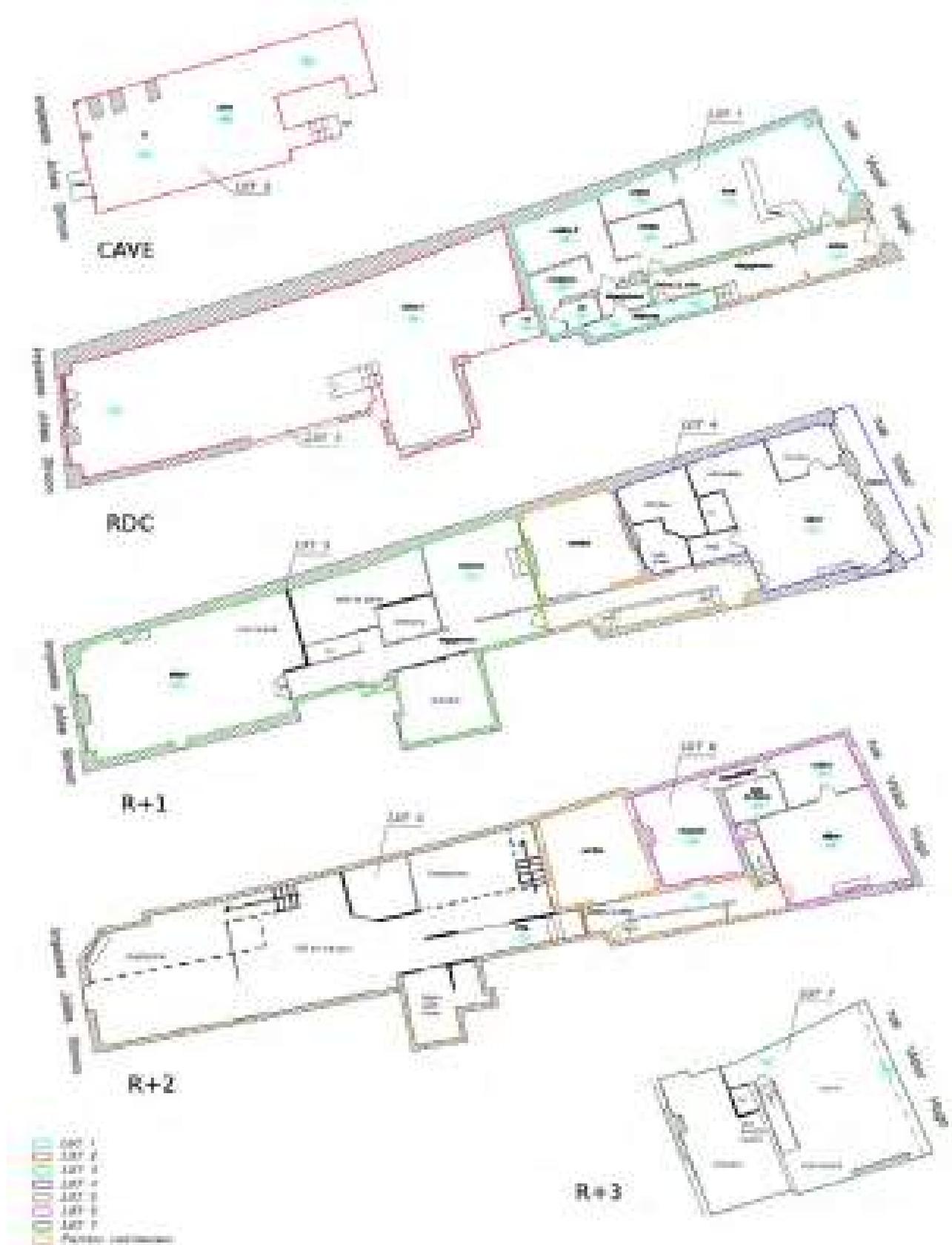
NB de corps de bâtiment	<b>1 corps pierre + cage d'escalier et cour couverte</b>	<b>1 corps monopente + excroissance</b>
NB de niveaux accessibles	<b>4 dont combles</b>	<b>4 dont cave</b>
NB de travées	<b>3</b>	<b>2</b>

**AFFECTATION PAR NIVEAU**

CADASTRE		ETAT DES LIEUX			Observations
Niveau	NB	Nature	NB	Typologie	
Cave/JS			1	cave	Accès depuis lot 2 (RDC JS)
RDC/VH	1	Commerce 60m2	1	Commerce	Compris emprise cour et sous escalier
RDC/JS	1	Dépendance commerciale 94 m2	1	Transformation en logt	x Travaux en cours Baies sur cour voisine
R+1/VH	1	Logt 48m2	1	Logt T3	Pb d'habitabilité ventilation et surfaces des chambres
R+1/JS	1	Logt 102m2	1	Logt T3	Pb d'habitabilité ventilation
R+2/VH	1	Logt 48m2	1	Logt T2	
R+2/JS	1	Logt 100m2	1	Logt duplex	X ? Exploitation du volume sous pente non revisité depuis 2018 alors qu'il était en travaux
R+3/VH	1	Logt 53m2	1	Logt T2	Accès depuis R+2, sous pente
<b>Total NB de logements</b>	<b>5</b>		<b>6</b>		Écart cadastral. Non-conformités au RSD.

### SCHEMA D'ORGANISATION

schéma de répartition repris sur plans de la copropriété  
emprises indicatives, non relevées



**ETAT DE L'IMMEUBLE**

BON MOYEN MAUVAIS NON ACCESSIBLE  
/ NON  
CONFORME

<b>STRUCTURE GENERALE</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>TOITURE</b>					
Couverture	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Faîtage JS affaissé, VH non visible
Zinguerie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	réseaux provisoires, jonctions PVC, exutoire ?
Charpente	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Entrais fendus, fléchis+ faitage JS fléchi
<b>FACADE</b>					
Façade Victor Hugo	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Joints dégarnis, parement pierre fissuré
Façade Jules Simon	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	fissures ouvertes, tirants, reprises cimentées
Façades sur cour et héberges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	enduits ciments, joints altérés, pierre noircie
Eléments de serrureries	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	garde-corps et grilles écaillés
Menuiseries extérieures	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	dépareillées, présence PVC, bois altérés
<b>INSTALLATIONS TECHNIQUES - RESEAUX</b>					
Installation électrique	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Compteurs individuels neufs, goulottes
Installation gaz	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	2 compteurs, cheminement apparent
Eaux usées / eaux pluviales	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cheminements non gérés, zinguerie disparate
Adduction eau potable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	sous-compteurs, cheminement non maîtrisé
<b>PARTIES COMMUNES</b>					
Entrée / couloir	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Joli sol, parois dégradées, réseaux non guidés
Cage d'escaliers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	joli sol, bel escalier, parois dégradées
Locaux communs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	absence de locaux communs (dont O.M.)
Cour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	superposition onduline sur verrière
Combles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	petite partie en comble perdu
Caves	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	carrelée, présence de cerclages et d'étais
<b>ETAT GENERAL EXTERIEURS</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Traitement partiel de l'enveloppe
<b>ETAT GENERAL COMMUNS</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**ENJEUX**

<b>EVOLUTIONS</b>				<b>OBSERVATIONS</b>
Démolition	<input checked="" type="checkbox"/>	Ascenseur	<input type="checkbox"/>	<b>L'onduline couvrant le cour nuit à l'éclairage à la ventilation des logements du 1<sup>er</sup> étage. Le retraitement est nécessaire pour garantir l'étanchéité et l'isolation au feu nécessaire aux locaux du rdc. Des travaux sur la toiture seraient envisagés.</b>
Restructuration d'ilot	<input type="checkbox"/>	Locaux communs	<input checked="" type="checkbox"/>	
Jumelage	<input type="checkbox"/>	Rétablissement	<input type="checkbox"/>	
		Accès cave	<input type="checkbox"/>	

**PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX PARTIES COMMUNES**

Se reporter au programme de travaux sur parties communes.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : façades et héberges**



**Façade Victor Hugo :**  
zinguerie PVC, parement fendillé, joints altérés, balcon noirci  
traitement hétéroclite des baies



**Façade Jules Simon :**  
façade ravalée récemment, tirants maintenus  
la partie haute de la façade est un acrotère masquant la pente  
du toit.

**Héberges sur fonds voisins : non traitées, enduit ciment**



**Héberge du corps JS sur cour voisine (photo 2018)**  
(baies vitrées de l'entrepôt donnant sur cette cour) :  
enduits altérés, traces d'une ancienne toiture, rebouchages  
ciment



**Héberge du corps JS (excroissance) sur cour voisine (photo 2018) :**  
enduits altérés, traces d'une ancienne toiture, rebouchages  
ciment, zinguerie EP connectée au réseau voisin

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : façades sur cour**



Premier plan à gauche : toiture deux pans et chéneau de la cage d'escalier.  
Deuxième plan : toiture monopente du corps JS : faitage fléchi, bandeau de rive altéré, couverture correcte



Cour : couverture onduline, boisseau (obsolète?),  
façade cour du lot 5 : joints ciments, menuiseries bois neuves



Cour : façade de la cage d'escalier : bois non protégé, fenêtre vétuste, joints ciment



Cour : façade cour du corps VH :  
fenêtres PVC, volets bois altérés, joints ciment, pigeons logeant dans les combles (œil de bœuf)

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : communs**



**Entrée :**  
Belle porte d'entrée, jolis carreaux de ciment



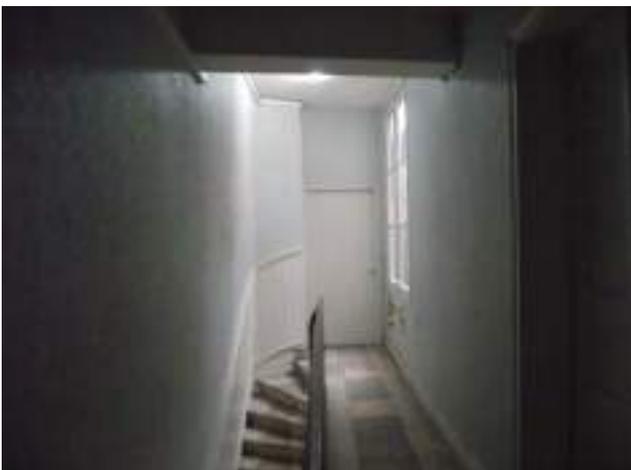
**Réseaux apparents en imposte et non guidés, plafond écaillé**  
Placards techniques compartimentés



**Jolis carreaux de ciment, parois altérées, escalier pierre et garde-corps bien conservés**  
Absence de locaux communs



**Palier R+1, joli dallage**  
à gauche : fenêtre bois simple vitrage donnant sur la cour, sous onduline



**Palier R+2, joli dallage**  
à droite : fenêtre bois simple vitrage donnant sur la cour



**Allège de la fenêtre sur cour**

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : communs**



Niveau R+1 : cour couverte  
au sol : structure de verrière, dépôts, chaudière obsolète...



Niveau R+1 : cour couverte par onduline  
L'onduline nuit à l'éclairage et la ventilation directe des logements (lots 3 et 4)



Verrière vue depuis la trappe en plafond du commerce



Plénum commerce, sous verrière  
Cheminement de nombreux réseaux

CAVE : privative, se reporter aux photos du logt RDC/JS lot 2

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : commerce rue Victor Hugo**



Espace clientèle, installation électrique propre au commerce



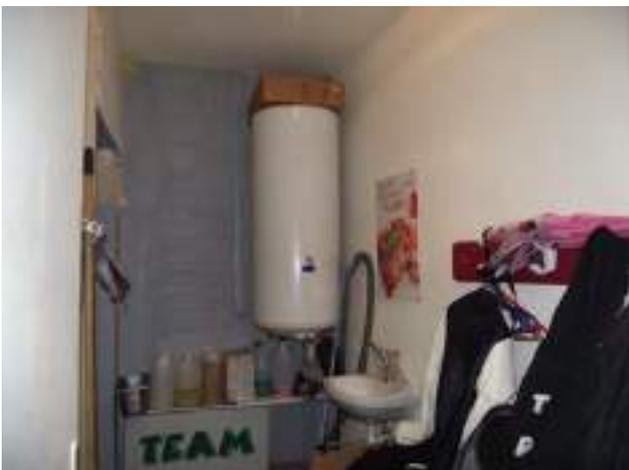
Espace de préparation



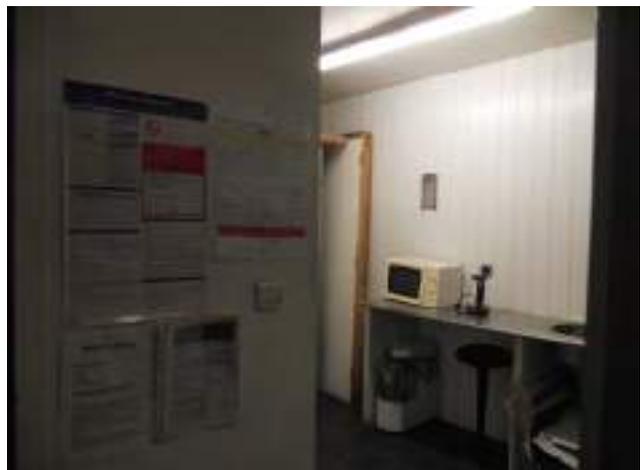
Local poubelle dédié au commerce, avec accès au couloir commun à gauche et placard sous escalier en face



Sanitaires du personnel, plénum sous emprise escalier



Vestiaires personnel, sous emprise verrière (masquée par les plafonds coupe-feu)



Réserves sous emprise verrière (masquée par les plafonds coupe-feu)

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	26	
RDC/JS lot 2	94 m2	oui	non	oui	SO	22/01/18 (alors un entrepôt)		<b>impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE</b>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Appartement en travaux : baies sur impasse et sur cour voisine. Accès cave privative.				
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Point d'eau et wc, non cloisonné pour le moment
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Non pourvu
Chauffage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PAC prévue, avec groupe côté cour voisine
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VMC prévue, avec extraction côté cour voisine
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	Sol carrelé, trappe d'accès cave, doublages, plafond feu								
Incendie	Non pourvu en détection								
Electricité	Non pourvu								
Gaz	Non pourvu								
Autre									
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alu / bois / PVC double-vitrage pose entrée non achevée
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	En travaux								

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT RDC/JS lot 2**



**Vue vers l'entrée**  
en projet : transformation des volets externes et création caisson d'habillage pour la double-porte d'entrée



**Vue depuis l'entrée**  
sol carrelé, plafonds feu



**Baies sur cour voisine**



**Pièce cloisonnée : future chambre**



**Fenêtre de la chambre donnant sur cour voisine**



**Points d'eau, emplacement future(s) pièce(s) d'eau**

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT RDC/JS lot 2 : complément**



**Fond du lot : futur cellier et espace interstitiel avec lot 1**  
groupe VMC : exutoire vers la cour voisine



**Trappe d'accès cave**



**Étais maintenus sous plancher bois**  
à droite : une zone de plancher ancien purgée



**Cave voûtée**  
cerclages des pilastres maintenus  
réseau d'évacuation vers égout (antenne neuve côté JS)

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	25	Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 10h22
R+1/JS lot 3	102 m2	non	non	oui	PO	22/01/18	25	Affiché le ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE

Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 10h22  
Affiché le  
ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

impasse Jules Simon,  
33500 LIBOURNE

### DESCRIPTION DU LOGEMENT

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Grand appartement avec coin cuisine en séjour.
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	chaudière
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chauffage central chaudière gaz en placard couloir
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	VMC en plenum, exutoire sur cour voisine, sans entrées d'air
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	Angles du mur de façade : fissures verticales, tirant coffré, plancher bois								
Incendie	Absence de détecteur.								
Electricité	RAS								
Gaz	RAS, ventouse sur cour voisine								
Autre									
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chambre donnant sur cour couverte par onduline
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chambre donnant sur cour couverte par onduline
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PVC sur rue, bois SV sur cour
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Niches restituées en mur mitoyen, grande cheminée, console d'angle en pierre
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Rénové récemment mais avec problème d'habitabilité/salubrité								

### PROBLEMES DE

SALUBRITE

SECURITE

HABITABILITE

ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

### PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/JS lot 3** (photos 2018 et 2021)



**Séjour : fenêtre sur impasse, tirant coffré cheminée, niche et console pierre**



**Séjour : fissure verticale entre le tirant haut R+1et le tirant haut RDC**



**Chambre 1, utilisée en bureau, fenêtres donnant sous onduline**



**Chambre 2 : fenêtre (pvc) donnant sur cour voisine**



**Grand couloir d'entrée, desservant toutes les pièces**



**Grande salle de bains (wc séparés)**

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	RECEVUE
R+1/VH lot 4	48 m <sup>2</sup>	non	non	oui	470hc	13/03/18	25/09/2022

Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 10:22  
 Affiché le **SLOX**  
 ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE  
**impasse Jules Simon,  
33500 LIBOURNE**

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ancien T2 transformé en T3 avec chambres non conformes. Balcon filant. Kitchenette en séjour.
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en wc
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	VMC sans entrée d'air, exutoire extérieur ? Odeurs pizzeria
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	Stagnation d'eau sur balcon. Bruits r+2.								
Incendie	Palière PVC : pare-flamme à avérer								
Electricité	RAS								
Gaz	Sans objet								
Autre									
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	~6m <sup>2</sup> pour une largeur >2m / ~2,34x2,70 = 6,3m <sup>2</sup> < 7m <sup>2</sup>
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	~6m <sup>2</sup> pour une largeur >2m, insuffisant
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chambre donnant sur cour couverte par onduline
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chambre donnant sur cour couverte par onduline
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PVC, impostes bois en plénum, volets bois, palière PVC
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Impostes et cheminées masquées
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Entretenu mais non conformités habitabilité/salubrité								

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

**Le logement ne répond pas aux normes d'habitabilité en terme de surface. Sa typologie n'est pas adéquate à sa surface.**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/VH lot 4 (photos 2018 et 2021)**



**Séjour : menuiseries PVC donnant sur balcon. Impostes en plénum.  
à gauche, accès chambre 1 - à droite, coffrage cheminée**



**Séjour : coin cuisine**



**Balcon filant. Stagnation d'eau. Un appui cassé.**



**Dégagement vers chambre 1**



**Chambre 2, côté rue : superficie insuffisante au titre du RSD**



**Chambre 1 : configuration insuffisante au titre du RSD  
fenêtre donnant sous onduline**

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/VH lot 4 complément**



Salle d'eau, fenêtre donnant sous onduline  
emprise grévant la chambre 2.

WC



SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	revisité
R+2/JS lot 5	100 m2	oui	Oui (mezz)	oui	SO	22/01/18	impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT** suivant visite de pré-étude 2018

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYOLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Appartement type loft en travaux : espaces ouverts et volume sous pente exploité par mezzanines
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Non pourvu
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Non pourvu
Chauffage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Non pourvu
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Non pourvu
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	Doublages, plancher bois + structure métal mezzanines, fermes anciennes apparentes								
Incendie	Non pourvu en détection								
Electricité	Non pourvu								
Gaz									
Autre									
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hauteurs sous mezzanines >2,20m
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fenêtre bois double-vitrage
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	En travaux								

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+2/JS lot 5** (photos 2018)



Espaces successifs ouverts,  
à gauche pièce fermée (cuisine?)



Mezzanine côté Jules Simon



Entrée, espace sur cour à droite



Future salle de bains, espace douche à gauche

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	25
R+2/VH lot 6	48 m2	non	non	oui	380	22/01/18	25

impasse Jules Simon,  
33500 LIBOURNE

### DESCRIPTION DU LOGEMENT

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Logement traversant structuré autour de l'escalier du lot 7. Il faut traverser la cuisine pour accéder à la chambre et la sde. wc inclus en salle d'eau.
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Électriques
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Présence de grilles d'extraction, sans entrées d'air
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	Doublages, plancher bois. Isolation au feu à avérer entre ce lot et l'escalier du lot 7.								
Incendie	Détecteur décroché et posé trop bas								
Electricité	Filerie non protégée luminaire chambre								
Gaz	Sans objet								
Autre									
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sol dégradé séjour un peu de moisissure sur coffrage contre façade cuisine
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	volets roulants bloqués, menuiseries PVC
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Moyen								

### PROBLEMES DE

SALUBRITE

SECURITE

HABITABILITE

ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

### PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+2/VH lot 6**



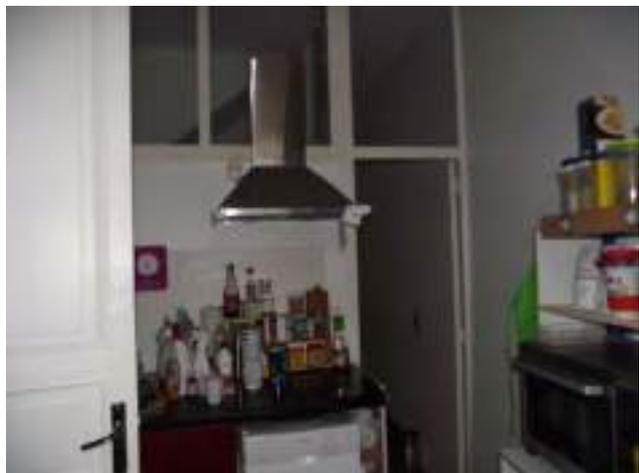
**Petit séjour, sur rue  
volets roulants bloqués**



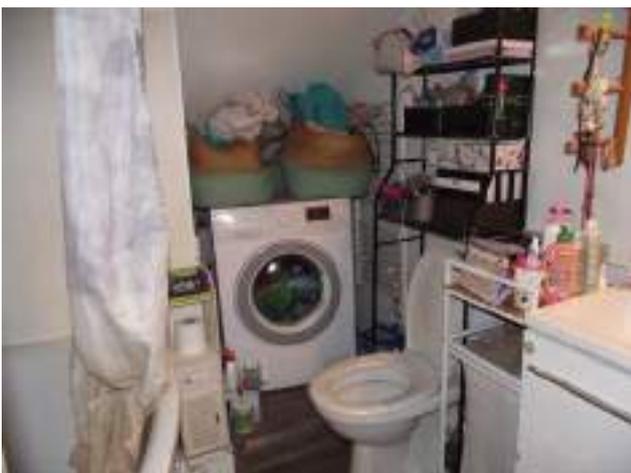
**Chambre, sur cour**



**Dégagement**



**Cuisine : porte menant au dégagement vers chambre et salle  
d'eau  
imposte de la salle de bains située derrière**



**Salle de bains**

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	DATE	ADRESSE
R+3/VH lot 7	53 m2	non	oui	oui	SO	25/01/18	25/09/2022	impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	T2 aménagé au R+3, avec cage d'escalier privative depuis le palier du R+2. Séjour sous pente. Grande chambre (>15m2). Salle d'eau en chambre. Coin cuisine en séjour.
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en placard séjour
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Électrique à inertie
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	Plancher bois : RAS. Pannes apparentes fléchies, infiltrations à répétition signalées								
Incendie	Détecteur présent, paroi escalier : isolation au feu à vérifier.								
Electricité	RAS								
Gaz									
Autre									
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Séjour ~11 m <sup>2</sup> sous hsp 2,20
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Rénové récemment								

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE

SECURITE

HABITABILITE

ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+3 VH lot7 : non autorisé**

Envoyé en préfecture le 23/09/2022° 2

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**IMMEUBLE : 46-48 RUE FONNEUVE**

<b>QUARTIER</b>	<b>REF. CADASTRALE</b>	<b>SUPERFICIE PARCELLE</b>	<b>VISITE LE</b>	<b>MAJ</b>
FONNEUVE - HUGO - SURCHAMP	CO 619	150 M2	24/11/21	

**SITUATION URBAINE**



**PHOTO AERIEENNE**



**EXTRAIT AVAP**



<p><b>PRESENCE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cour intérieure <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Jardin <input type="checkbox"/></li> <li>- Annexes <input type="checkbox"/></li> <li>- Locaux communs <input type="checkbox"/></li> <li>- Cave <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul>	<p><b>COPROPRIETE</b> <input type="checkbox"/></p> <p><b>MONOPROPRIETE</b> <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><b>FACADE</b></p>
--	--	----------------------

**COMPOSITION DE L'IMMEUBLE**

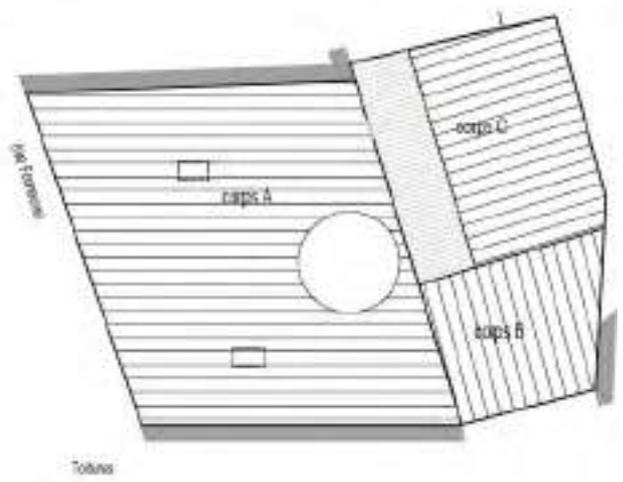
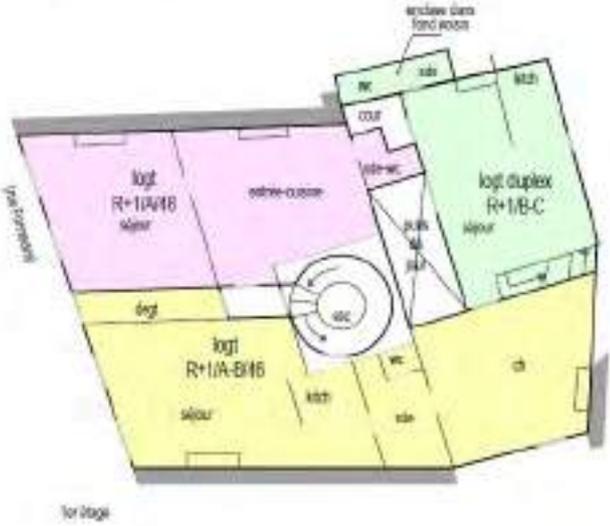
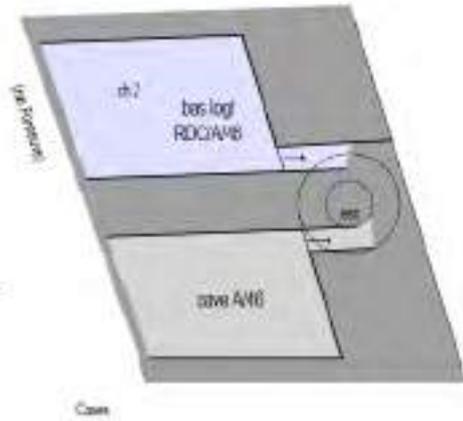
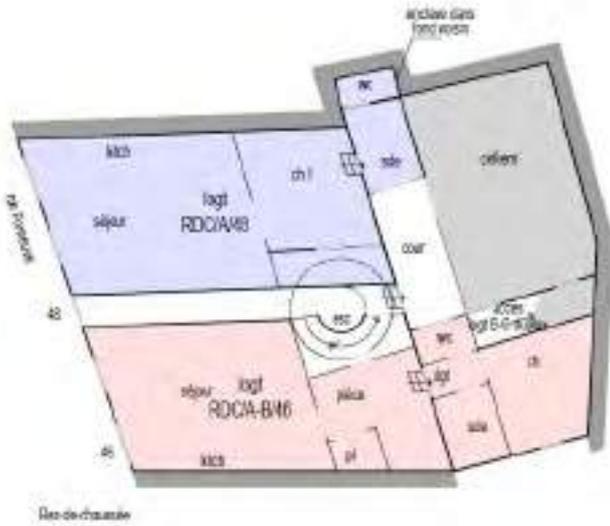
	A	B	C
NB de corps de bâtiment	1 corps de bâti sur rue en pierre, avec cage d'escalier centrée suivie d'un puits de jour	corps de bâti à l'ouest du puits de jour, en pierre, avec 1ère volée d'escalier	corps de bâti en fond de parcelle, à l'arrière du puits de jour, en pierre, avec 2ème volée d'escalier
NB de niveaux accessibles	5 dont caves et combles aménagés	3	3
NB de travées	5	Non déterminé	Non déterminé

**AFFECTATION PAR NIVEAU**

CADASTRE		ETAT DES LIEUX			Observations
Niveau	NB	Nature	NB	Typologie	
Cave A/ 46		NR		cave	
RDC/A-B/46	1	Logt de 32m2	1	T3	Problème d'habitabilité
RDC/A/48 souplex	1	Logt de 30m2	1	T3	x Souplex, problème habitabilité Salle d'eau en excroissance sur puits de jour, wc en enclave sur fond voisin (52 Fonneuve)
R+1/A-B/46	1	Logt de 38m2	1	T2	
R+1/A/48	1	Logt de 30m2	1	T1 bis	Salle d'eau en excroissance sur puits de jour
R+1/B-C duplex	1	Logt de 52 m2	1	T4	x Très dégradé . Nombreux problèmes dont habitabilité. Salle d'eau -wc en enclave sur fond voisin
R+2/A	1	Logt de 68m2	1	T3	Problème d'habitabilité
R+3/A	0	NR	1	T2	x Sous rampants. Problème d'habitabilité (hauteurs)
Total NB de logements	6		7		1 logt non déclaré au cadastre. Cumul de problématiques

### SCHEMA D'ORGANISATION

emprises indicatives, non relevées



**ETAT DE L'IMMEUBLE**

BON MOYEN MAUVAIS / NON CONFORME NON ACCESSIBLE

<b>STRUCTURE GENERALE</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	corps A : moyen / corps B-C : mauvais
<b>TOITURE</b>					
Couverture	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	corps A : non accessible / corps B-C : mauvais
Zinguerie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zinc et PVC, jonctions eaux usées
Charpente	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	corps A : moyen / corps B-C : mauvais
<b>FACADE</b>					
Façade avant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	fissure côté 44, disjointolement, fileries
Façade sur puits de jour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	noircies, fissure corps C
Héberges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	sur arrière 44 : noircies, autres : non visibles
Eléments de serrureries	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	garde-corps d'origine : rouillé
Menuiseries extérieures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	dépareillées, PVC, bois SV...
<b>INSTALLATIONS TECHNIQUES - RESEAUX</b>					
Installation électrique	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	6 compteurs et 1 tableau en communs / 1 compteur en logt R+2 rue
Installation gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	sans objet
Eaux usées / eaux pluviales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mélange des EU-EP
Adduction eau potable	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1 compteur en cave, sous-comptages en logts
<b>PARTIES COMMUNES</b>					
Entrée / couloir	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Etat d'usage
Cage d'escaliers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	belle cage, quelques marches disjointes
Locaux communs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	absence de locaux communs, dépôts
Cour / puits de jour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	non praticable (dépôts), infiltrations, noirci
Combles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	aménagés : voir logt R+2/A et R+1/B-Cduplex
Caves	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cave 48 : voir logt RDC/A/48
<b>ETAT GENERAL EXTERIEURS</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Corps B particulièrement dégradé.
<b>ETAT GENERAL COMMUNS</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**ENJEUX**

EVOLUTIONS		OBSERVATIONS	
Démolition	<input checked="" type="checkbox"/>	Ascenseur	<input type="checkbox"/>
Restructuration d'ilot	<input type="checkbox"/>	Locaux communs	<input checked="" type="checkbox"/>
Jumelage	<input checked="" type="checkbox"/>	Rétablissement	<input type="checkbox"/>
		Accès cave	<input type="checkbox"/>

Le puits de jour comprimé entre le corps A et le corps C ne suffit pas au bon éclairage et à la bonne ventilation des logements.  
Les corps B et C sont très dégradés.

**PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX PARTIES COMMUNES**

Se reporter au programme de travaux sur parties communes.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : extérieurs**



**Façade sur rue**  
immeuble cosu  
quelques épaufrures, déjointoiements, menuiseries dépareillées



**Balcon**  
à droite, récent remplacement de pierre suite à péril  
garde-corps d'origine rouillé, rive noircie



Petite fissure en escalier  
rejet d'eaux usées aux eaux pluviales  
filerie téléphonique



**Épaufrures**  
soubassement : garnissage ciment  
sopiraux : à gauche : cave aménagée logt RDC/A/48  
à droite : cave du 46



**Héberge corps B sur arrière du 44 Fonneuve (à droite)**  
peu de visibilité depuis les fenêtres  
zinguerie percée



**Héberge corps B sur arrière du 44 Fonneuve**  
pierre noirci sous appui, volets bois dégradés

**Les autres héberges sur fonds voisins ne sont pas visibles.**

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : puits de jour**



**Couverture polycarbonate, façades pierre peintes et écaillées**  
en face : fenêtres du logt R+1/B-Cduplex, éclairage insuffisant  
à gauche : salle d'eau du logt R+1/A/48 en excroissance (cloison  
briquelette couverte de polycarbonate)



**Mitoyen vu depuis la courette du logt R+1/B-Cduplex**  
mur pierre avec fenêtre en héberge su r 52 rue Fonneuve



**Cloisonnement sommaire de la salle d'eau du logt RDC/48**  
passage réseaux humides



**Ancienne porte wc sur courette**  
wc-salle d'eau du logt R+1/Bduplex, bâti en enclave sur le fond  
voisin (52 rue Fonneuve)



A droite et en face : façades pierre corps B  
A gauche : façade pierre arrière corps A



**Ancienne baie remaniée donnant sur wc du logt RDC/A-B/46**  
Dépôts

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE communs corps A**



**Entrée**

Pierre revêtue de toile fibrée et peinte, état d'usage



**Couloir**

Boîtes aux lettres et placard électrique (façade manquante)



**Cage d'escaliers**

absence de locaux communs, poussettes, vélos encombrant l'accès à l'arrière



**Accès vers puits de jour (grille du fond)**

et vers cave du 46 (à droite sous l'escalier)



**Très belle cage d'escalier, couverte d'une verrière**

en pierre, petits déjoints entre marches, nombreuses baies de logements (isolation au feu?)



**Vue depuis le palier R+3**

quelques morceaux de main-courante manquants

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE cave 46 et stockage corps B**



**Accès cave 46**

A gauche : eaux usées récoltées en puits de jour cheminant vers l'égout



**Cave 46**

compteur d'eau unique  
distribution récente calorifugée



**Cave 46**

Cumulus du logt RDC/A-B/46  
Isolation en sous-face de plancher : pose incorrecte (pare-vapeur du mauvais côté)



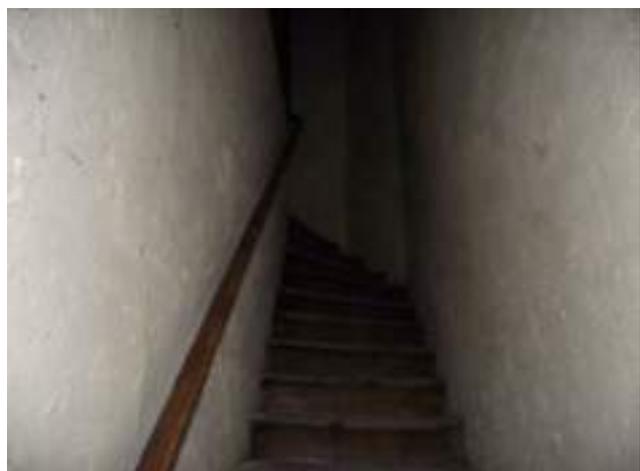
**Celliers (ancienne activité?) en RDC corps C**

Accès depuis le puits de jour. Nota : le sol étant jonché de dépôts, accès extrêmement difficile  
Sous face du logement R+1/B-Cduplex non protégée (isolation et feu)



**Refend entre corps C et B**

Ancienne baie sous escalier



**Escalier menant au logt R+1/B-Cduplex**

Non protégé (feu), dégradé suite infiltrations toitures

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	RECEVUE
RDC/A-B/ 46	32 m2	non	non	oui		24/11/21	Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 10h20 Affiché le ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE <b>33500 LIBOURNE</b>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour pièce Ch Dgt Cuisine SDB WC Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Logement traversant, avec une pièce distributive au centre. La surface déclarée au cadastre semble inférieure à la réalité. Coin cuisine en séjour.
<b>EQUIPEMENT</b>								
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en cave
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	VMC, une entrée d'air en séjour.
<b>SECURITE</b>								
Structure générale	Léger affaissement au centre du séjour							
Incendie	Isolation au feu des fenêtres sur cage d'escalier et sur puits de jour à avérer. Détecteur décroché							
Electricité	RAS							
Gaz	Sans objet							
Autre								
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>								
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pièce : fenêtre sur cage d'escalier, second jour séjour
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pièce : fenêtre sur escalier / chambre : pavés de verre
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pièce : fenêtre sur escalier / chambre : pavés de verre
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>								
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Usagé. Sol pvc altéré.
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SV bois altérée/ DB bois, pavés de verre
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	<b>Moyen avec problème d'habitabilité</b>							

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE  SECURITE  HABITABILITE  ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

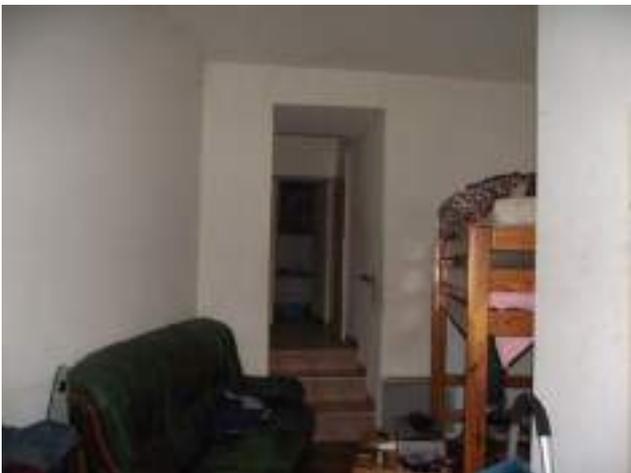
**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT RDC/A-B/46**



**Séjour avec coin cuisine**  
cloison vitrée menant à la pièce distributive



**Pièce distributive**  
fenêtre donnant sur la cage d'escalier.  
Absence de ventilation et d'éclairage direct.



**Pièce distributive**  
passage vers la chambre au fond, le wc et la salle d'eau sur chaque côté.



**Chambre**  
Pavés de verre donnant sur arrière du 44 rue Fonneuve (sous toiture?)  
Absence de ventilation et d'éclairage direct.



**Salle d'eau**



**Wc**  
châssis donnant sur puits de jour.

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
RDC/A/48 souplex	30 m2	oui	Oui (cave)	oui		24/11/21	<b>33500 LIBOURNE</b>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour pièce Ch Esc Cuisine SDB WC Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Logement avec chambre en cave. La salle d'eau est bâtie sommairement en puits de jour. Le wc est en enclave sur le fond voisin (52 rue Fonneuve).
<b>EQUIPEMENT</b>								
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en sde
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Présence de bouches d'extraction. VMC non vérifiable .
<b>SECURITE</b>								
Structure générale	Plancher bois.							
Incendie	Isolation au feu de la fenêtre sur cage d'escalier et de la paroi sde sur puits de jour à avérer. Détecteur décroché.							
Electricité	Douilles : fileries non protégées.							
Gaz	Sans objet							
Autre								
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>								
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fenêtre sur cage d'escalier, second jour séjour.
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hauteur inférieure à 2m
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fenêtre sur cage d'escalier, second jour séjour.
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>								
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SV bois et PVC.
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ancien puits en cave
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Moyen avec multiples problèmes d'habitabilité et de salubrité							

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE  SECURITE  HABITABILITE  ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT RDC/A/48souplex**



**Séjour**  
Baies sur rue, PVC et bois



**Séjour coin cuisine**  
vue vers pièce



**Pièce**  
au fond : accès sde et wc  
à droite : accès cave (chambre) et fenêtre sur cage d'escalier  
(isolation au feu?)



**Salle d'eau**  
bâtie en puits de jour avec paroi séparative légère (isolation au feu?)



**Accès cave**



**Cave aménagée en chambres : non conforme au RSD**  
à gauche petite alcove ancien puits.

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	Commune
R+1/A-B/ 46	38 m2	non	non	oui		24/11/21	33500 LIBOURNE

Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 10h20  
Affiché le  
ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1      Dgt Cuisine SDB WC      Observations

<b>TYPOLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Logement traversant. La salle d'eau donne accès à la chambre depuis le coin cuisine.
<b>EQUIPEMENT</b>					
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en salle d'eau
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Absence de système de renouvellement d'air.
<b>SECURITE</b>					
Structure générale	Sol bossu sous le revêtement PVC.				
Incendie	Isolation au feu de la fenêtre sur cage d'escalier à avérer. Détecteur présent.				
Electricité	Tableau trop haut. Douilles : fileries non protégées en wc.				
Gaz	Sans objet				
Autre					
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>					
Pièces noires	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Traces liées à l'humidité au dessus du radiateur.
<b>ENTRETIEN</b>					
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Usagé. Sol pvc dégradé.
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Volets bois HS, fenêtre SV bois / PVC
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Cheminées
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Médiocre, distribution peu adaptée				

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE       SECURITE       HABITABILITE       ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/A-B/46**



**Séjour**  
portes-fenêtres PVC avec impostes d'origine, donnant sur balcon



**Séjour : coin cuisine**  
à gauche, fenêtre sur cage d'escalier.  
Au fond : accès chambre par la salle d'eau.



**Chambre**  
fenêtre donnant sur arrière du 44 rue Fonneuve  
bois simple-vitrage



**Balcon sur rue**  
rétention d'eau



**wc**



**Salle d'eau**  
Au fond : accès à la chambre

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
R+1/A/48	30 m2	oui	non	oui		24/11/21	<b>33500 LIBOURNE</b>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Logement avec salle d'eau bâtie sommairement en puits de jour. La pièce d'entrée- cuisine est distributive.
<b>EQUIPEMENT</b>						
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus posé dans la cour jouxtant la salle d'eau (commun avec R+1/Bduplex)
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Absence de système de ventilation. Simples grilles en sde.
<b>SECURITE</b>						
Structure générale						Salle d'eau bâtie en cloisonnement et onduline (couverture).
Incendie						Isolation au feu à avérer : paroi et couverture onduline de la salle d'eau, ancienne porte de communication avec logt R+1/A/46. Détecteur décroché.
Electricité						RAS
Gaz						Sans objet
Autre						
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>						
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>						
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Baies avec impostes : PVC
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cheminée
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>						

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE  SECURITE  HABITABILITE  ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/A/48**



**Séjour**  
Baies PVC sur balcon



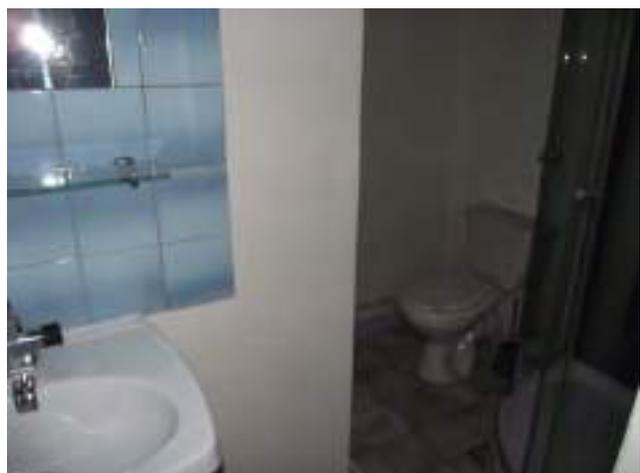
**Séjour**  
vue vers l'entrée-cuisine



**Entrée-cuisine distributive**  
pièce éclairée en second jour



**Salle d'eau-wc**  
bâtie en puits de jour avec cloisonnement et onduline (isolation au feu?)



**Salle d'eau-wc**  
configuration peu pratique

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	Reçu en préfecture le 23/09/2022
R+1/B-C duplex	52 m2					24/11/21	Affiché le ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE <b>33500 LIBOURNE</b>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Esc Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Logement duplex accessible depuis les celliers. Majeures partie des pièces s'éclairant sur puits de jour, trop étriqué. Salle d'eau -wc bâtis en enclave sur fond voisin (52 rue Fonneuve).
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus posé en cour jouxtant le wc (commun avec R+1/A/48)
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Absence de système de renouvellement d'air
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	Infiltrations couverture béton de la salle d'eau, grosses fuites en couverture tuiles des chambres, fissure sous fenêtre chambre 3.								
Incendie	Sous-face du plancher et cage d'escalier (celliers) non protégés. Absence de détecteur.								
Electricité	Capot de protection du tableau manquant. Douilles : fileries non protégées.								
Gaz	Sans objet								
Autre	escalier bois : marche cassée. Allèges des chambres : non protégées par garde-corps, à contrôler.								
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Puits de jour trop étriqué pour éclairer les pièces.
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dégâts des eaux
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Dégâts des eaux
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Très dégradé – quasi ruine								

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE

SECURITE

HABITABILITE

ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/B-Cduplex**



**Séjour**  
vue depuis l'escalier.  
Au fond : accès salle d'eau / à droite : coin cuisine



**Séjour : coin cuisine**  
Dégradé suite infiltrations



**Séjour**  
baies sur puits de jour. La porte-fenêtre donne accès à la petite cour.



**Salle d'eau**  
bâtie en enclave sur fond voisin.  
Dégradée par infiltrations



**Cour**  
ancien accès au wc  
cumulus commun avec le R+1/A/48.



**Salle d'eau**  
couverture béton et pavés de verre : infiltrations

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/B-Cduplex complément**



**Séjour**  
façade menuisère masquant l'escalier.



**Escalier**  
dégradé suite infiltrations, une marche cassée



**Chambre 1**  
s'éclairant sur le puits de jour et en héberge sur arrière du 44 rue  
Fonneuve  
Dégât des eaux



**Chambre 2**  
s'éclairant sur le puits de jour (très insuffisant)  
Dégât des eaux



**Chambre 3**  
s'éclairant sur le puits de jour (très insuffisant)  
Dégât des eaux  
Existence d'une fissure dans le mur pierre sous l'allège

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
R+2/A	68 m2	non	non	oui		24/11/21	<b>33500 LIBOURNE</b>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2      Dgt Cuisine SDB WC      Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>EQUIPEMENT</b>								
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en wc
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Convecteurs déposés et radiants rapportés
Renouvellement d'air	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Des extracteurs sont été placés en cheminée des pièces sèches (balayage incorrect)
<b>SECURITE</b>								
Structure générale	Carrelage plancher fissuré, portes raclant au sol : état plancher à vérifier.							
Incendie	Isolation au feu de la fenêtre sur cage d'escalier à avérer. Détecteur présent.							
Electricité	RAS							
Gaz	Sans objet							
Autre	Bouteille butane en cuisine sans ventilations dédiées, recharge en chambre 2							
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>								
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>								
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	jointoiement évier HS / Finition faïence sde en cours
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Éléments récents en sde et wc
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PVC DV sur rue / bois SV sur cour
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cheminées
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>								

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE       SECURITE       HABITABILITE       ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+2/A**



**Séjour**

baies pvc sur rue  
carrelage fissuré (état plancher?)



**Séjour : coin cuisine**



**Chambre 1**

à gauche : radiant rapporté contre le convecteur déposé  
cheminée : un extracteur a été placé (balayage incorrect)



**Chambre 2**

fenêtre bois simple-vitrage sur cour



**Cheminée séjour :**

cheminée : un extracteur a été placé (balayage incorrect)  
convecteur déposé



**Salle d'eau**

finition faïence en cours. Eléments neufs.

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	RECEVUE
R+3/A	Non déclaré	oui	oui	oui		24/11/21	Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 10h22 Affiché le ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
							33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

	Séjour Ch1 Rgt	Cuisine SDB WC	Observations
<b>TPOLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Logement sous rampants
<b>EQUIPEMENT</b>			
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Splits en chambre et séjour, possiblement réversibles.
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Présence d'une bouche d'extraction. Fonctionnement non vérifiable.
<b>SECURITE</b>			
Structure générale	Plancher un peu souple (les plafonds en sous-face sont masqué par des plaques polystyrène) à vérifier		
Incendie	Isolation au feu des fenêtres sur cage d'escalier à avérer. Absence de détecteur		
Electricité	RAS.		
Gaz	Sans objet		
Autre			
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>			
Pièces noires	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Séjour : ~2,8x2,5m / Ch : ~3x0,5m sous hsp >2,20m
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Bande de 0,5m sous hsp >2,20m
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>			
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Moyen avec problèmes d'habitabilité		

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE  SECURITE  HABITABILITE  ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+3/A**



**Séjour**  
hauteurs insuffisantes : ~2,8x2,5m sous hsp >2,20m



**Séjour**  
à droite : fenêtre sur cage d'escaliers



**Pièce de rangement**  
en prolongation du séjour  
Répartiteur (TV?) des logements



**Chambre**  
hauteurs insuffisantes : ~3x0,5m sous hsp >2,20m  
plancher un peu souple



**Chambre**  
à gauche : fenêtre sur cage d'escalier  
au fond : salle d'eau et wc



**Salle d'eau**

Envoyé en préfecture le 23/09/2022 ° 2

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

## IMMEUBLE : 21 PLACE ABEL SURCHAMP

<b>QUARTIER</b>	<b>REF. CADASTRALE</b>	<b>SUPERFICIE PARCELLE</b>	<b>VISITE LE</b>	<b>MAJ</b>
FONNEUVE - HUGO - SURCHAMP	CO 461	190 M2	25/11/21	

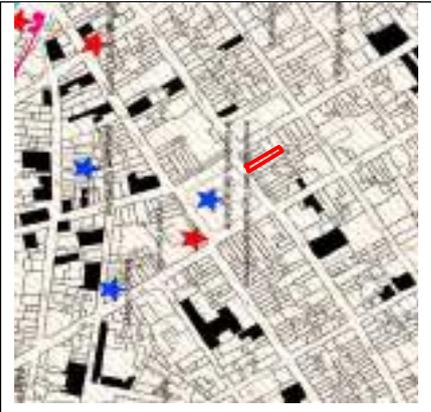
**SITUATION URBAINE**



**PHOTO AERIEENNE**



**EXTRAIT AVAP**



<p><b>PRESENCE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cour intérieure (2) <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Jardin <input type="checkbox"/></li> <li>- Annexes <input type="checkbox"/></li> <li>- Locaux communs <input type="checkbox"/></li> <li>- Cave <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul>	<p><b>COPROPRIETE</b> <input type="checkbox"/></p> <p><b>MONOPROPRIETE</b> <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><b>FACADE</b></p>
--	--	----------------------

**COMPOSITION DE L'IMMEUBLE**

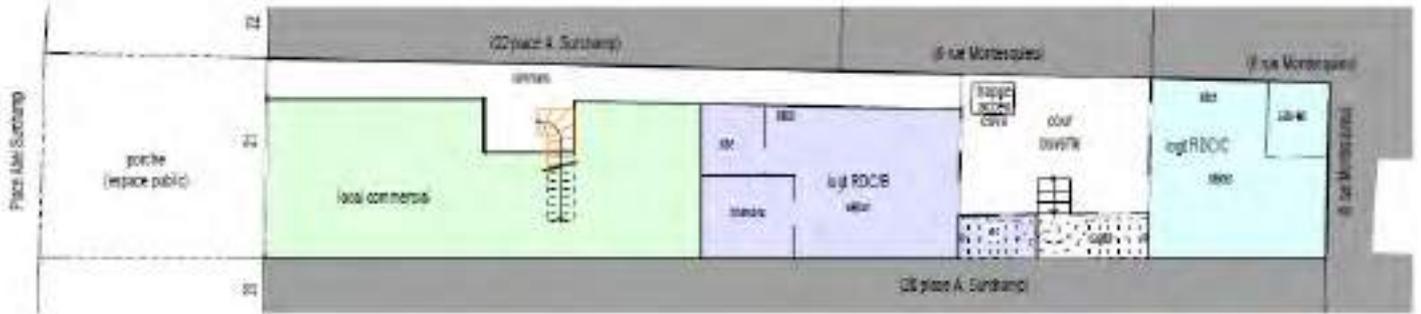
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
NB de corps de bâtiment	1 corps de bâti bordant la place en pierre, comprenant un porche sur arcades	1 corps de bâti en pierre séparé du corps A par une cour couverte, comprenant la cage d'escalier en bois	1 corps de bâti en pierre séparé du corps B par une cour ouverte, comprenant des escaliers en pierre
NB de niveaux accessibles	5 dont cave et étage duplex sous rampants	3 dont étage duplex	3 dont étage duplex
NB de travées	2	ND	ND

**AFFECTATION PAR NIVEAU**

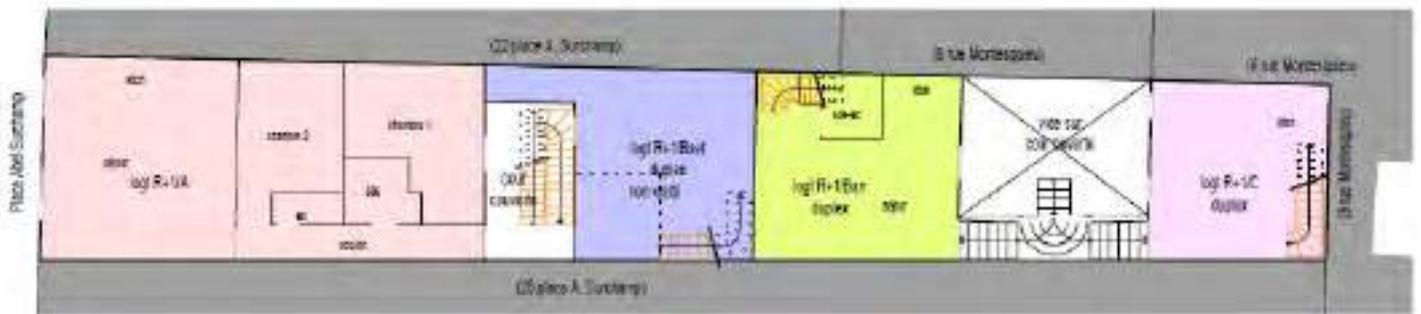
CADASTRE			ETAT DES LIEUX			Observations
Niveau	NB	Nature	NB	Typologie	Vacant	
Cave		NR	1	cave		Accès depuis une trappe en cour arrière, non visitée
RDC/A	1	Local divers	1	commerce	x	Travaux en cours
RDC/B	1	Logt de 24m2	1	T2	x	Problème d'habitabilité (1 pièce noire)
RDC/C	1	Logt de 20m2	1	T1	x	Sombre
R+1/A	1	Logt de 54m2	1	T3	x	Problème d'habitabilité (1 pièce noire)
R+1/Bavt duplex	1	Logt de 37m2	1	T1 avec mezz	x	Non visité
R+1/Barr duplex	1	Logt de 37m2	1	T3 duplex	x	Problème d'habitabilité (hauteurs en chambres) éclairement ? Ventil ?
R+1/C duplex	1	Logt de 39m2	1	T2 duplex	x	
R+2/A duplex	1	Logt de 64m2	1	T3 duplex	x	Problème de sécurité (escalier)
<b>Total NB de logements</b>	<b>7</b>		<b>7</b>			<b>Ensemble réhabilité récemment, avec multiples problèmes d'habitabilité des logements</b>

### SCHEMA D'ORGANISATION

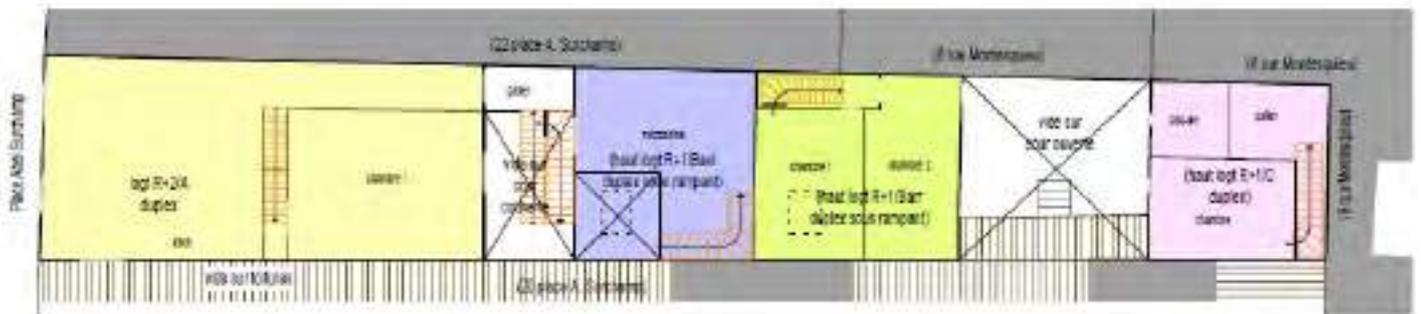
emprises indicatives, non relevées



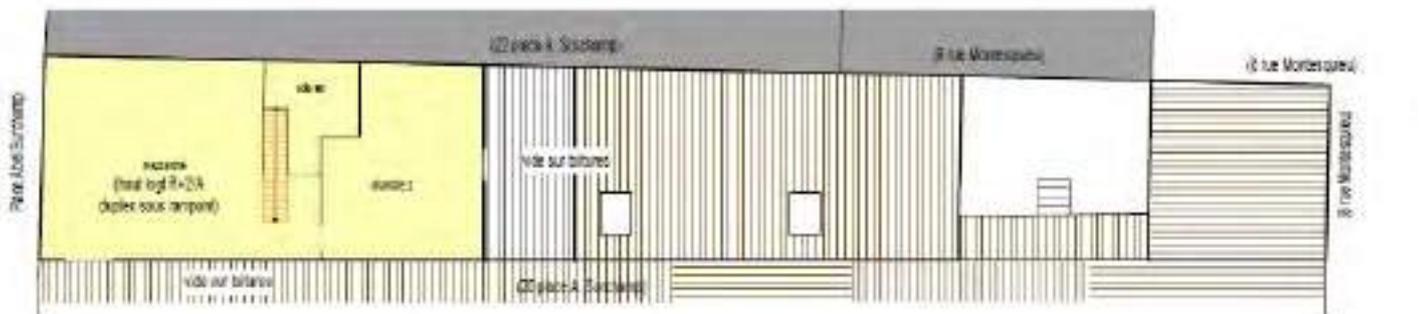
RDC



R+1



R+2



R+3

**ETAT DE L'IMMEUBLE**

BON MOYEN MAUVAIS / NON CONFORME NON ACCESSIBLE

<b>STRUCTURE GENERALE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inégale suivant corps de bâti
<b>TOITURE</b>					
Couverture	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	corps A : NA / corps B : mauvais / C : moyen
Zinguerie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	zinguerie défailante, zinguerie neuve alu
Charpente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	à vérifier suite infiltrations
<b>FACADE</b>					
Façade avant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	désordre arcades et tête de plancher r+1
Façades sur cours	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	fissures partie haute (A), cage ext : pierre altérée
Héberges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	non visibles
Éléments de serrureries	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	dépareillés
Menuiseries extérieures	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	dépareillées, pvc majoritaire
<b>INSTALLATIONS TECHNIQUES - RESEAUX</b>					
Installation électrique	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	neuve
Installation gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	sans objet
Eaux usées / eaux pluviales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	eaux pluviales : défailances / EU : non visible
Adduction eau potable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	non visible (cave?)
<b>PARTIES COMMUNES</b>					
Entrée / couloir	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cage d'escaliers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	escaliers pierre : altérations, bois : très raides NC
Locaux communs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	absence de locaux communs
Cours	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	avant : prise par cage d'escalier / arrière : ciment
Combles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	A-B : voir logts duplex sous rampant / C : NA
Caves	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	non vue
<b>ETAT GENERAL EXTERIEURS</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	points défailants et non appropriés
<b>ETAT GENERAL COMMUNS</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	idem

**ENJEUX**

<b>EVOLUTIONS</b>				<b>OBSERVATIONS</b>
Démolition	<input checked="" type="checkbox"/>	Ascenseur	<input type="checkbox"/>	<b>L'immeuble semble avoir été restructuré récemment, avec des aménagements non conformes au RSD et aux règles de sécurité, nuisant aux bonnes conditions d'habitabilité des logements.</b>
Restructuration d'ilot	<input type="checkbox"/>	Locaux communs	<input checked="" type="checkbox"/>	
Jumelage	<input checked="" type="checkbox"/>	Rétablissement	<input type="checkbox"/>	
		Accès cave	<input type="checkbox"/>	

**PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX PARTIES COMMUNES**

Se reporter au programme de travaux sur parties communes.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : FAÇADE SUR PLACE A.SURCHAMP**



**Façade**

désordre au niveau des arcades, avec épaufrures et fissures marquées à la tête de plancher R+1  
contrevents dégradés, baies et garde-corps dépareillés, zinguerie défailante : traces noires sous le jambon, et en corniche



**Sous-face plancher R+1**

Fissures sur arcades latérales  
plafond fissuré avec plâtre tombé, moisissures



**Façade sous porche**

A gauche : accès communs  
Au centre et à droite : commerce en travaux

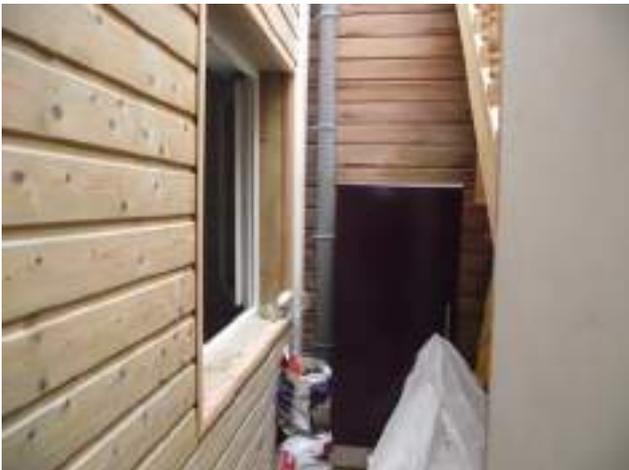
**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : communs et cour couverte**



**Placard électrique**  
installation récente



**Couloir**  
vue vers la cour arrière.  
A droite : cage d'escalier menant à la cour couverte



**Cour R+1, avec escaliers**  
Les pièces principales s'ouvrant sur cette cour souffrent d'un manque de ventilation, voire d'éclairage, et d'un vis-à-vis prégnant.



**Escalier**  
vue vers le RDC  
Escaliers très raides.



**Vue vers palier R+2**  
couverture en polycarbonate, nuisant à la ventilation naturelle des pièces s'ouvrant sur cour.



**Mur arrière du corps A, surplombant le polycarbonate**  
fissures

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : cour ouverte**



**Façade corps C : étages**  
baies remaniées, PVC.  
Ossature de verrière, ouverte



**Façade arrière du corps B**  
baies remaniées, PVC, bardage bois au rdc.  
IPN rouillé, servant de sablière à l'ossature, projet de couverture en polycarbonate ? Gouttière : gravats



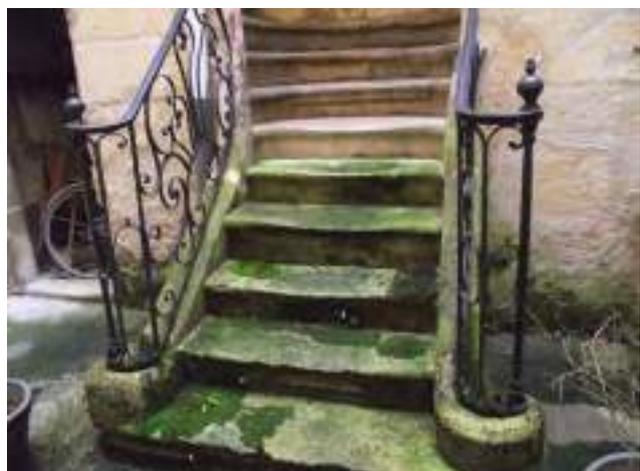
**Façade corps C : rdc**  
baies remaniées, PVC.  
à droite : petit cagibi sous escalier



**Cage d'escalier ouverte**  
très bel escalier en pierre avec garde-corps ferronnier  
cour : en ciment, avec trappes (dont une d'accès à la cave, non vue)



**Cage d'escalier ouverte**  
mur pierre peu épais, pierre un peu altérée  
zinguerie alu, trace d'une infiltration depuis gouttière



**Escalier ancien**  
marches moussues

## RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE



**Toiture en polycarbonate de la cour couverte**  
cette couverture nuit à la ventilation des pièces principales des logements.  
À droite : petit édicule du 20 place A.Surchamp surplombant les toitures du 21.



**Toiture du corps B, chéneau plein**  
mauvais état, possible source des infiltrations touchant le logt R+1/B/arr duplex.  
Au fond : cour arrière ouverte(structure sans verrière) et corps C



**Local : vue depuis la vitrine**  
en cours de travaux



**Local : vue vers la vitrine**  
à droite : cage d'escalier des communs.



**Plafond**  
plâtres anciens fissurés, lattes endommagés  
absence de protection au feu du logt R+1/A



**Fond du local**  
ancienne porte condamnée (donnant sur pièce noire du logt RDC/B)

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	RECEVÉ
RDC/B	24 m2	x	non	oui	NC	25/11/21	Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 10:22 Affiché le ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE

33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1

Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Petit T2 donnant sur cour arrière. Chambre ne donnant que sur le séjour. Coin cuisine en séjour. WC en emprise sous escalier extérieur.
<b>EQUIPEMENT</b>						
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cumulus
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Présence de grilles en coin cuisine et sde, abs. de vmc
<b>SECURITE</b>						
Structure générale	Maçonnerie bardée ou ossature bois en façade sur cour, sol carrelé					
Incendie	Paroi, dont grille de ventil, et porte palière sur commun : coupe-feu à avérer, absence détecteur					
Electricité	RAS					
Gaz	Sans objet					
Autre						
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>						
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chambre en second jour (donne sur séjour)
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	~2,60 x2,27m= 5,80m2, insuffisant
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chambre en second jour (donne sur séjour)
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chambre ne se ventilant pas sur l'extérieur
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>						
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nota : travaux de peinture en cours
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fenêtres PVC
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	boiseries moulurées en séjour
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	En travaux de rénovation, avec problème d'habitabilité					

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Le logement ne répond pas aux normes d'habitabilité en terme de surface, d'éclairage et de ventilation. Dans le cadre du projet global, il doit être supprimé.

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT RDC/B**



**Séjour**  
fenêtre PVC donnant sur la cour ouverte  
à droite : accès aux wc, situés sous l'escalier de la cour



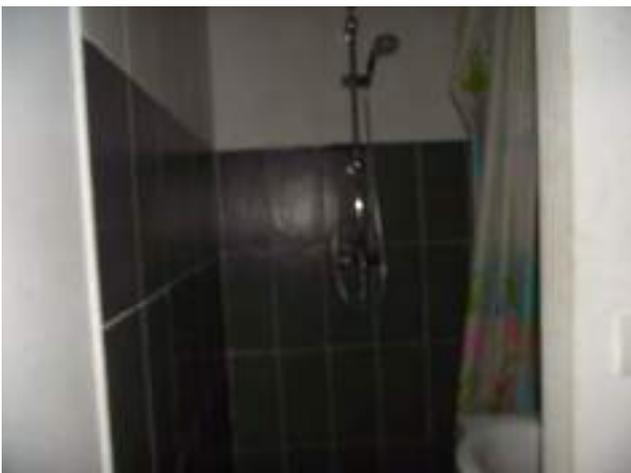
**Séjour**  
Soubassements et moulures côté mitoyen  
à droite : menuiseries de la chambre



**Coin cuisine**  
à gauche : accès chambre



**Chambre, vue vers séjour**  
chambre non ventilée ni éclairée sur l'extérieur



**Salle d'eau**  
accessible depuis la chambre



**WC**  
accessible depuis le séjour  
emprise sous escalier en pierre extérieur

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	RECEPTE
RDC/C	20 m2	x	non	oui	NC	25/11/21	Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 10:22 Affiché le ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE <b>33500 LIBOURNE</b>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

	Séjour	Cuisine	SDB	WC	Observations
<b>TYPOLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Petit T1 en fond de parcelle, mono-orienté sur la cour arrière. Coin cuisine en séjour. Wc en sde.
<b>EQUIPEMENT</b>					
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus à l'entrée du logement
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Présence de grille de ventilation naturelle, abs. de vmc
<b>SECURITE</b>					
Structure générale	Murs pierre, sol carrelé				
Incendie	Absence détecteur				
Electricité	RAS				
Gaz	Sans objet				
Autre					
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>					
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Insuffisant l'hiver
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>					
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	porte et fenêtre PVC
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Rénové récemment, avec points à régler				

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE       SECURITE       HABITABILITE       ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT RDC/C**



**Accès au logement**  
baies remaniées, menuiseries PVC



**Séjour**  
s'éclairant sur cour arrière, assez sombre



**Coin cuisine**



**Salle d'eau**

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 10h22
R+1/A	54 m2	x	non	oui	NC	25/11/21	Affiché le ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE

33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2

Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	T3 traversant, avec une pièce noire au centre. Coin cuisine en séjour.
<b>EQUIPEMENT</b>								
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cumulus
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Électrique, non observé en ch 1 et 2
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Présence de grille de ventilation naturelle, abs. de vmc
<b>SECURITE</b>								
Structure générale	Séjour sur porche avec désordres arcades et plafond dégradé. Flèche non ressentie. Possible condensation en sous-face.							
Incendie	Qualité coupe-feu du plafond du porche à avérer. Absence de plafond coupe-feu en local commercial. Absence de détecteur.							
Electricité	RAS							
Gaz	Sans objet							
Autre								
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>								
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chambre 2 en second jour
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chambre 2 en second jour, chambre 1 assez sombre
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chambres non ventilées directement sur l'extérieur
Présence d'humidité	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Appuis de fenêtres humides
<b>ENTRETIEN</b>								
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Traces d'infiltrations
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fenêtres bois SV et PVC
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	fenêtres bois et garde-corps sur rue d'origine
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Rénové récemment, avec problèmes d'habitabilité							

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Le logement ne répond pas aux normes d'habitabilité en terme d'éclairage et de ventilation. Dans le cadre du projet global, il doit être jumelé avec le niveau bas du logement R+1/Bavant.

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/A**



**Séjour**

situé au dessus du porche donnant sur la place  
fenêtres simple-vitrage bois, appuis humides



**Séjour vers chambre 2**

cloison vitrée éclairant la chambre 2 , non éclairée ni ventilée  
directement sur l'extérieur.



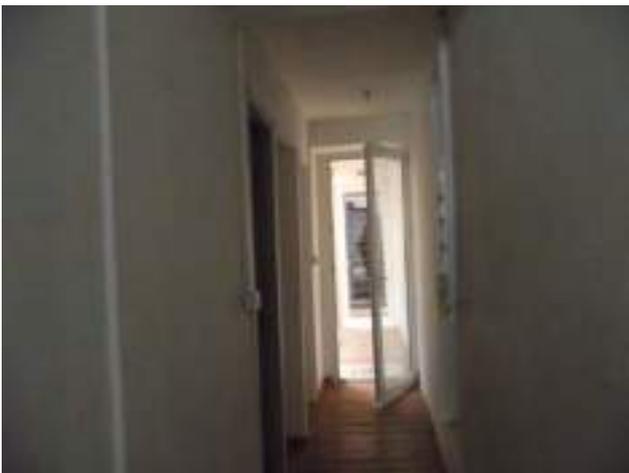
**Chambre 1, sur cour couverte**

Non éclairée ni ventilée directement sur l'extérieur,  
baie PVC vis-à-vis prégnant : escalier et logt R+1/Bavt



**Chambre 2**

cloison vitrée sur séjour, non éclairée ni ventilée directement sur  
l'extérieur.



**Couloir**

vue vers l'entrée depuis le séjour  
à gauche : portes de distribution des autres pièces.



**Salle d'eau**

traces d'infiltrations  
simple bouche de ventilation naturelle, absence de vmc

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	RECEVÉ
R+1/Bavt duplex	37 m2	x	?	x		<b>Non visité</b>	<p>Reçu en préfecture le 23/09/2022</p> <p>Affiché le</p> <p>ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE</p> <p><b>33500 LIBOURNE</b></p>



Accès du logement depuis la cour couverte



Vue à travers la porte d'entrée



Vue du séjour à travers la fenêtre

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	RECEVÉ
R+1/Barr duplex	37 m2	x	oui	oui	NC	25/11/21	Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 10h22 Affiché le ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE

33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 esc Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Duplex avec chambres sous rampants. Coin cuisine en séjour. Wc en sde.
<b>EQUIPEMENT</b>								
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cumulus
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Présence de grille de ventilation naturelle, abs. de vmc
<b>SECURITE</b>								
Structure générale	RAS							
Incendie	Absence détecteur							
Electricité	RAS							
Gaz	Sans objet							
Autre								
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>								
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	sous hsp 2,20m : Ch1 : 6,60m2 et Ch2 : 4,60m2
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	sous hsp 2,20m : Ch1 : 6,60m2 et Ch2 : 4,60m2
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bande de 1,57m sous hsp 2,20m
Eclairage insuffisant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	insuffisant en hiver					
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Infiltrations en plafond (chéneau?)					
<b>ENTRETIEN</b>								
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>						
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Porte palière bois, fenêtre PVC
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Rénové récemment avec problèmes d'habitabilité							

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Le logement ne répond pas aux normes d'habitabilité en terme d'éclairage et de surface sous hauteur 2,20m.

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

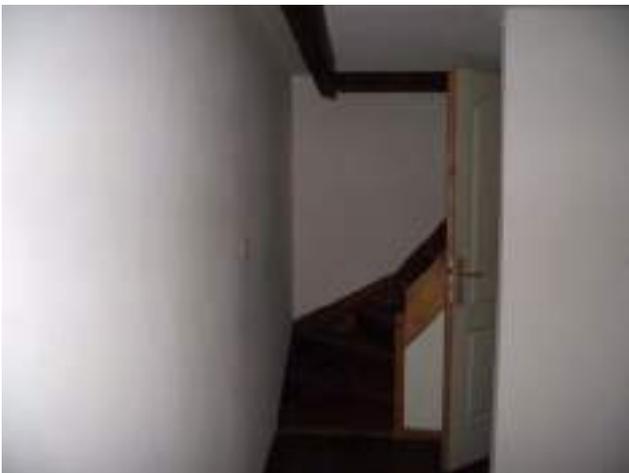
**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/Barr/duplex**



**Séjour**  
accès depuis l'escalier en pierre extérieure  
baie PVC sur cour arrière



**Séjour**  
sombre, traces d'infiltrations au plafond (voir photo de la toiture et du chéneau)



**Escalier**  
porte à droite : salle d'eau



**Salle d'eau**  
(le wc est installé sous la volée de marches)  
absence de vmc



**Chambre 1**  
hauteur sous plafond insuffisante : hsp 2,20m sur moins de 2m de largeur



**Chambre 2**  
hauteur sous plafond insuffisante : hsp 2,20m sur moins de 7m2 d'emprise

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	NUMERO
R+1/C duplex	39 m2	x	non	oui	NC	25/11/21	33500 LIBOURNE

Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 10h22  
Affiché le  
ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1      Esc Cuisine SDB WC      Observations

<b>TYPOLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	duplex avec chambre à l'étage coin cuisine en séjour. Wc en salle d'eau
<b>EQUIPEMENT</b>	Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
	Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	cumulus	
	Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Électrique	
	Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Présence de grille de ventilation naturelle, abs. de vmc	
<b>SECURITE</b>	Structure générale	RAS			
	Incendie	Absence détecteur			
	Electricité	RAS			
	Gaz	Sans objet			
	Autre				
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>	Pièces noires	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	Absence de ventilation	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	Présence d'humidité	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
<b>ENTRETIEN</b>	Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
	Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>		<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Rénové récemment				

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE       SECURITE       HABITABILITE       ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/C/duplex**



**Séjour**  
fenêtres pvc  
à gauche : accès depuis l'escalier extérieur



**Coin cuisine**  
(cumulus sous volée d'escalier)



**Chambre**  
hauteur correcte, fenêtre pvc



**Salle d'eau**  
absence de vmc, fenêtre pvc



**Palier**  
à gauche : porte de la chambre  
à droite : porte de la salle d'eau

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
R+2/A duplex	64 m2	x	oui (mezz.)	oui	NC	25/11/21	33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1 Ch2 Mezz Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Logement duplex traversant, avec une chambre donnant sur cour couverte et une chambre sous rampant. Coin cuisine en séjour. Wc en sde.
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cumulus
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Absence de vmc
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	Le mur arrière (chambre 2) présente des fissures, non visibles depuis l'intérieur (doublé)								
Incendie	Absence de détecteur								
Electricité	RAS								
Gaz	Sans objet								
Autre	Escalier très raide								
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La chambre ne se ventile pas directement sur l'extérieur
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	En cours de travaux de peinture
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PVC majoritaire
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	grande cheminée séjour
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Rénové récemment avec problème d'habitabilité								

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Le logement ne répond pas aux normes d'habitabilité en terme de ventilation. Dans le cadre du projet global, il doit être jumelé avec le niveau haut du logement R+1/Bavant.

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+2/A/duplex**



**Séjour**  
à gauche : fenêtre en héberge sur toiture du 20 place A.Surchamp  
à droite : fenêtre sur place A.Surchamp



**Séjour**  
fenêtres PVC et garde-corps contemporains sur place A.Surchamp



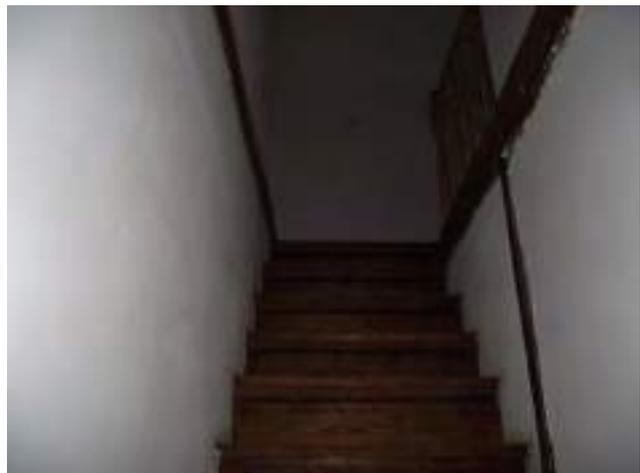
**Coin cuisine**  
fenêtre en héberge sur toiture du 20 place A. Surchamp  
Cumulus en niche sous toiture



**Chambre 1**  
fenêtre PVC donnant sur cour couverte  
chambre ne s'éclairant ni se ventilant directement sur l'extérieur



**Couloir**  
vue depuis la porte d'entrée  
à gauche : porte vers chambre 1, au fond : séjour



**Escalier**  
très raide (ancien escalier du grenier?)

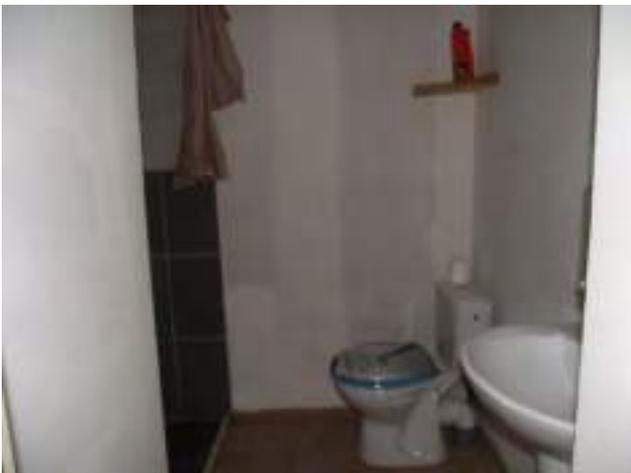
**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+2/A/duplex**



**Mezzanine**  
petite fenêtre PVC en héberge sur toiture du 20 place A.  
Surchamp



**Chambre 2**  
fenêtre PVC, donnant côté cour, au dessus de la couverture en polycarbonate



**Salle d'eau**  
absence de vmc

## ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITÉ PROCEDURE D'URGENCE

### POUR L'IMMEUBLE SITUÉ AU 21 PLACE ABEL SURCHAMP A LIBOURNE APPARTENANT A SCI BAKRI HABITAT (cadastré CO 461 à Libourne)

Le Maire de Libourne,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L. 2212-1 ; L. 2212-2 et L. 2213-24,

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.511-2, L.511-16, L.511-18 à L.511-22,

Vu le rapport en date du 6 octobre 2021 de Monsieur Guillaume CARIOU, Architecte DPLG, constatant que le bâtiment litigieux est gravement sinistré,

Considérant qu'au regard de ces désordres, il y a une situation de danger imminent pouvant porter atteinte à la sécurité publique,

Considérant qu'il ressort du rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue d'assurer la sécurité publique,

### ARRETE

**ARTICLE 1** La SCI BAKRI HABITAT, propriétaire de l'immeuble situé au 21 Place Abel Surchamp à Libourne, devra, à compter de la notification du présent arrêté, prendre toutes mesures provisoires suivantes pour garantir la sécurité publique :

#### Sans délai :

- Condannner l'accès à l'immeuble en raison des défauts observés au niveau des planchers.
- Assurer hors d'eau provisoire par bâchage de l'ensemble des toitures de l'immeuble des châssis de toit fuyants.
- Mise en place de témoins de type jauges Saignac au niveau des fissures présentes sur murs de refends mitoyens au niveau des cintres fissurés des arcades et de la façade arrière donnant sur cour. Contrôle à vérifier tous les 6 mois.

**ARTICLE 2 :** Faute pour le propriétaire d'avoir exécuté les mesures prescrites, il sera procédé d'office par la commune et aux frais du propriétaire.

**ARTICLE 3 :** Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues à l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE 4 :** La mainlevée du présent arrêté de mise en sécurité ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la mairie de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.

La personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

**ARTICLE 5 :** Le présent arrêté est transmis au préfet du département de la Gironde.

**ARTICLE 6 :** Le présent arrêté sera notifié au propriétaire. Il sera affiché en Mairie et sur la façade de l'immeuble concerné.

**ARTICLE 7 :** La Direction Générale de service de la Mairie de Libourne, Monsieur le Chef de la Police Municipale, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait et arrêté en l'Hôtel de Ville de LIBOURNE.

Le 19 OCT. 2021

Publié le 19 OCT. 2021

Philippe BUISSON



Le Maire.

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de l'arrêté qui sera affiché sur les panneaux extérieurs de la mairie et sur la façade de l'immeuble concerné.
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, ou d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

**ARRÊTÉ DE MISE EN SECURITE  
PROCÉDURE D'URGENCE**

**POUR L'IMMEUBLE SITUÉ AU 21 PLACE ABEL SURCHAMP  
APPARTENANT A LA  
SCI BAKRI HABITAT  
(cadastré CO 461 à Libourne)**

Le Maire de Libourne,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.2131-1, L.2212-2, L.2212-4 et L.2213-24.

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L.511-2, L.511-19 à L.511-22 et les articles R.511-1 à R.511-13.

Vu le rapport en date du 04 mars 2022 établi par la société APAVE, constatant que le bâtiment litigieux est gravement sinistré.

Considérant qu'au regard de ces désordres, il y a une situation de danger imminent pouvant porter atteinte à la sécurité publique,

Considérant qu'il ressort du rapport qu'il y a urgence à ce que des mesures provisoires soient prises en vue d'assurer la sécurité publique.

Considérant qu'il y a lieu, en outre, d'abroger l'arrêté de mise en sécurité procédure d'urgence n° JUR/A-2022-05 en date du 24 mars 2022.

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** La SCI BAKRI, propriétaire de l'immeuble situé au 21 place Abel Surchamp à Libourne, devra à compter de la notification du présent arrêté, prendre toutes mesures provisoires suivantes pour garantir la sécurité publique :

**Dans un délai de 3 mois :**

- Déposer les faux plafonds en lattes afin de sécuriser la voie de circulation.

**ARTICLE 2 :** Toute pour le propriétaire d'avoir exécuté les mesures ci-dessus prescrites dans le délai précisé ci-dessus, il y sera procédé d'office par la commune et aux frais du propriétaire.

**ARTICLE 3 :** Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent est passible des sanctions pénales prévues à l'article L.511-22 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE 4** : La main-levée du présent arrêté de mise en sécurité qu'après constatation par les services de la mairie de la complète réalisation des mesures prescrites par le présent arrêté.

La personne mentionnée à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la commune tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

**ARTICLE 5** : Le présent arrêté est transmis au préfet du département de la Gironde.

**ARTICLE 6** : Le présent arrêté sera notifié au propriétaire. Il sera affiché en Mairie et sur la façade de l'immeuble concerné.

**ARTICLE 7** : L'arrêté de mise en sécurité n° JUR/A 2022 05 en date du 24 mars 2022 est abrogé.

**ARTICLE 8** : La Direction Générale des services de la Mairie de Libourne, Monsieur le Chef de la Police Municipale, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Publié le 16 / 04 / 2022

Notifié le

Le Maire,

certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur les panneaux extérieurs de la mairie et sur la façade de l'immeuble concerné.

- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, ou d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Fait et arrêté en l'Hôtel de Ville de LIBOURNE,

Le 16 / 04 / 2022

  
Maire de Libourne

Envoyé en préfecture le 23/09/2022° 2

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**IMMEUBLE : 6 RUE THIERS**

<b>QUARTIER</b>	<b>REF. CADASTRALE</b>	<b>SUPERFICIE PARCELLE</b>	<b>VISITE LE</b>	<b>MAJ</b>
Thiers	CN43	79 m2	08/12/21	

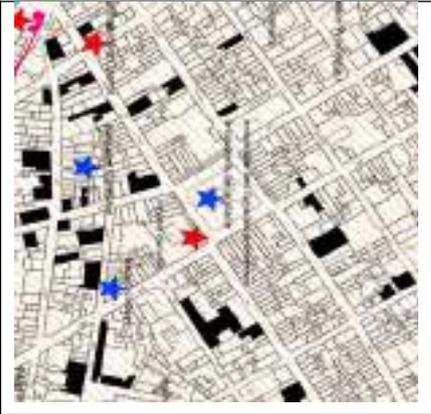
**SITUATION URBAINE**



**PHOTO AERIENNE**



**EXTRAIT AVAP**



<p><b>PRESENCE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cour intérieure <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Jardin <input type="checkbox"/></li> <li>- Annexes <input type="checkbox"/></li> <li>- Locaux communs <input type="checkbox"/></li> <li>- Cave <input checked="" type="checkbox"/></li> </ul>	<p><b>COPROPRIETE</b> <input type="checkbox"/></p> <p><b>MONOPROPRIETE</b> <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><b>FACADE</b></p>
--	--	----------------------

**COMPOSITION DE L'IMMEUBLE**

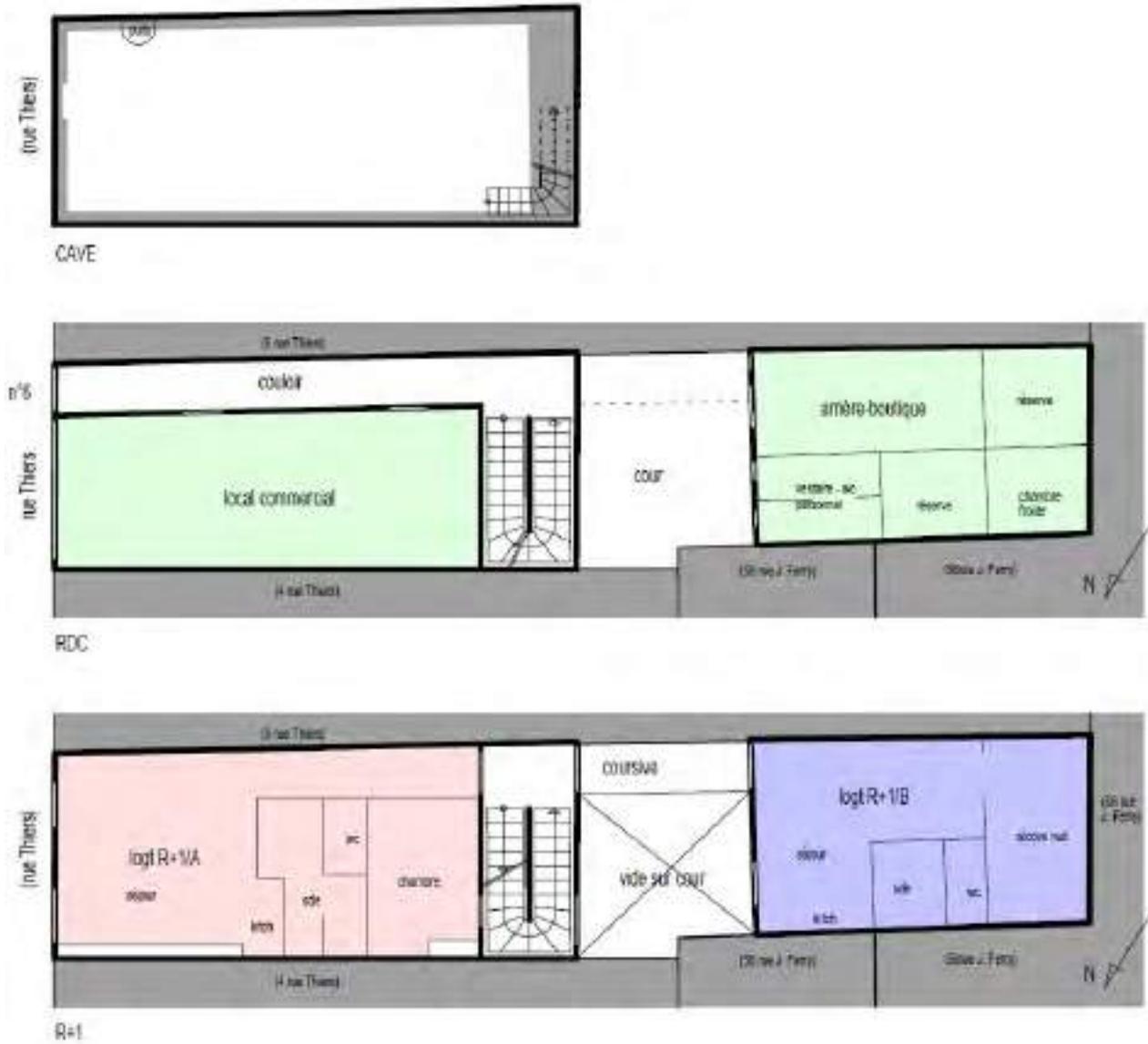
	<b>A</b>	<b>B</b>
NB de corps de bâtiment	<b>1 corps de bâti sur rue en pierre avec cage d'escalier côté cour</b>	<b>1 corps de bâti arrière en pierre étages reliés par coursives</b>
NB de niveaux accessibles	<b>5 dont caves et mezzanine combles</b>	<b>3</b>
NB de travées	<b>2</b>	<b>2</b>

**AFFECTATION PAR NIVEAU**

CADASTRE		ETAT DES LIEUX				Observations
Niveau	NB	Nature	NB	Typologie	Vacant	
Cave			1	cave		Accessible par la cage d'escalier. À l'usage du commerce.
RDC/A	1	Locaux divers de 30 et 35m2	1	Commerce et arrière boutique		
R+1/A	1	Logt de 37m2	1	T2	x	Problème d'habitabilité, structure à vérifier
R+1/B	1	Logt de 28m2	1	T1-2	x	Problème d'habitabilité
R+2/A	1	Logt de 37 m2	1	T2	x	Problème d'habitabilité
R+2/B	1	Logt de 27 m2	1	T1-2	x	Problème d'habitabilité et de structure
R+3/Aduplex	1	Logt de 40 m2	1	loft	x	
<b>Total NB de logements</b>	<b>5</b>		<b>5</b>			<b>Problèmes d'éclairage récurrents.</b>

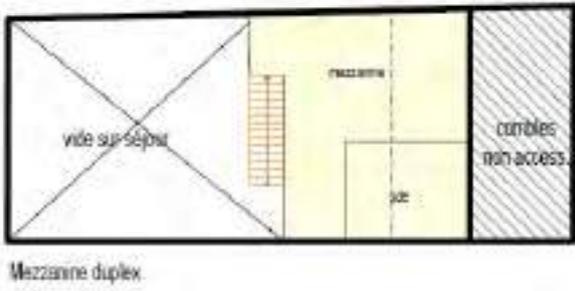
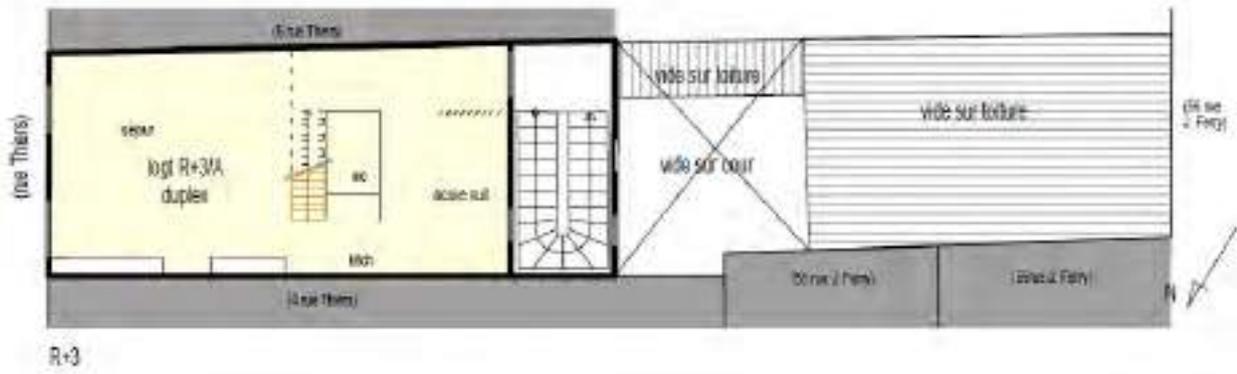
## SCHEMA D'ORGANISATION

emprises indicatives, non relevées



**SCHEMA D'ORGANISATION : suite**

emprises indicatives, non relevées



**ETAT DE L'IMMEUBLE**

BON MOYEN MAUVAIS NON ACCESSIBLE  
/ NON  
CONFORME

<b>STRUCTURE GENERALE</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>TOITURE</b>					
Couverture	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Corps A : infiltrations en cours
Zinguerie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Corps A : infiltrations en cours
Charpente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>FACADE</b>					
Façade avant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ravalée récemment mais affaissement, fissures
Façades sur cour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pierre enduite et peinte, fissures
Héberges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Éléments de serrureries	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	absence de garde-corps ancien, non conformes
Menuiseries extérieures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	non conforme : PVC et bois simple-vitrage
<b>INSTALLATIONS TECHNIQUES - RESEAUX</b>					
Installation électrique	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	placard technique, goulottes à refermer
Installation gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	commerce uniquement, compteur en cave
Eaux usées / eaux pluviales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mélange des eaux, connexion égout non visible
Adduction eau potable	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cuivre, 2 compteurs en cave
<b>PARTIES COMMUNES</b>					
Entrée / couloir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pierre enduite et peinte, carreaux fissurés...
Cage d'escaliers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	marches disjointes, revêtement bois altéré
Locaux communs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	absence de locaux communs
Cour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	non qualitative, dépôts
Combles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Caves	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	saine
<b>ETAT GENERAL EXTERIEURS</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Enveloppe dégradée, désordres de structure
<b>ETAT GENERAL COMMUNS</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Non qualitatifs et dégradés

**ENJEUX**

<b>EVOLUTIONS</b>			<b>OBSERVATIONS</b>
Démolition	<input checked="" type="checkbox"/>	Ascenseur	<p><b>La structure et l'enveloppe de l'immeuble sont dégradées.</b></p> <p><b>Le manque d'éclairage touche chaque logement.</b></p> <p><b>Une réflexion d'ensemble est nécessaire pour améliorer les conditions d'habitat.</b></p>
Restructuration d'ilot	<input type="checkbox"/>	Locaux communs	
Jumelage	<input type="checkbox"/>	Rétablissement	
		Accès cave	

**PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX PARTIES COMMUNES**

Se reporter au programme de travaux sur parties communes.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : FACADE SUR RUE**



**Façade sur rue**

ravalée récemment, affaissement (stabilisé ?), menuiseries PVC (étages) et métalliques (RDC) piquage eaux usées dans descente d'eaux pluviales



**R+3 en brisis**

une balustrade manquante, quelques mousses



**R+1**

Affaissement (stabilisé?) : de petites fissures s'ouvrent sur le piédroit côté 4 rue Thiers.

Piquage eaux usées dans descente d'eaux pluviales



**RDC**

à gauche : accès des communs, imposte remaniée, ventelles  
à droite : vitrine du local commercial

## RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : FACADES SUR COUR



**En face : mur côté 4 rue Thiers**  
à droite : façade arrière du corps A (baies de la cage d'escalier)  
à gauche : façade sur cour du corps B  
enduites jusqu'en dessous de la verrière retirée (filet suspendu)



**Coursives**  
structure bois ?  
Couvertes de sol souple PVC, peinture fissurée en sous-face



**Façade arrière corps A**  
Pierre pulvérulente, baies remaniées sans retaille de tableau  
boisseau de la cuisine du commerce : courte, odeurs au R+3/A  
A droite : toiture cursive, peinture écaillée



**Façade sur cour du corps B**  
Baies remaniées, parpaings de rebouchage non enduits, pavés de  
verre et PVC, saillies de tubes PVC  
Cour encombrée

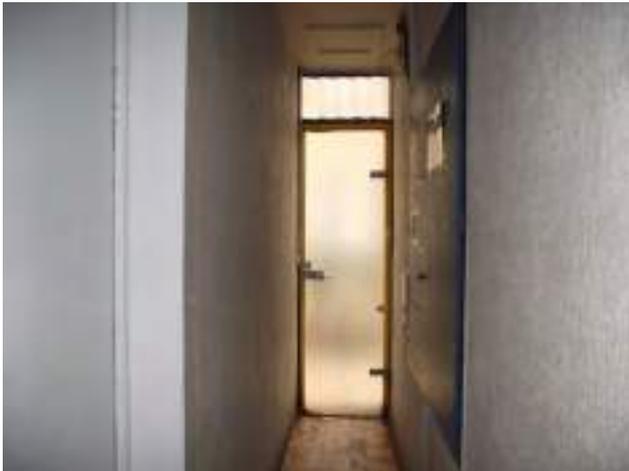


**Façade sur cour du corps B**  
Pierre enduite au ciment et peinte, re-fissuration des garnissages



**Fissures façade sur cour du corps B**  
D'anciens traitements de fissure se rouvrent..  
Des fissures sont aussi visibles sur les coursives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : communs**



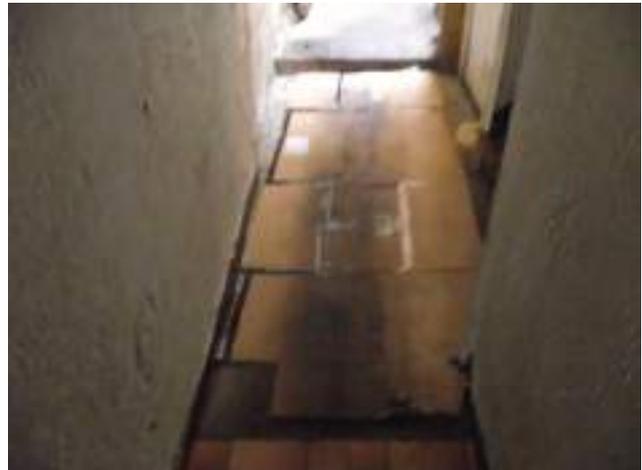
**Couloir**  
porte d'entrée acier vitrée, imposte à ventelles  
sol carrelé fissuré, parois pierre enduites (non respirant)



**Placard électrique**  
Goulottes non refermées



**Couloir vers cage d'escalier et cour**  
parois pierre enduites (non respirant)



**Couloir :**  
cartons revêtant le sol abîmé



**Accès cour**  
cour encombrée, absence de locaux communs



**Escalier**  
marches bois dégradées, couvrant les marches en pierre anciennes

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE communs suite**



**Cage d'escalier**

Parois en pierre enduites et peintes (non respirant)



**Marches pierre non jointives**

volée non recouverte de bois, mettant en évidence un désordre



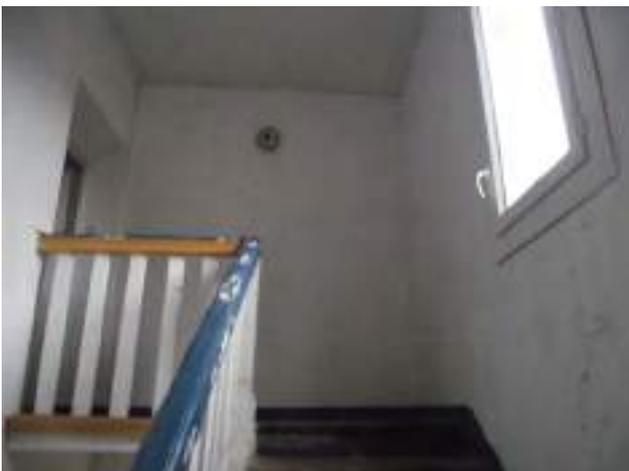
**Baies arrières des logements du corps A**

ne s'éclairant et ne se ventilant que sur la cage d'escalier.  
Fissure au dessus du linteau.



**Palier précédant l'ultime volée**

bois dégradé (infiltrations, condensation...)



**Volée haute**

certaines baies de la cage d'escalier ont été équipées de menuiseries PVC.



**Sous-face toiture**

plafond cloqué : traces d'infiltrations

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : local commercial et cave**



**Local commercial**  
petite zone d'accueil du public



**Cuisines**  
en corps A



**Arrière boutique, en corps B**  
réserves et vestiaire-sanitaire personnel



**Accès cave**  
sous-face des marches en pierre de la première volée escalier  
passage du boisseau d'extraction cuisine



**Cave voûtée**  
saine, soupirail, 2 compteurs d'eau, 1 compteur gaz commerce  
Stockage : nota : la porte de cave n'est pas coupe-feu



**Puits en cave**  
dépôts de pierres

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	RECEPTE
R+1/A	37 m2	oui	non	oui	NC	08/12/21	Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 10h22 Affiché le ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE <b>33500 LIBOURNE</b>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour Ch1

Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYOLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	T2 avec chambre s'éclairant sur cage d'escalier. Coin cuisine en séjour.
<b>EQUIPEMENT</b>							
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en sde
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VMC sur interrupteur
<b>SECURITE</b>							
Structure générale	Sol un peu mou : état plancher à vérifier, piedroit fissuré en façade						
Incendie	Menuiseries sur communs et sous-face logement : coupe-feu à avérer						
Electricité	Tableau correct, fileries non protégées mécaniquement						
Gaz	Sans objet						
Autre							
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>							
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>							
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Traces d'infiltrations en plafond
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fenêtres PVC
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Moyen, avec problème d'habitabilité						

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

**Le logement ne répond pas aux normes d'habitabilité en terme d'éclairage et de ventilation.**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/A**



**Séjour**

sol un peu mou (dû à la sous-couche? À une déformation de plancher ?), fenêtre PVC



**Coin cuisine**



**Piédroit de la fenêtre sur rue**

fissure au niveau d'un rejointoiement



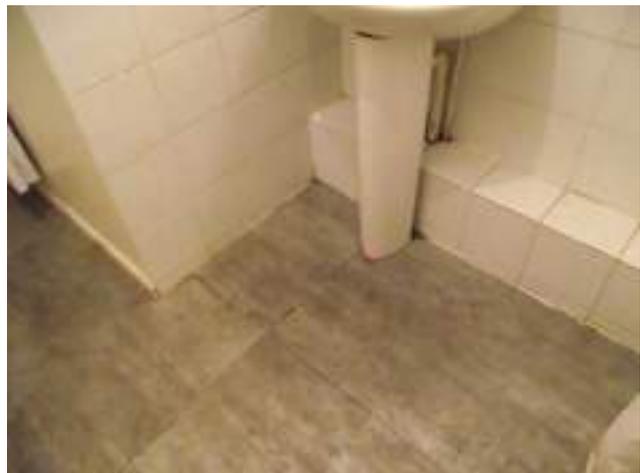
**Chambre**

unique baie donnant sur cage d'escalier.  
Éclairage et ventilation insuffisants.



**Salle d'eau**

fileries non protégées mécaniquement



**Salle d'eau**

sol un peu disjoint (structure plancher?)

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	NUMERO DU LOGEMENT
R+1/B	28 m2	oui	non	oui	NC	08/12/21	33500 LIBOURNE

Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 12:20

Affiché le

SLOX

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour alcove

Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Logement mono-orienté sur cour, avec alcove en fond de parcelle. Séjour en L formant entrée – dégagement - coin cuisine.
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en wc
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Électrique, absence de radiateur en alcove
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Grille de ventilation en sde, absence de vmc
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	RAS								
Incendie	Absence de porte d'entrée (simple volet), coupe-feu en sous-face à avérer								
Electricité	Tableau très haut, fileries non protégée mécaniquement								
Gaz	Sans objet								
Autre									
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Joints altérés, moisissures en plafond
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Porte manquante, fenêtre bois simple-vitrage
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Mauvais, avec problème d'habitabilité								

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Le logement ne répond pas aux normes d'habitabilité en terme d'éclairage et de ventilation. Dans le cadre du projet global, ce logement doit être jumelé avec le logement R+1/B.

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/B**



**Porte d'entrée**  
Absence de porte, simple volet



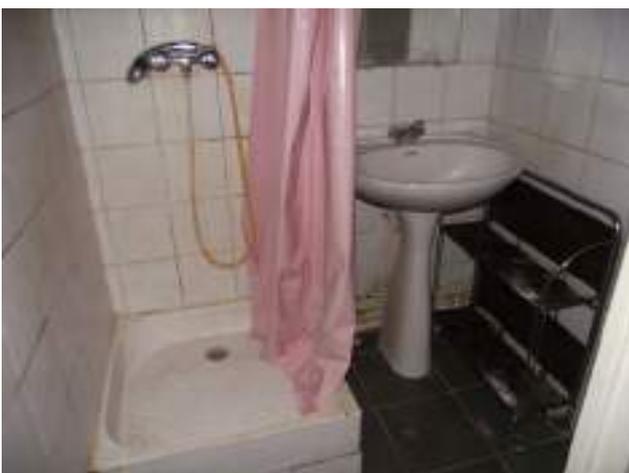
**Séjour**  
Partie desservant la salle d'eau, le wc et l'alcove au fond  
environ 2,30m de largeur



**Séjour : coin cuisine**  
menuiserie bois simple-vitrage, donnant sur la cour



**Alcove**  
Pièce sans fenêtre, sans chauffage



**Salle d'eau**  
absence de vmc



**Salle d'eau**  
moisissures en plafond

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	RECEVUE
R+2/A	37 m2	oui	non	oui	NC	08/12/21	Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 17:02 Affiché le ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE 33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

	Séjour Ch1	Dgt	Cuisine	SDB	WC	Observations
<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		T2 avec chambre s'éclairant sur cage d'escalier. Coin cuisine en séjour.
<b>EQUIPEMENT</b>						
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Cumulus en sde
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		VMC sur interrupteur, extraction sans bouche en coin cuisine
<b>SECURITE</b>						
Structure générale						
Incendie		Menuiseries sur communs : coupe-feu à avérer				
Electricité		Tableau correct, fileries non protégées mécaniquement				
Gaz		Sans objet				
Autre						
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>						
Pièces noires	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
<b>ENTRETIEN</b>						
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Dégoulinures sur les parois (suite infiltrations toiture)
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Nota : abattant wc manquant
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Fenêtres PVC
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	<b>Moyen, mais dégât des eaux et problème d'habitabilité</b>					

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE       SECURITE       HABITABILITE       ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

**Le logement ne répond pas aux normes d'habitabilité en terme d'éclairage et de ventilation.**  
Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+2/A**



**Couloir d'entrée**  
à droite : dégoulinures depuis le plafond (infiltrations depuis R+3-toiture)



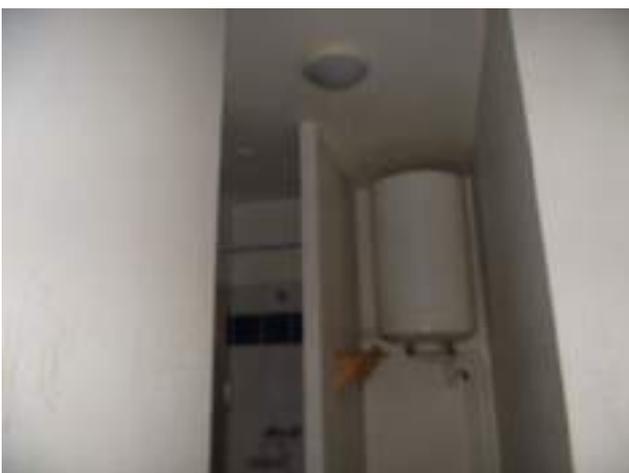
**Séjour**  
fenêtres PVC



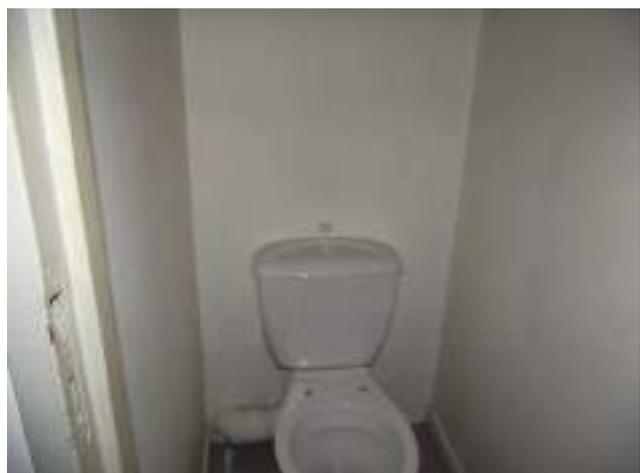
**Séjour : coin cuisine**  
absence de la bouche sur l'extraction vmc



**Chambre**  
pièce trop sombre, fenêtre PVC sur cage d'escalier



**Salle d'eau**



**WC**

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	Reçu en préfecture le 23/09/2022
R+2/B	27 m2	oui	non	oui	NC	08/12/21	Affiché le ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
							33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour alcove

Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Logement traversant, avec alcove en fond de parcelle. Séjour en L formant entrée – dégagement - coin cuisine.
<b>EQUIPEMENT</b>						
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en wc
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Grille de ventilation en sde, absence de vmc
<b>SECURITE</b>						
Structure générale	RAS					
Incendie	RAS					
Electricité	Tableau très haut, fileries non protégée mécaniquement					
Gaz	Sans objet					
Autre						
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>						
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Trop sombre malgré la petite fenêtre
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>						
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Joints altérés
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Porte et fenêtres bois simple-vitrage
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Moyen, avec problème d'habitabilité					

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Le logement ne répond pas aux normes d'habitabilité en terme d'éclairage. Dans le cadre du projet global, ce logement doit être jumelé avec le logement R+1/A.

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+2/B**



**Séjour**  
porte et fenêtre bois simple-vitrage



**Coin cuisine**



**Séjour**  
Partie desservant la salle d'eau, le wc et l'alcove au fond environ 2,30m de largeur



**Alcove**  
trop sombre, petite fenêtre en héberge au dessus des toitures voisines



**Salle d'eau**  
joints altérés



**Salle d'eau**  
fileries non protégées

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
R+3/A duplex	40 m2	oui	oui	oui	NC	08/12/21	33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour alcove Mezz Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Loft sous rampant, avec séjour sur rue, alcove sur cour, et mezzanine. Salle d'eau accessible depuis la mezzanine.
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en sde
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Présence vmc non observée, fenêtres sans entrée d'air
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	Plancher très fléchi vers la rue								
Incendie									
Electricité	Danger au vu des infiltrations								
Gaz	Sans objet								
Autre	Garde-corps sur rue, garde-corps escalier et mezzanine non conformes								
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Petite fenêtre sur cage d'escalier
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Séjour inondé
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Parquet et plafonds altérés / joint dégradé
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fenêtres PVC + vélux
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	En cours de dégradation, avec problèmes structurels								

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+3/Aduplex :**



**Entrée-couloir**

à gauche : claustra délimitant l'alcove  
puis wc puis séjour avec fenêtres sur rue



**Séjour**

inondé : infiltrations toiture  
une balustrade détachée, garde-corps non conforme



**Alcove côté cour**

très sombre, fenêtre sur cage d'escalier  
hauteur inférieure à 2,20m



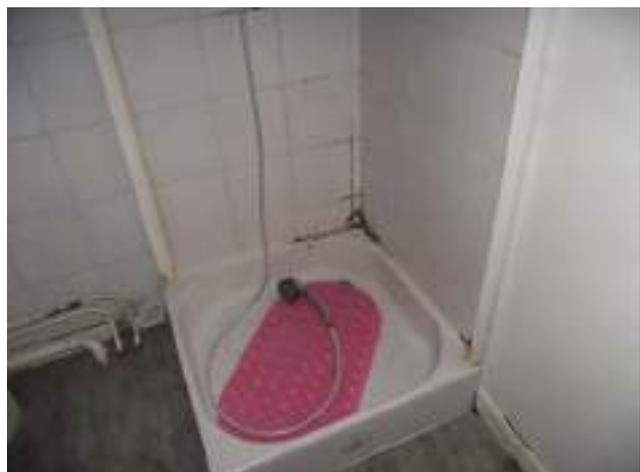
**Coin cuisine**

reliant l'alcove au séjour



**Mezzanine**

garde-corps mal fixé et non conforme  
hauteur maximale = 2m



**Salle d'eau**

moisissures, joints dégradés

Envoyé en préfecture le 23/09/2022 ° 2

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**IMMEUBLE : 52 RUE THIERS**

<b>QUARTIER</b>	<b>REF. CADASTRALE</b>	<b>SUPERFICIE PARCELLE</b>	<b>VISITE LE</b>	<b>MAJ</b>
Thiers	CN556	129 m <sup>2</sup>	22/01/18 12/02/18	17/11/21

Reçu en préfecture le 23/09/2022  
Affiché le  
52 rue Thiers  
ID : 033-213302433-20220919-DELIB. 22\_09\_119-DE

<b>SITUATION URBAINE</b>	<b>PHOTO AERIENNE</b>	<b>EXTRAIT AVAP</b>
<p><b>PRESENCE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cour intérieure <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Jardin <input checked="" type="checkbox"/></li> <li>- Annexes <input type="checkbox"/></li> <li>- Locaux communs <input type="checkbox"/></li> <li>- Cave <input type="checkbox"/></li> </ul>	<p><b>COPROPRIETE</b> <input type="checkbox"/></p> <p><b>MONOPROPRIETE</b> <input checked="" type="checkbox"/></p>	<p><b>FACADE</b></p>

**COMPOSITION DE L'IMMEUBLE**

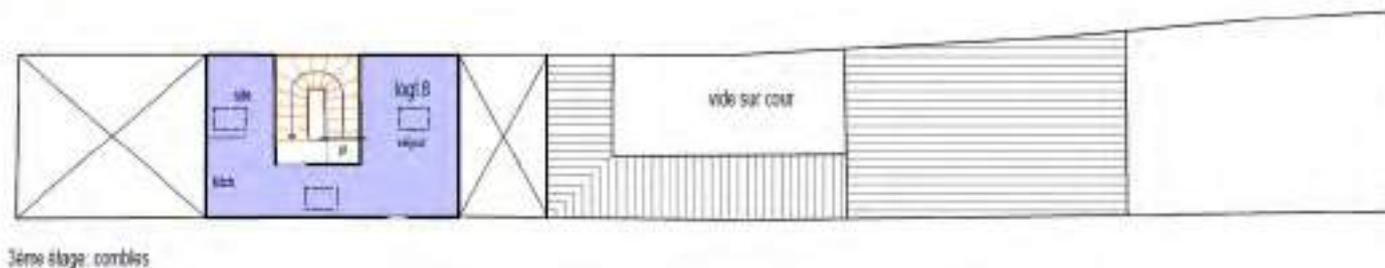
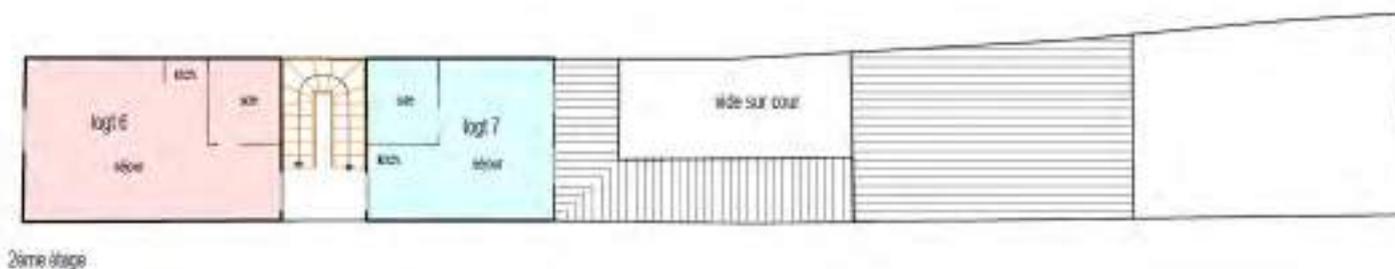
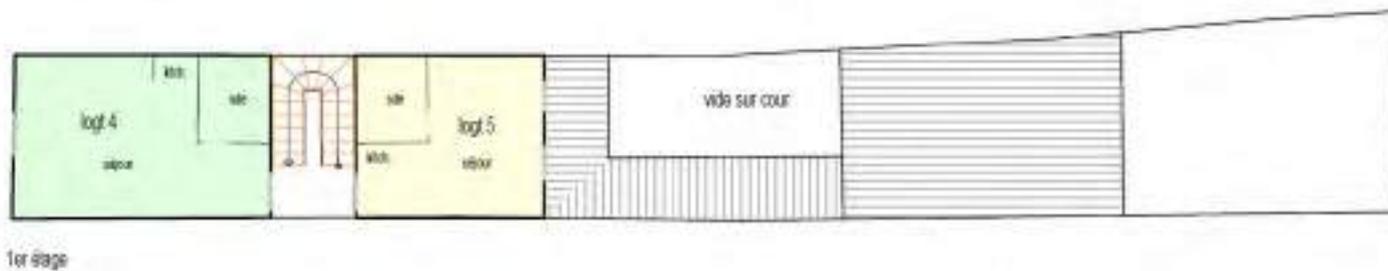
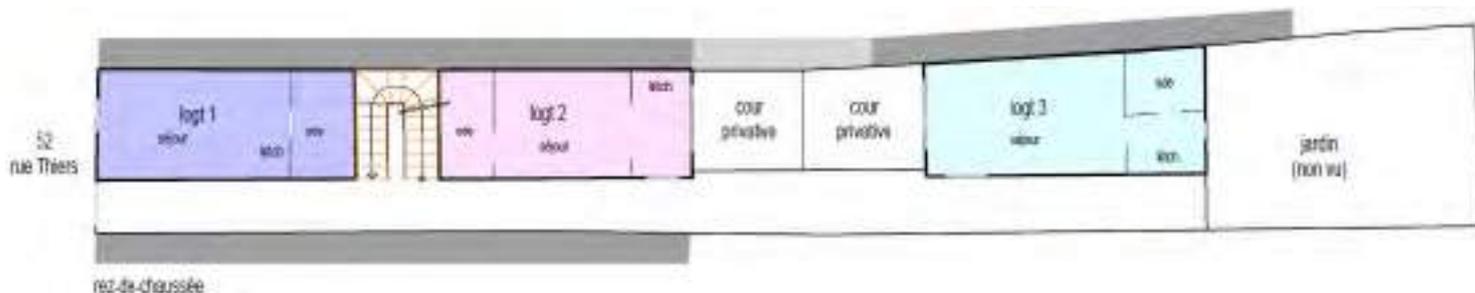
	A (rue)	B (cœur îlot)
NB de corps de bâtiment	<b>1 bâti pierre étendu en rdc sur cour</b>	<b>1 bâti relié par un couloir longeant la cour</b>
NB de niveaux accessibles	<b>4</b>	<b>1</b>
NB de travées	<b>1</b>	<b>1</b>

**AFFECTATION PAR NIVEAU**

CADASTRE			ETAT DES LIEUX			Observations
Niveau	NB	Nature	NB	Typologie	Vacant	
RDC/A	2	Logts 20m <sup>2</sup>	2	studios		Logt '1' sur rue : faible habitabilité Logt '2' avec cour privative : pb habitabilité
RDC/B	1	Logt 20m <sup>2</sup>	1	studio		Logt '3' avec cour privative, faible habitabilité
R+1/A	2	Logts 20m <sup>2</sup>	2	studios	Logt '5" x	Logt '4' sur rue : mauvais état Logt '5" sur cour
R+2/A	2	Logts 20m <sup>2</sup>	2	studios		Logt '6' sur rue Logt '7" sur cour
R+3/A combles	1	Logt 15m <sup>2</sup>	1	studio		Logt '8' traversant : <b>non conforme habitabilité</b> arrêté du 06/02/2018 : <b>impropre à l'habitation</b>
<b>Total NB de logements</b>	<b>8</b>		<b>8</b>			<b>Ensemble de petits logements mono-orientés : rue ou cour sauf dernier niveau impropre à l'habitation.</b>

### SCHEMA D'ORGANISATION

emprises indicatives, non relevées



**ETAT DE L'IMMEUBLE**

BON MOYEN MAUVAIS / NON CONFORME NON ACCESSIBLE

<b>STRUCTURE GENERALE</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Planchers à vérifier
<b>TOITURE</b>					
Couverture	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Corps A : non accessible
Zinguerie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	piquages EU en façade rue (obsolètes?)
Charpente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	essentiellement masquée (voir logt 8)
<b>FACADE</b>					
Façade avant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Salissures sous corniche et derrière descente EP
Façade arrière corps A, héberge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pierre enduite au ciment, se dégradant
Façades corps B	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Enduit généralisé sur cour ; arrière inaccessible
Eléments de serrureries	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	garde-corps simples en façade arrière corps A
Menuiseries extérieures	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	rue : bois altéré / cour : PVC-alu récents
<b>INSTALLATIONS TECHNIQUES - RESEAUX</b>					
Installation électrique	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Compt.indiv. Neufs / élec communs : correcte
Installation gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	sans objet
Eaux usées / eaux pluviales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mélange des eaux (obsolète?) en façade rue
Adduction eau potable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	compteur unique, installation non visible
<b>PARTIES COMMUNES</b>					
Entrée / couloir	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	repeinte récemment, humidité pied d'escalier
Cage d'escaliers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	bois non protégé, rampe : réparation simple
Locaux communs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	absence de locaux communs, (dont O.M.)
Cour	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	intégralement cimentée, encombrée côté logt 2
Combles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	voir logt 8 + non accessible
Caves	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	sans objet
<b>ETAT GENERAL EXTERIEURS</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Matériaux non adaptés
<b>ETAT GENERAL COMMUNS</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	entretien médiocre

**ENJEUX**

EVOLUTIONS		OBSERVATIONS	
Démolition	<input checked="" type="checkbox"/>	Ascenseur	<input type="checkbox"/>
Restructuration d'ilot	<input checked="" type="checkbox"/>	Locaux communs	<input checked="" type="checkbox"/>
Jumelage	<input type="checkbox"/>	Rétablissement	<input type="checkbox"/>
		Accès cave	

**L'étroitesse de la parcelle et l'emprise de la cage d'escalier ne permettent pas d'appartement traversant sauf dernier niveau. Le couloir mène jusqu'au jardin, dont la jouissance semble octroyée à la parcelle 555. faible habitabilité des logements en RDC.**

**PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX PARTIES COMMUNES**

Se reporter au programme de travaux sur parties communes.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : façades**



**Façade arrière du corps A :**  
pierre enduite au ciment, en mauvais état  
menuiseries alu et PVC.



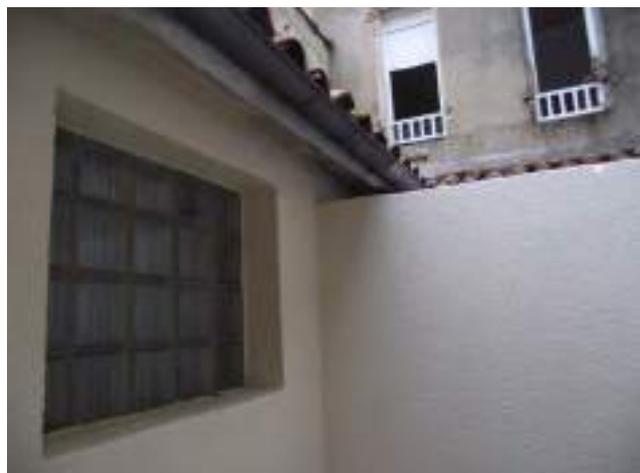
**Façade sur rue :**  
peinture écaillée et mousses au RDC. Détérioration zinguerie  
EP et pierre au R+1.  
Eaux usées se jetant dans la descente d'eaux pluviales.  
Menuiseries bois altérées. Porte d'entrée dégradée.



**Arrière du corps A et corps B :**  
organisés autour de la cour. Mur séparatif non protégé en tête.  
façade arrière du corps B, donnant sur jardin à l'usage du  
propriétaire : non visible.



**Cour privative du logt 2**  
très encombrée, pavés de verre (sur couloir) peints.



**Cour privative du logt 3**  
peintures récentes, sur ciment et pierre

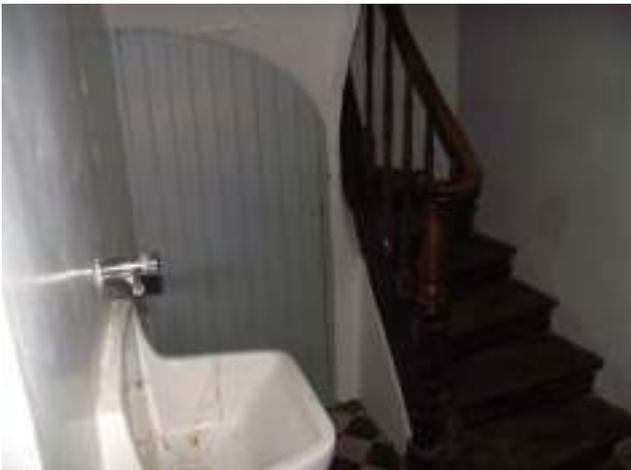
**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : communs**



**Couloir d'entrée :**  
sol en carreaux de ciment  
compteurs et boîtes aux lettres en saillie



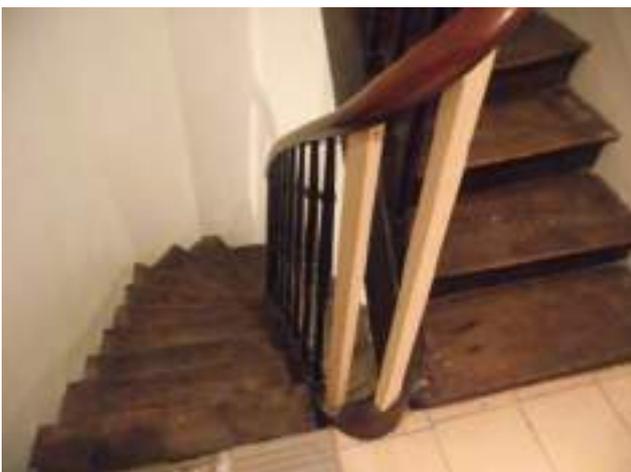
**Couloir longeant la cour (pavés de verre) et menant au corps B et au jardin (accès fermé)**



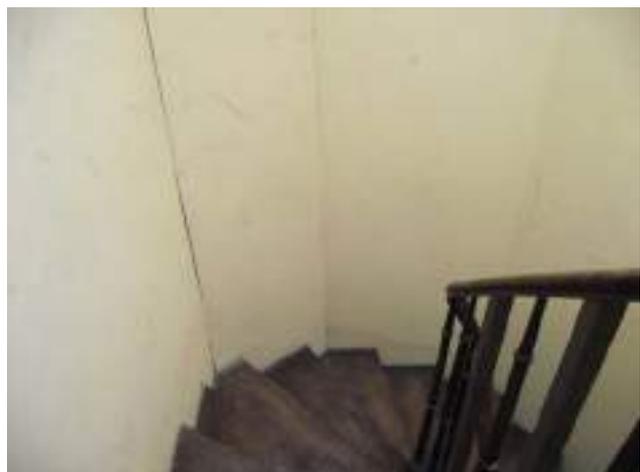
**Accès cage d'escalier, point d'eau**  
petit placard sous escalier



**Cage d'escalier : détail**  
moisissure en pied de paroi



**Escalier bois et palier R+1**  
bois non protégé, main-courante réparée, un carreau cassé



**Gaine d'angle dans la cage d'escalier**  
coffrage non jointé

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : commun suite**



**Volée haute : puits de jour**  
coffrage de gaine non jointif (type de réseau non connu)  
protection au feu à avérer



**Volée haute : puits de jour**  
verre armé, dont un fendu  
plaque de polycarbonate altérée

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	Reçu en préfecture le 23/09/2022	Publié	Affiché le	ID : 033-213302433-20220919-DELIB. 22_09_119-DE
RDC Arue logt 1	20 m2	non	non	oui	NC	17/11/21				52 rue Thiers 33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour

Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Coin cuisine à l'entrée du séjour. Wc en salle d'eau.
<b>EQUIPEMENT</b>					
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en sde
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VMC sans entrée d'air
<b>SECURITE</b>					
Structure générale	RAS. Dalle carrelée				
Incendie	Absence de détecteur. Protection au feu de la paroi séparative des communs à avérer.				
Electricité	Douille de chantier – tableau ok				
Gaz	SO				
Autre					
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>					
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Environ 10 m <sup>2</sup> : 2,04mx4,85m
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>					
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	État d'usage, fendillement du plafond du séjour
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Robinetterie cassée
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PVC
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Moyen, de faible habitabilité, avec points à traiter				

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties communes et privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT RDC/A/rue logt 1**



**Séjour**  
pièce de 10m2 mono-orientée.  
Fenêtre sur rue, bois double-vitrage



**Séjour : coin cuisine**  
à gauche : accès salle d'eau



**Salle d'eau**



**Détail : douille chantier avec fileries non protégées**  
absence d'ampoule.

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	17
RDCAcour logt 2	20 m2	non	non	oui	NC	22/01/18	33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

Séjour

alcôve Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYOLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Studio avec cour privative. Entrée par une alcôve comprenant le coin cuisine ouvrant sur espace exigü. Nombreux dépôts.
<b>EQUIPEMENT</b>						
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cumulus
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>SECURITE</b>						
Structure générale	Alcove en avancée sur la cour, sol carrelé, mitoyen pierre, cloison contre couloir.					
Incendie	Absence de détecteur. Protection au feu de la paroi séparative des communs à avérer.					
Electricité	Tableau : un disjoncteur manquant. Présence de douilles de chantier, avec fileries non protégées.					
Gaz	Sans objet					
Autre						
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>						
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Surface hors alcove < 9m2
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nota : largeur du passage de l'acove au séjour : 1,35m
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Baie entièrement opacifiée par peinture
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>						
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nota : peinture « personnalisée » sur toutes parois, tous éléments...
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Baie Alu double-vitrage entièrement opacifiée par peinture
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Moyen, non conforme en surface RSD					

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE

SECURITE

HABITABILITE

ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Dans le cadre du projet global, ce logement doit être jumelé avec le logement3.

Se reporter au programme de travaux sur parties communes et privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT RDC/Acour logt 2 : non autorisé**

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	NUMERO
RDCBcour logt 3	20 m2	oui	non	oui	NC	12/02/18	17

Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 14:22

Affiché le **5/10/2022**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**33500 LIBOURNE**

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

	Séjour	Alcôve	Cuisine	SDB	WC	Observations
<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Studio ouvrant sur espace exigü. Entrée directe en séjour, desservant une alcôve comprenant le coin cuisine et l'accès à la salle d'eau.
<b>EQUIPEMENT</b>						
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en coin cuisine
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électrique
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VMC sans entrée d'air en séjour
<b>SECURITE</b>						
Structure générale	sol carrelé, mitoyen pierre.					
Incendie	Détecteur présent. Protection au feu de la paroi séparative des communs à avérer.					
Electricité	RAS					
Gaz	SO					
Autre						
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>						
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>						
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Alu double-vitrage
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>						
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b> Entretenu, faible habitabilité						

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE       SECURITE       HABITABILITE       ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

**Dans le cadre du projet global, ce logement doit être jumelé avec le logement 2.**

Se reporter au programme de travaux sur parties communes et privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT RDC/B logt 3**



**Séjour avec accès à la cour privative.**  
Cour exigue et mur séparatif haut, ciment moussu



**Vue vers l'alcove.**



**Alcove éclairée par le jardin :**  
coin cuisine et accès salle d'eau



**Salle d'eau, éclairée par le jardin**

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	17
R+1rue logt 4	20 m2	non	non	oui	363 cc	22/01/18	33500 LIBOURNE

Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 14:02  
Affiché le  
ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

	Séjour	Dgt	Cuisine	SDB	WC	Observations
<b>TYOLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Séjour d'environ 16m2. Coin cuisine en niche séjour.
<b>EQUIPEMENT</b>						
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Convecteurs électriques
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VMC sans entrée d'air
<b>SECURITE</b>						
Structure générale	Plancher affaissé au niveau de la cloison entre coin cuisine et salle de bains et derrière baignoire					
Incendie	Détecteur absent					
Electricité	Boîtiers arrachés – absence d'interphonie - tableau ok, absence de prises en crédence, multiprises					
Gaz	SO					
Autre						
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>						
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Environ 16m2
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>						
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Sol souple usé / plafonds refaits suite à dégât des eaux
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Meuble altéré, cumulus et ventilation bruyants
Menuiseries dégradées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fenêtre bois dégradée, survitrage cassé
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	<b>Mauvais</b>					

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE       SECURITE       HABITABILITE       ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privées.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1rue logt 4**



**Séjour**  
fenêtre défectueuse  
sol usé



**Kitchenette en niche séjour :**  
équipements vétustes et bruyants



**Plancher affaissé, dé jointoiment pied de cloison salle de bains**  
sol abîmé



**Salle de bains**  
chant plat le long de la baignoire masquant le déjointoiment probablement dû à l'affaissement de plancher après infiltrations.

<b>SITUATION</b>	<b>SURFACE DECLAREE AU CADASTRE</b>	<b>VACANT</b>	<b>HSP &lt; 2.20m</b>	<b>HSP &gt; 2.20m</b>	<b>LOYER</b>	<b>VISITE LE</b>	Reçu en préfecture le 23/09/2022	Publié
R+1cour logt 5	20 m2	non	non	oui	NC	12/02/18	Affiché le	<b>SLOX</b>
							17/11/21	<b>52 rue Thiers 33500 LIBOURNE</b>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

	Séjour	Cuisine	SDB	WC	Observations
<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Coin cuisine à l'entrée du séjour. Wc en salle d'eau.
<b>EQUIPEMENT</b>					
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	électriques
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VMC sans entrée d'air
<b>SECURITE</b>					
Structure générale	Plancher fléchi en séjour				
Incendie	Détecteur absent				
Electricité	tableau ok, RAS				
Gaz	SO				
Autre	Garde-corps posés aux fenêtres				
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>					
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>					
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Traces d'humidité en plafond, parois sales en cours de grand nettoyage , parquet flottant altéré
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Abattant absent / cumulus à vérifier si bruyant
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PVC
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Moyen plusieurs points à traiter				

**PROBLEMES DE**

**SALUBRITE**       **SECURITE**       **HABITABILITE**       **ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX**

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1cour logt 5**



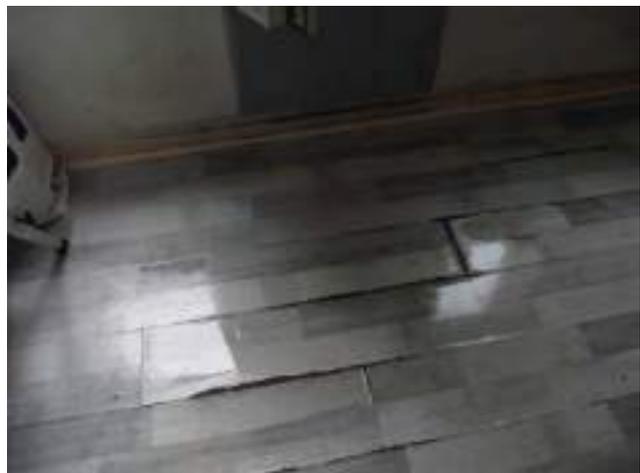
**Séjour en cours de grand nettoyage**  
fenêtres sur cour : garde-corps posés



**Coin cuisine et entrée, salle d'eau à droite**  
(Photo 2018 pour montrer la disposition)



**Détail séjour : partie basse nettoyée**  
fenêtres et volets PVC, sans entrée d'air



**Détail séjour : parquet altéré, plancher fléchi**



**Salle d'eau**  
revêtement griffé à l'angle, traces d'humidité en plafond

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
R+2rue logt 6	20 m2	non	non	oui	NC	17/11/21	33500 LIBOURNE

Reçu en préfecture le 23/09/2022  
Affiché le  
ID : 033-213302433-20220919-DELIB. 22\_09\_119-DE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

	Séjour	Dgt	Cuisine	SDB	WC	Observations
<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Séjour d'environ 16m2. Coin cuisine en niche séjour.
<b>EQUIPEMENT</b>						
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Convecteurs électriques
Renouvellement d'air	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VMC avec entrée d'air, en cours de réparation
<b>SECURITE</b>						
Structure générale	Plancher affaissé sous baignoire					
Incendie	Détecteur absent					
Electricité	RAS					
Gaz	SO					
Autre						
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>						
Pièces noires	<input type="checkbox"/>					
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	Environ 16m2				
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>					
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>					
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>					
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>					
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>					
<b>ENTRETIEN</b>						
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Déjointoiment le long de la baignoire
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>					
Menuiseries dégradées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fenêtres bois double-vitrage, volets bois
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>					
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Entretenu, avec points à traiter					

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE       SECURITE       HABITABILITE       ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+2rue logt 6**



**Séjour**  
fenêtre bois double-vitrage avec entrée d'air



**Kitchenette en niche séjour**



**Entrée du logement**



**Salle de bains**  
déjointoiement probablement dû à l'affaissement de plancher après infiltrations.

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
R+2cour logt 7	20 m2	non	non	oui	NC	17/11/21	52 rue Thiers 33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

	Séjour	Cuisine	SDB	WC	Observations
<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Coin cuisine à l'entrée du séjour. Wc en salle d'eau.
<b>EQUIPEMENT</b>					
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Convecteurs électriques
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VMC – assez bruyante - sans entrée d'air
<b>SECURITE</b>					
Structure générale	RAS				
Incendie	RAS. Détecteur absent				
Electricité	tableau ok, RAS				
Gaz	SO				
Autre					
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>					
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>					
Revêtements dégradés	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	légère usure du parquet flottant
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PVC
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Correct				

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+2cour logt 7**



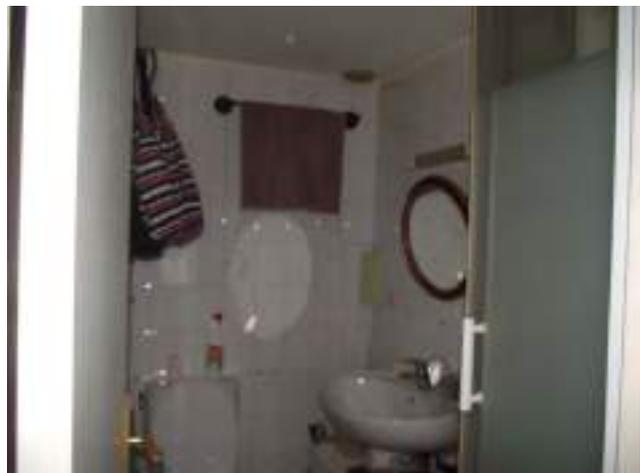
**Séjour**  
fenêtres PVC



**Séjour, vue vers salle d'eau**



**Coin cuisine**



**Salle d'eau**



SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
R+3 logt 8	15 m2	x	oui		SO	17/11/21	52 rue Thiers 33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT**

	Séjour	Dégt	Cuisine	SDB	WC	Observations
<b>TYPOLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	logement sous rampant.avec emmarchements. Coin cuisine en dégagement, avec accès salle d'eau. Wc en salle d'eau.
<b>EQUIPEMENT</b>						
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en placard sur palier
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Convecteur électrique
Renouvellement d'air	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VMC – bruyante - entrée d'air vélux
<b>SECURITE</b>						
Structure générale						Craquements du plancher.
Incendie						Paroi et porte palière : protection au feu à avérer. Détecteur absent
Electricité						Fileries non protégées
Gaz						SO
Autre						
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>						
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Absence de surface sous hauteur sous-plafond >2,20m
HSP <2.20m non conforme RSD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	hauteur sous-plafond max = 2,05m
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>						
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	État d'usage
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vélux + petite fenêtre en héberge
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Non conforme aux normes d'habitabilité					

**PROBLEMES DE**SALUBRITE SECURITE HABITABILITE ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX **PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Ce logement n'est pas conforme au Règlement Sanitaire Départemental en terme de hauteur.  
Son changement de destination est indispensable.

Se reporter au programme de travaux sur parties communes et privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+3 logt 8**



**Entrée du logement (dégagement)**  
marches montant vers le séjour



Dégagement vers séjour  
éclairé par un vélux . Fileries non protégées.



**Séjour**  
Hauteur maximale 2,05m : insuffisant, non conforme



**Séjour**  
Eclairé par vélux et petite fenêtre en héberge



**Coin cuisine**



**Salle d'eau**

Envoyé en préfecture le 23/09/2022

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**IMMEUBLE : 77 RUE THIERS**

<b>QUARTIER</b>	<b>REF. CADASTRALE</b>	<b>SUPERFICIE PARCELLE</b>	<b>VISITE LE</b>	<b>MAJ</b>
Thiers	CN528	153 m2	Non visité	

Reçu en préfecture le 23/09/2022 à 14:22  
 Affiché le   
 77 rue Thiers  
 ID : 033-213302433-20220919-DELIB.22\_09\_119-DE

<b>SITUATION URBAINE</b>	<b>PHOTO AERIENNE</b>	<b>EXTRAIT AVAP</b>
		
<b>PRESENCE</b> - Cour intérieure <input checked="" type="checkbox"/> - Jardin <input type="checkbox"/> - Annexe <input type="checkbox"/> - Locaux communs <input type="checkbox"/> - Cave <input checked="" type="checkbox"/>	<b>COPROPRIETE</b> <input type="checkbox"/> <b>MONOPROPRIETE</b> <input checked="" type="checkbox"/>	<b>FACADE</b>
		

L'immeuble n'a pu être visité lors des études préalables réalisées dans le cadre des Opérations de Restauration Immobilière (ORI). La présente fiche d'état des lieux est établie sur la base des rapports de visite suivants :

- rapports du 14/02/20 et du 22/02/20, réalisés par le service d'hygiène et de santé de la Ville de Libourne,
- rapport du 17/05/22 du service habitat de la CALI,
- rapport du 04/06/21 du service habitat de la CALI,
- rapport de constatation suite saisine de mise en sécurité du 28/09/21 dressé par Epure studio,

l'ensemble soulevant des problèmes avérés de structure, de salubrité et d'habitabilité,

- ainsi que des deux rapports suite saisine de levée de péril du 14/12/21, dont réserves, période 1, dressé par Epure studio.

Les photos sont issues de ces rapports.

**COMPOSITION DE L'IMMEUBLE**

	<b>A</b>	<b>B</b>
NB de corps de bâtiment	<b>1 corps de bâti en pierre avec cage d'escalier</b>	<b>Petits bâtis réunis en fond de parcelle, et à l'arrière de parcelles voisines, sur l'emprise d'anciennes cours. Reliés au corps A par une cour couverte d'une verrière. Subsistance d'une courette étroite.</b>
NB de niveaux accessibles	<b>5, compris cave et niveau sous rampant</b>	<b>2</b>
NB de travées	<b>3</b>	<b>Non défini</b>

QUARTIER	REF. CADASTRALE	SUPERFICIE PARCELLE	VISITE LE	MAJ
Thiers	CN528	153 m2	Non visité	

33500 LIBOURNE

**AFFECTATION PAR NIVEAU**

Niveau	CADASTRE		ETAT DES LIEUX			Observations
	NB	Nature	N B	Typologie	Vacant	
	3	Caves de 4m2, 4m2 et 8m2				
RDC/A	1	Logt de 24m2 ou de 27m2	1	T1		Logement non visité dans le cadre de l'ORI <b>Problèmes de salubrité</b>
RDC/B	1	Logt de 24m2 ou de 27m2	1	T4 (jumelé ?)		Logement non visité dans le cadre de l'ORI <b>Problèmes d'habitabilité et de salubrité</b>
	1	Logt de 57m2				
R+1/A	1	Logt de 63m2				Logement non visité dans le cadre de l'ORI <b>Problèmes de sécurité et de salubrité</b>
R+2/A	1	Logt de 62m2				Logement non visité dans le cadre de l'ORI
R+3/A	1	Logt de 27m2		T2		Logement non visité dans le cadre de l'ORI <b>Problèmes d'habitabilité et de salubrité</b>
<b>Total NB de logements</b>	<b>6</b>		<b>5</b>			<b>Immeuble non visité – écart cadastral</b> fiche établie suivant rapports transmis par la Mairie de Libourne

**ETAT DE L'IMMEUBLE** fiche établie suivant rapports transmis par la Mairie de Libourne (se reporter à l'encart page 1)

BON MOYEN MAUVAIS NON ACCESSIBLE  
/ NON  
CONFORME

<b>STRUCTURE GENERALE</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fissures, planchers à surveiller
<b>TOITURE</b>					
Couverture	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	tuiles remaniées récemment, sous-tuile
Zinguerie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	infiltrations : traces et humidité
Charpente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	altérations, état structurel ?
<b>FACADE</b>					
Façade avant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	corniche cassée, salissures
Façade arrière corps A	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	fissures, rebouchages ciment
Façades corps B	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	pierres altérées, moussues
Eléments de serrureries	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A : bon état apparent ; B : peinture écaillée
Menuiseries extérieures	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PVC majoritaire
<b>INSTALLATIONS TECHNIQUES - RESEAUX</b>					
Installation électrique	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	à priori correcte en parties communes
Installation gaz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eaux usées / eaux pluviales	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	reprises suite aux défaillances
Adduction eau potable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>PARTIES COMMUNES</b>					
Entrée / couloir	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	affaissement sol rectifié, carreaux repris
Cage d'escaliers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	moisissures
Locaux communs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Cour couverte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	nota : intégrée au logt RDC/B, carrelage dégradé
Courette	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	cimentée, humide
Combles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Caves	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	renforts à surveiller
<b>ETAT GENERAL EXTERIEURS</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	enveloppe à retraiter
<b>ETAT GENERAL COMMUNS</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	dégradations issues de la défaillance de l'enveloppe et de la structure

## ENJEUX

<b>EVOLUTIONS</b>				<b>OBSERVATIONS</b>
Démolition	<input checked="" type="checkbox"/>	Ascenseur	<input type="checkbox"/>	<b>Les aménagements successifs des cours nuisent à l'aération de l'ensemble et à l'habitabilité des logements en RDC.</b> <b>Les défaillances de structure, de l'enveloppe et de réseaux nuisent à la salubrité des logements. Les périls ont cependant été levés.</b>
Restructuration d'ilot	<input checked="" type="checkbox"/>	Locaux communs	<input checked="" type="checkbox"/>	
Jumelage	<input type="checkbox"/>	Rétablissement	<input type="checkbox"/>	
		Accès cave	<input type="checkbox"/>	

## PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX PARTIES COMMUNES

Se reporter au programme de travaux sur parties communes.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : extérieurs**

photos issues des rapports transmis par la Mairie de Libourne (se reporter à l'encart page 1)



**Façade sur rue**

salissures au niveau des reliefs, fenêtres PVC  
jolies ferronneries peintes



**Façade sur rue**

corniche ébréchée



**Façade arrière du corps A, en surplomb de la verrière sur cour**

fissures, rebouchages ciment



**Partie du corps B, axée à la parcelle :  
au fond : façade**

fissures, rebouchages ciment

**devant : verrière et toitures de petits bâtis sur ancienne cour**  
l'ensemble abrite le logement RDC/B

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : complément extérieur**

photos issues des rapports transmis par la Mairie de Libourne (se reporter à l'encart page 1)



**Courette et autres petits bâtis du corps B, à l'arrière des parcelles voisines**

humidité, pierre dégradée, cour cimentée très étriquée



**Détail EP**

mousses et altération de la pierre, raccord réparé, jambon obsolète



**Toiture : pan arrière du corps A**

vue depuis fenêtre R+3

tuiles manquantes sur sous-tuile, tuiles brisées : toiture révisée depuis



**Châssis verrière**

Infiltrations en parties communes, résorbées ?

Zinguerie révisée depuis

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DE L'IMMEUBLE : complément intérieur**

photos issues des rapports transmis par la Mairie de Libourne (se reporter à l'encart page 1)



**Entrée**

sol affaissé réparé, carreaux de ciment disjoints en cours de scellement



**Couloir**

sol altéré (humidité?)



**Accès logt RDC/B**

traces d'infiltrations (résorbées?)



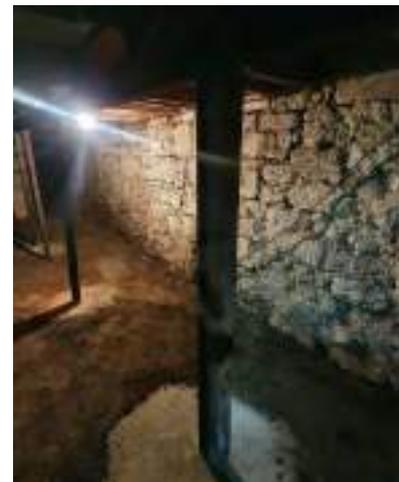
**Cage d'escalier**

revêtement dégradé par l'humidité (dégât des eaux logt R+3 résorbé?)



**Cave**

solivage fléchi, lames remplacées par des panneaux hydrofuges calés étais métalliques, corrosion sur certains éléments métalliques à surveiller



**Cave**

étais ajoutée (péril levé)  
déjoints pierres/moellons sur le côté

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
RDC/A/rue	24 ou 27 m2	?	non	oui	NC	<b>Non visité</b>	<p>Reçu en préfecture le 23/09/2022</p> <p>Affiché le</p> <p>ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE</p> <p><b>33500 LIBOURNE</b></p>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT** fiche établie suivant rapports transmis par la Mairie de Libourne (se reporter à l'encart page 1)

	Séjour	Cuisine	SDB	WC	Observations
<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Logement aménagé dans un ensemble de bâtis construits ne emprise sur cours. Courette privative très étroite et humide.
<b>EQUIPEMENT</b>					
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Électrique + appoint bain d'huile
Renouvellement d'air	?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Extracteur installé suite rapport hygiène, entrées d'air ?
<b>SECURITE</b>					
Structure générale	Plancher affaissé sous receveur de douche repris (péril levé)				
Incendie					
Electricité					
Gaz					
Autre					
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>					
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>					
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	?	<input type="checkbox"/>	moisissures
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PVC
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Subissant des problèmes d'humidité (résorbé?)				

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE       SECURITE       HABITABILITE       ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT RDC/A/rue**

photos issues des rapports transmis par la Mairie de Libourne (se reporter à l'encart page 1)



**Séjour, vue vers kitchenette**  
chauffage bain d'huile rapportés



**Séjour, vue vers rue**  
fenêtres PVC



**Détail séjour**  
forte humidité



**Kitchenette**  
absence de joint autour de l'évier  
refait depuis ?



**Salle d'eau**  
suite rapport hygiène : extracteur mis en place  
plancher affaissé repris sous receveur, joints refaits (péris levés)

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
RDC/B/ cour	57 m <sup>2</sup> + 24 ou 27m <sup>2</sup>	?	?	oui	NC	Non visité	33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT** fiche établie suivant rapports transmis par la Mairie de Libourne (se reporter à l'encart page 1)

Séjour Pièce Ch1 Ch2 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Logement aménagé dans un ensemble de bâtis construits ne emprise sur cours. Courette privative très étroite et humide.
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Chauffage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Absence de VMC, prise d'air sur communs
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	Affaissements plancher (au dessus de cave?)								
Incendie									
Electricité									
Gaz									
Autre	Escalier très raide et nez de marches dégradés								
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pièce non éclairée ni ventilée sur l'extérieur
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Séjour couvert d'une verrière sans ouvrant.
Présence d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	moisissures
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PVC
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	Mauvais, non conforme au RSD								

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE

SECURITE

HABITABILITE

ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

**Ce logement ne répond pas aux règles d'habitabilité en terme de ventilation et d'éclairage du règlement Sanitaire Départemental.**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT RDC/B/cour**

photos issues des rapports transmis par la Mairie de Libourne (se reporter à l'encart page 1)



**Couloir d'entrée**  
sol altéré, humidité



**Séjour**  
pièce non ventilée sur l'extérieur  
sol affaissé (surplombe la cave ?)



**verrière couvrant le séjour**



**Pièce**  
pièce non éclairée ni ventilée sur l'extérieur



**Cuisine**  
moisissure dans l'angle au fond à gauche  
absence de vmc et d'ouvrant



**Chambre sur courette**



**petit couloir réunissant les bâtis**  
humidité pied de mur en pierre



**Courrette étroite et humide**

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT RDC/B/cour : complément**

photos issues des rapports transmis par la Mairie de Libourne (se reporter à l'encart page 1)



**Escalier**  
raide, nez de marche cassés



**Chambre étage** : absence de photo intérieure  
baie donnant sur verrière, fissure rebouchée



**Salle d'eau**  
mousses en pied de bac de douche



**WC**  
moisissures en plafond  
humidité sur parois

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
R+1/A	62 m2	?	non	oui	NC	<b>Non visité</b>	<p>Reçu en préfecture le 23/09/2022</p> <p>Affiché le</p> <p>ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE</p> <p><b>33500 LIBOURNE</b></p>

**DESCRIPTION DU LOGEMENT** fiche établie suivant rapports transmis par la Mairie de Libourne (se reporter à l'encart page 1)

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

**Observations**

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	T2 traversant avec balcon sur rue
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Convecteurs vétustes
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Présence d'une vmc, fonctionnement ?
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	Affaissement du plancher en chambre et en cuisine, structure touchée par des infiltrations								
Incendie									
Electricité	Anomalies : luminaire en sdb, conducteurs apparents								
Gaz									
Autre									
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Présence d'humidité	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PVC
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	structure altérée de façon générale (planchers, murs)
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	<b>Mauvais</b>								

**PROBLEMES DE**

**SALUBRITE**

**SECURITE**

**HABITABILITE**

**ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX**

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+1/A**

photos issues des rapports transmis par la Mairie de Libourne (se reporter à l'encart page 1)



**Séjour, côté balcon**  
infiltrations depuis le balcon, humidité



**Plancher**  
fléchissement



**Chambre, côté cour**  
moisissures, paroi fissurée



**Salle d'eau**  
affaissement du plancher, bac défailant



**WC**  
humidité du plancher

Envoyé en préfecture le 23/09/2022 ° 2

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

ADRESSE IMMEUBLE

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	ADRESSE IMMEUBLE
R+2/A	63 m2	?			NC	Non visité	77 rue Thiers 33500 LIBOURNE

#### PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT

Se reporter sur le programme de travaux sur parties privatives.

SITUATION	SURFACE DECLAREE AU CADASTRE	VACANT	HSP < 2.20m	HSP > 2.20m	LOYER	VISITE LE	
R+3/A	27 m2	?	OUI	oui	NC	Non visité	33500 LIBOURNE

**DESCRIPTION DU LOGEMENT** fiche établie suivant rapports transmis par la Mairie de Libourne (se reporter à l'encart page 1)

Séjour Ch1 Ch2 Ch3 Dgt Cuisine SDB WC

Observations

<b>TYPLOGIE DU LOGEMENT</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	T2 sous rampant, avec séjour de hauteur insuffisante et chambre sans ouvrant sur l'extérieur. Kitchenette en séjour. WC en SDE.
<b>EQUIPEMENT</b>									
Equipement sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Eau chaude sanitaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cumulus en séjour
Chauffage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Convecteurs, dont un non fixé
Renouvellement d'air	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Absence de vmc
<b>SECURITE</b>									
Structure générale	État de la charpente à vérifier (suite infiltrations et traces insectes)								
Incendie	Absence de détecteur d'incendie								
Electricité	Anomalies : luminaire en sdb, conducteurs apparents								
Gaz									
Autre									
<b>HABITABILITE / SALUBRITE</b>									
Pièces noires	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fenêtre donnant sur cage d'escalier close
Superficie non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
HSP <2.20m non conforme RSD	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Moins de 2m2 sous 2,20m de hauteur
Largeur <2m non conforme RSD	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eclairage insuffisant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Absence de ventilation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fenêtre donnant sur cage d'escalier close
Présence d'humidité	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Infiltration proximité vélux
<b>ENTRETIEN</b>									
Revêtements dégradés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Lames de parquet abîmées (ponctuel) / 1 porte frottant
Equipements sanitaires vétustes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Siphon : fuite, meubles hauts de cuisine disposés trop bas
Menuiseries dégradées	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PVC et vélux
<b>ELEMENTS PATRIMONIAUX</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	structure altérée de façon générale (planchers, murs)
<b>ETAT GENERAL DU LOGEMENT</b>	<b>Médiocre avec problème d'habitabilité</b>								

**PROBLEMES DE**

SALUBRITE

SECURITE

HABITABILITE

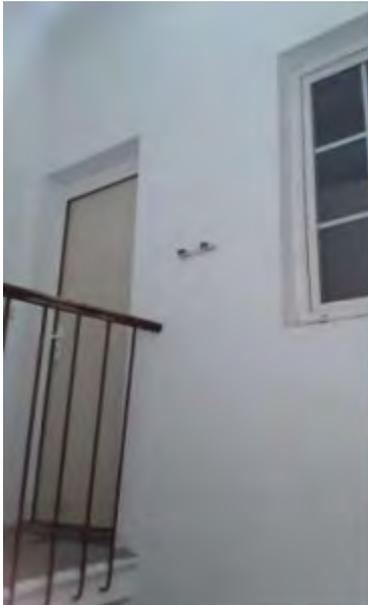
ALTERATIONS DES ELEMENTS PATRIMONIAUX

**PRESCRIPTIONS SUR LE LOGEMENT**

Se reporter au programme de travaux sur parties privatives.

**RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE DU LOGEMENT R+3/A**

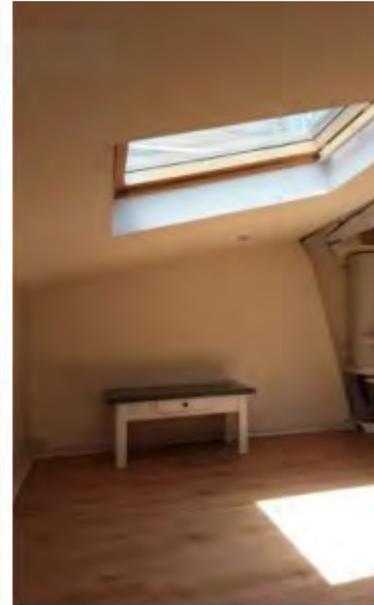
photos issues des rapports transmis par la Mairie de Libourne (se reporter à l'encart page 1)



**Accès au logement sous pente**  
La fenêtre de la chambre donne sur les communs (absence d'ouverture sur l'extérieur) : non conforme RSD



**Séjour sous pente : kitchenette**  
poutre fendue et présentent des traces de xylophages (peut-être anciennes).  
Absence de VMC



**Séjour sous pente**  
moins de 2m2 sous une hauteur de 2,20m : non conforme RSD



**Chambre** : la fenêtre de la chambre donne sur les communs (absence d'ouverture sur l'extérieur) : non conforme RSD  
Au fond, accès SDE (absence de porte)



**Salle d'eau**  
Absence de VMC  
absence pare-douche : risque électrique, risque dégradation sol



**Salle d'eau**  
poutre fendue et présentent des traces de xylophages (peut-être anciennes).

# Dossier préalable déclaration d'utilité publique

## OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE dossier transmis en septembre 2022



60 rue Waldeck  
Rousseau



42 rue Victor Hugo



62 rue Victor Hugo



46-48 rue Fonneuve



21 place Abel  
Surchamp



6 rue Thiers



52 rue Thiers



77 rue Thiers

DOCUMENT N° 3

Fiches immeubles : programmes de travaux

## SOMMAIRE

• 60 rue Waldeck Rousseau	04
• 42 rue Victor Hugo	15
• 62 rue Victor Hugo	25
• 46-48 rue Fonneuve	39
• 21 Place Abel Surchamp	52
• 6 rue Thiers	65
• 52 rue Thiers	77
• 77 rue Thiers	88

Envoyé en préfecture le 23/09/2022 ° 3

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**IMMEUBLE : 60 RUE WALDECK ROUSSEAU**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO486
<b>Adresse</b>	<b>60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Nombre de logements</b>	5 à l'état des lieux, 5 au cadastre
<b>Autres locaux</b>	
<b>Nombre de niveaux</b>	Corps A : 5 compris cave, corps B : 2

*L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)*
- *répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**L'ensemble bâti comporte :**

- un corps de bâti sur rue (Corps A) ;
- suivi d'une ancienne cour centrale, à ce jour bâtie et abritant une salle d'eau et une cuisine ;
- un deuxième corps de bâti, situé entre la cour et le fond de la parcelle (corps B)
- des adjonctions en cœur d'îlot (retour en « L »), situées en partie latérale du corps de bâti arrière :
  - o cette emprise a été visiblement construite au fil du temps, avec différents corps de bâti articulés autour d'un petit espace central ;
  - o ces corps de bâti abritent pour la plupart des pièces principales d'habitation non conformes au Règlement Sanitaire Départemental.

**D'une façon globale, l'ensemble des logements présentent des problèmes récurrents d'habitabilité et de sécurité dus à la construction des emprises des cours, ainsi qu'aux remaniements récents :**

- les volées récentes d'escaliers sont trop raides et ne sont pas conformes ;
- de nombreuses pièces principales, séjour ou chambres, présentent des non-conformités au Règlement Sanitaire Départemental, en terme de surface, de hauteur, d'éclairage et de ventilation directs sur l'extérieur.

**Dans ce cadre, le programme de travaux obligatoire comporte la restructuration de l'immeuble avec la suppression des adjonctions sur cours, avec :**

- La suppression des éléments bâtis sur l'emprise de la première cour (cour centrale) au R+1 et la restitution d'une cour étanche et praticable à l'usage du logement A/R+1 ;
- La suppression partielle des bâtis sur la deuxième cour (emprise latérale en cœur d'îlot) : chambre 1 et dégagement du logement RDC/B et le retraitement de la cour ainsi restituée, afin de rendre conforme en termes d'habitabilité les parties conservées ;
- La modification des volées d'escalier neuves en respect des réglementations (accessibilité et sécurité) ;
- La restructuration des logements après ces modifications ; est préconisée l'étude de jumelage des logements situés au RDC et R+1 pour le corps B.

En conséquence, les prescriptions sont les suivantes :

**Habitabilité et salubrité :**

- Emprise première cour :
  - o suppression des éléments bâtis sur cette emprise au R+1 et restitution d'une cour étanche et praticable à l'usage du logement A/R+1 ;
  - o couronnement de la tête de mur en héberge sur le fond voisin (58 rue Waldeck Rousseau) ;
  - o suppression du retour balcon R+2 le long du mur mitoyen côté 62 rue Waldeck Rousseau ;
- Emprise deuxième cour :
  - o suppression partielle des bâtis : emprises de la chambre 1 et du dégagement du logement RDC/B
  - o retraitement de la cour ainsi restituée ;
- Suite à ces suppressions, il est préconisé le jumelage des logements RDC/B et R+1/B en un logement duplex avec jouissance de la cour 1 et de la terrasse la surplombant ;
- Suivant restructuration, reprise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eaux pluviales, d'eaux usées et eaux vannes (dont séparation des eaux usées et eaux vannes des eaux pluviales) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du corps de bâti ; reprise des réseaux à l'origine des dégâts des eaux ;
- Suivant restructuration, reprise aux normes pour chaque corps de bâtiment du système de ventilation efficace et continue commun de l'ensemble des pièces humides du ou des logements (WC, salles d'eau, cuisine ...) ;
- Étude de l'aménagement d'un local commun, pouvant être affecté au rangement des vélos/poussettes ou pouvant être utilisé à terme pour le tri de déchets.

**Sécurité :**

- Mise aux normes (accessibilité et sécurité) des volées d'escaliers neufs ;
- Suivant restructuration, reprise aux normes des réseaux (électricité, gaz si réinstallé, téléphone, télé etc.) avec la réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe de chaque corps de bâtiment, selon réglementation en vigueur ; retrait des compteurs d'électricité obsolètes ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...) ; retraitement coupe-feu de l'accès cave ;
- Vérification des scellements de tous les garde-corps d'origine conservés. Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Mise en place, pour toutes terrasses accessibles, de tout garde-corps nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ; les garde-corps en héberge sur fonds voisins (58 rue Waldeck Rousseau et 49 rue Clément Thomas) devront respecter le code civil et le PLU et faire office de pare-vue ; retrait des pare-vue rapportés en panneau léger et remplacement au besoin par des garde-corps formant pare-vue de constitution adéquate ;
- Mise en place d'un châssis de désenfumage si la réglementation incendie l'exige ;

**Entretien général de l'immeuble et éléments patrimoniaux à préserver :**

- Suppression des châssis en polycarbonate et remplacement par un ouvrage conforme à l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Suppression de la structure avec bac acier couvrant la terrasse du logement R+1/B ;
- Vérification des charpentes de toit, dont arêtiers du corps B et toutes poutres impactées par les infiltrations ;
- Vérification de l'ensemble des couvertures et des zingueries et travaux de réfection suivant état ;
- Gestion d'eaux pluviales :
  - o dépose de toutes descentes d'eau pluviale obsolètes et en PVC,
  - o recueil des eaux de surface des cours et terrasses, suivant un parcours simple et étudié,
  - o repose au besoin de descentes d'eau pluviale en zinc conformes à l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » en façades sur cours ;
- Vérification et ravalement des souches de cheminées ;
- Vérification de l'ensemble des planchers, impactés par les infiltrations, et travaux de réfection suivant état ;
- Retraitement des sols, parois et plafonds de la cage d'escalier et du couloir après restructuration ;
- Traitement étanche aux normes, praticable et qualitatif de la cour 1 en R+1 ;
- Vérification de l'étanchéité de la terrasse R+1 du logement R+1/B et travaux de réfection aux normes suivant état ;
- Traitement qualitatif de la cour 2, végétalisation à étudier ;

**Façades :**

**Réalisation des travaux conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » :**

- Suppression du châssis grillagé en sous-face des balcons R+1 de la façade rue, toutes reprises nécessaires sur la pierre conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique »
- Après suppression des volumes, après traitement des fissures et désordres le cas échéant, retraitement

- des façades mises à jour, avec piquage de tous les enduits ciment et non
- Ravalement doux des héberges (donnant sur les fonds voisins) ;
  - Sur façades mises à jour, pose de menuiseries extérieures en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, en cohérence de style avec les façades ; remplacement des tapées en OSB par des tapées en bois peintes ;
  - Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou des contrevents pour les pièces de sommeil ;
  - Après mise au norme, remise en peinture des éléments serruriers et ferronneries ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de tous les corps de bâtiment abritant des logements et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur.

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO486
<b>Adresse</b>	<b>60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/A rue
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Monsieur Hamed HAMAIID et Madame Sandrine RAYMOND

*Les locaux sont concernés par les travaux liés aux parties communes et aux logements.*

*L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)*
- *répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Dans le cadre de l'ensemble du programme de travaux, ces locaux doivent faire a minima l'objet des travaux suivants :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements des différents locaux aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;
- Selon restructuration globale, étude de l'aménagement d'un local commun, pouvant être affecté au rangement des vélos/poussettes ou pouvant être utilisé à terme pour le tri de déchets ;

**Sécurité :**

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, verrières, gaines communes...) ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Traitement de la devanture, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;

**CONCLUSION AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO486
<b>Adresse</b>	<b>60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/B
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Monsieur Hamed HAMAI et Madame Sandrine RAYMOND

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Le logement RDC/B, d'une surface déclarée au cadastre de 66 m<sup>2</sup>, est organisé en T3 avec cour et terrasse privative. Ses chambres présentent des non-conformités au Règlement Sanitaire Départemental en termes d'éclairage direct, de ventilation directe et de hauteurs.

Dans le cadre du projet global, il est prévu la suppression des volumes bâtis sur l'emprise de la cour 1, amenant la redéfinition de l'enveloppe de ce logement.

Par ailleurs, il est prévu la mise aux normes de la volée d'escalier, amenant la redéfinition de l'enveloppe du logement R+1/B.

Il est préconisé d'étudier le jumelage des deux logements, et de privilégier l'aménagement d'un seul logement en duplex, afin de simplifier les questions liées à la sécurité incendie et au vis-à-vis ; en tout état de cause, les parties conservées devront être restructurées, en prenant en compte les préconisations suivantes :

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

Après suppression des volumes concernés sur cour,

- Restructuration suivant une/des typologie adaptée(s) aux surfaces et aux possibilités de ventilation et d'éclairage directs ;
- Reprises tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement, aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Mise en place, pour toutes terrasses accessibles, de tout garde-corps nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ; les garde-corps en héberge sur fonds voisins (58 rue Waldeck Rousseau et 49 rue Clément Thomas) devront respecter le code civil et le PLU et faire office de pare-vue ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques

des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des réglementations thermiques en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Sur façades mises à jour, pose de menuiseries extérieures en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou des contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés.

**CONCLUSION AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO486
<b>Adresse</b>	<b>60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/B
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Monsieur Hamed HAMAI et Madame Sandrine RAYMOND

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Le logement R+1/B, d'une surface déclarée au cadastre de 45m<sup>2</sup>, est organisé en T3 avec terrasse couverte. Dans le cadre du projet global, il est prévu la suppression des volumes bâtis sur l'emprise de la cour 1, abritant la salle d'eau, et la mise aux normes de la volée d'escalier, amenant la redéfinition de l'enveloppe de ce logement.**

**Par ailleurs, il est prévu la suppression des volumes bâtis sur l'emprise de la cour 1, amenant la redéfinition de l'enveloppe du logement RDC/B.**

**Il est préconisé d'étudier le jumelage des deux logements, et de privilégier l'aménagement d'un seul logement en duplex, afin de simplifier les questions liées à la sécurité incendie et au vis-à-vis ; en tout état de cause, les parties conservées devront être restructurées, en prenant en compte les préconisations suivantes :**

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

Après suppression des volumes concernés sur cour,

- Restructuration suivant une typologie adaptée aux surfaces et aux possibilités de ventilation et d'éclairage directs, avec intégration des pièces d'eau dans le volume originel du plateau ;
- Reprises tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement, aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise en place, pour toutes terrasses accessibles, de tout garde-corps nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ; les garde-corps en héberge sur fonds voisins (58 rue Waldeck Rousseau et 49 rue Clément Thomas) devront respecter le code civil et le PLU et faire office de pare-vue ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie, aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Sur façades mises à jour, pose de menuiseries extérieures en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ; remplacement des tapées en OSB par des tapées en bois peintes ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou des contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés.

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO486
<b>Adresse</b>	<b>60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/A
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Monsieur Hamed HAMAI et Madame Sandrine RAYMOND

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ce logement, d'une surface déclarée au cadastre de 60m<sup>2</sup>, est organisé en T3. Il présente des non-conformités au Règlement Sanitaire Départemental en termes de surface et d'éclairage.**

**Dans le cadre du projet global, il est prévu la suppression des volumes bâtis sur l'emprise de la cour 1 et la mise aux normes des nouvelles volées d'escalier neuves, amenant la redéfinition de l'enveloppe de ce logement.**

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

Après suppression des volumes concernés sur cour, reprise des volées d'escalier, et travaux de reprise des planchers :

- Restructuration en T2, avec intégration de la cuisine dans le volume originel du plateau ;
- Reprises tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Mise aux normes des garde-corps existants en adéquation avec le modèle ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Sur façades mises à jour, pose de menuiseries extérieures en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés.

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO486
<b>Adresse</b>	<b>60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+2/A
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Monsieur Hamed HAMAI et Madame Sandrine RAYMOND

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ce logement, d'une surface déclarée au cadastre de 48 m<sup>2</sup>, est organisé en T3. Les chambres présentent des non-conformités au Règlement Sanitaire Départemental en termes de surface.**

**Dans le cadre du projet global, il est prévu la mise aux normes des nouvelles volées d'escalier, amenant possiblement la redéfinition de l'enveloppe de ce logement. Il est également prévu la suppression de volumes bâtis sur cour 1 dont la partie de balcon R+2 surplombant la verrière en polycarbonate.**

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

Après suppression des volumes concernés sur cour, reprise des volées d'escalier, et travaux de reprise des planchers :

- Restructuration en T2 ;
- Reprises tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Mise aux normes des garde-corps existants côté rue en adéquation avec le modèle ;
- Retraitement des baies et/ou garde-corps, après suppression de volumes bâtis sur cour 1, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ; les garde-corps en héberge sur fonds voisins (58 rue Waldeck Rousseau) devront respecter le code civil et le PLU et faire office de pare-vue ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés.

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO486
<b>Adresse</b>	<b>60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+3/A
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Monsieur Hamed HAMAI et Madame Sandrine RAYMOND

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Ce logement, d'une surface déclarée au cadastre de 40 m<sup>2</sup>, est organisé en T3 avec terrasse. L'une des chambres présente des non-conformités au Règlement Sanitaire Départemental en termes de surface.

Dans le cadre du projet global, il est prévu la mise aux normes des nouvelles volées d'escalier, amenant possiblement la redéfinition de l'enveloppe de ce logement.

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

Après reprise des volées d'escalier, et travaux de reprise des planchers le cas échéant :

- Restructuration en T2 ;
- Reprises tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Mise aux normes des garde-corps existants sur rue en adéquation avec le modèle ;
- Mise aux normes le cas échéant, pour la terrasse, de tout garde-corps nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ; les garde-corps en héberge sur fonds voisins (58 rue Waldeck Rousseau) devront respecter le code civil et le PLU et faire office de pare-vue ; retrait des pare-vue rapportés en panneautage léger et remplacement au besoin par des garde-corps formant pare-vue de constitution adéquate ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;
- Il est préconisé de renoncer à l'usage de l'appareil gaz et de la bouteille de gaz. Dans le cas d'un maintien, mise en place des bouches de ventilations haute et basse nécessaires et vérification de l'installation en place afin qu'elle soit conforme aux normes en vigueur. Aucun stockage de bouteille pleine n'est autorisé ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés.

Envoyé en préfecture le 23/09/2022° 3

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**IMMEUBLE : 42 RUE VICTOR HUGO**

**CONCLUSION AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO577
<b>Adresse</b>	42 rue Victor Hugo, 20 impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE
<b>Nombre de logements</b>	4 à l'état des lieux, 4 au cadastre
<b>Autres locaux</b>	1 local d'activité
<b>Nombre de niveaux</b>	Corps VH : 3 compris cave, corps JS : 3 dont rampant

L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Cet immeuble comporte 4 logements, dont deux, celui situé au RDC et celui situé sous combles, ne répondant pas aux règles d'habitabilité édictées par le Règlement Sanitaire Départemental. Dans ce cadre, cet immeuble doit faire l'objet d'une restructuration avec :

- la suppression du logement RDC/JS, compte tenu de sa configuration et de son emplacement, sans aucune ouverture vers l'extérieur. Son affectation en local commun pour les logements ou en annexe à la surface commerciale, est à étudier ;
  - concernant le logement R+2/JS, l'étude de toute modification, y compris modification éventuelle du pan de toiture, permettant de rendre conforme ce logement avec le Règlement Sanitaire Départemental ;
- OU à défaut,
- la suppression dudit logement et l'étude de sa réaffectation en celliers ou combles perdus ;

En conséquence, les prescriptions sont les suivantes :

**Habitabilité et salubrité :**

- Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eaux pluviales, d'eaux usées et eaux vannes (dont séparation des eaux usées et eaux vannes des eaux pluviales) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du corps de bâti ;
- Installation pour chaque corps de bâtiment d'un système de ventilation efficace et continue commun de l'ensemble des pièces humides du ou des logements (WC, salles d'eau, cuisine ...) ;
- Après suppression du logement existant au RDC, restructuration des parties communes et circulations, si nécessaire.
- Étude de l'aménagement d'un local commun, pouvant être affecté au rangement des vélos/poussettes ou pouvant être utilisé à terme pour le tri de déchets.

**Sécurité :**

- Réalisation d'un diagnostic structurel de l'ensemble des bâtis de l'immeuble (toiture et de planchers, escaliers, balcon...); réalisation de tous travaux de confortement nécessaire;
- Dépose des nourrices de gaz si non réinstallé;
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...); mise en conformité du degré coupe-feu entre couloir et cave;
- Vérification des scellements de tous les garde-corps d'origine conservés. Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble;
- Mise en place d'un châssis de désenfumage si la réglementation incendie l'exige;

**Entretien général de l'immeuble et éléments patrimoniaux à préserver :**

- Vérification de l'ensemble des couvertures et des zingueries et travaux de réfection suivant état;
- Mise en œuvre de descentes d'eau nécessaires;
- Vérification et ravalement des souches de cheminées;
- Suppression de l'auvent en polycarbonate de l'auvent sur cour et reprises suite à cette suppression;
- Retraitement des sols, parois et plafonds de la cage d'escalier et du couloir après reprises structurelles le cas échéant;
- Étudier un dispositif de protection du soupirail aux intempéries et aux jets d'objets, sans compromettre la ventilation de la cave;
- Désencombrement de la cour et de l'androne;
- Étudier un dispositif anti-pigeons et anti-rongeurs protégeant l'androne et adapté à sa ventilation, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble;

**Façades :****Réalisation des travaux conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » :**

- Vérification et travaux de réfection suivant état de la façade sur androne;
- Après traitement des fissures et désordres le cas échéant, ravalement complet de la façade sur cour et des héberges (donnant sur les fonds voisins), avec effacement des réseaux;
- Traitement des défauts d'étanchéité du balcon, réparation de l'épaufrure et nettoyage des noircissures;
- Remplacement du portillon et de la porte d'accès rue Jules Simon par des menuiseries adaptées à ces fonctions et à l'architecture de l'immeuble;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, et sur cage d'escalier, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil;
- Restauration et/ou remplacement des contrevents;
- Après mise au norme, remise en peinture des éléments serruriers et ferronneries, dont tirants conservés;

**MURET séparatif avec l'impasse :**

- Ravalement complet du muret séparatif;
- Couronnement de la tête de mur;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de tous les corps de bâtiment abritant des logements et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**

**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO577
<b>Adresse</b>	42 rue Victor Hugo, 20 impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE
<b>Lot n°</b>	1
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/VH
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI LJ LA ROSE Représentée par Monsieur David BACLES

*Les locaux sont concernés par les travaux liés aux parties communes et aux logements.*

*L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)*
- *répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Dans le cadre de l'ensemble du programme de travaux, ces locaux doivent faire a minima l'objet des travaux suivants :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements des différents locaux aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;

**Sécurité :**

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, verrières, gaines communes...);

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Mise en œuvre de profils protégeant les tapées de la porte sur cage d'escalier puis mise en peinture de l'ensemble suivant prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique ».

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**

**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO577
<b>Adresse</b>	42 rue Victor Hugo, 20 impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE
<b>Lot n°</b>	2
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/JS
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Monsieur Jean-Christophe MASSE

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Ce petit logement, d'une surface déclarée au cadastre de 17 m<sup>2</sup>, ne répond pas aux règles d'habitabilité édictées par le Règlement Sanitaire Départemental en termes de ventilation et d'éclairage directs sur l'extérieur : ce lot ne peut pas être affecté à l'habitation compte tenu de sa configuration et de son emplacement, sans aucune ouverture vers l'extérieur.

En conséquence, ce logement est à supprimer. Dans ce cadre, le programme de travaux sur les parties privées est le suivant :

**Habitabilité et salubrité :**

- Suppression du logement, retrait des équipements sanitaires ;
- Étude de la restructuration de l'emprise au RDC, afin de permettre l'aménagement d'un local commun dédié aux logements ou d'une surface annexe au local d'activité ;
- Raccordement des équipements aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;

**Sécurité :**

- Vérification et mise en conformité le cas échéant du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...);

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Retraitement des accès et des baies conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique ».

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**  
**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO577
<b>Adresse</b>	42 rue Victor Hugo, 20 impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE
<b>Lot n°</b>	3
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/VH
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Madame Marie-Jane HUYNH-KIM-LINH

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- réfection du plan-vasque et des joints de douche ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine,...) ;

**Sécurité :**

- Vérification du degré coupe-feu des menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite aux éventuelles reprises structurelles, au dégât des eaux et à la création de gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...) ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Restauration et/ou remplacement des contrevents, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**  
**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO577
<b>Adresse</b>	42 rue Victor Hugo, 20 impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE
<b>Lot n°</b>	4
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/JS
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Monsieur Pascal BISSOLOKELE-MATOUNDOU et Madame Laure Mireille EYENGUET MASSANGA

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ce petit logement, d'une surface déclarée au cadastre de 28 m<sup>2</sup>, est aménagé en T2, : la pièce de vie principale n'est pas conforme aux règles d'habitabilité minimales édictées par le règlement sanitaire départemental, en termes d'éclairage et de ventilation directs sur l'extérieur. Dans ce cadre, le programme de travaux sur les parties privatives est le suivant :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Restructuration en T1, avec mise aux normes de l'agencement intérieur en termes d'habitabilité, suivant critères du Règlement Sanitaire Départemental, notamment tout ce qui concerne la ventilation, l'éclairage, les hauteurs et surfaces minimales des pièces principales d'habitation ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine,...) ;

**Sécurité :**

- Vérification du degré coupe-feu des menuiseries séparant le logement des communs ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la réalisation de prises structurelles et à la création de gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...);
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique »;
- Restauration et/ou remplacement des contrevents, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique »;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés.

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO577
<b>Adresse</b>	42 rue Victor Hugo, 20 impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE
<b>Lot n°</b>	5
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+2/JS
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Monsieur Jean Serge LALANNE Madame Marie Joseline LABADIE

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Ce petit logement, d'une surface déclarée au cadastre de 22 m<sup>2</sup>, est aménagé en T2 sous rampants, dont les deux pièces ne répondent pas aux règles d'habitabilité édictées par le Règlement Sanitaire Départemental, concernant les pièces principales d'habitation en termes de surface sous une hauteur sous plafond de 2,20m.

Est donc à étudier toute modification, y compris modification éventuelle du pan de toiture, permettant de rendre conforme ce logement avec le Règlement Sanitaire Départemental ; dans ce cadre, le programme de travaux sur les parties privatives est le suivant :

**Habitabilité et salubrité :**

- Restructuration avec mise aux normes de l'agencement intérieur en termes d'habitabilité, suivant critères du Règlement Sanitaire Départemental, notamment tout ce qui concerne la ventilation, l'éclairage, les hauteurs et surfaces minimales des pièces principales d'habitation ;
- Réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;

**Sécurité :**

- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la restructuration, à la création de gaines communes et aux éventuelles reprises structurelles (sol, murs, plafond, revêtements...);

**A défaut de hauteurs sous plafonds suffisantes, le programme de travaux sur les parties privatives est le suivant :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Suppression du logement, retrait des équipements sanitaires ;
- Étude de sa réaffectation en celliers ou combles perdus ;
- Raccordement des équipements aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;

**Sécurité :**

- Vérification et mise en conformité le cas échéant du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...)

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la restructuration, à la création de gaines communes et aux éventuelles reprises structurelles (sol, murs, plafond, revêtements...).

Envoyé en préfecture le 23/09/2022° 3

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**IMMEUBLE : 62 RUE VICTOR HUGO**

**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031****Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO902
<b>Adresse</b>	<b>62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE</b>
<b>Nombre de logements</b>	6 à l'état des lieux, 5 au cadastre
<b>Autres locaux</b>	Local commercial / VH Local stockage / JS : en cours de transformation en logement
<b>Nombre de niveaux</b>	Corps Victor Hugo : 4 dont combles Corps Jules Simon : 4 dont cave

L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Cette parcelle traversante comporte deux corps de bâti, reliés par le volume de l'escalier commun et une cour centrale attenante au R+1, couverte par une toiture en onduline.

La majorité des logements comportent des pièces principales d'habitation ouvrant sur cet espace confiné, ces pièces étant insuffisamment éclairées et ventilées sur l'extérieur au niveau R+1. L'aménagement actuel n'est d'ailleurs pas conforme en termes de sécurité incendie.

Dans ce cadre, l'emprise de cette cour est à retraiter, afin d'assurer les bonnes conditions d'éclairage et de ventilation continue et directe (sur l'extérieur) de l'ensemble des logements.

En conséquence, les prescriptions sont les suivantes :

**Habitabilité et salubrité :**

- Retraitement de la cour avec suppression de la couverture en polycarbonate et mise en œuvre d'un plancher étanche et coupe-feu, à partir du R+1, avec revêtement qualitatif y compris retraitement du système de collecte des eaux pluviales ;
- Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eaux pluviales, d'eaux usées et eaux vannes (dont séparation des eaux usées et eaux vannes des eaux pluviales) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du corps de bâti ;
- Installation pour chaque corps de bâtiment d'un système de ventilation efficace et continue commun ;
- Étude de l'aménagement d'un local commun, pouvant être affecté au rangement des vélos/poussettes ou pouvant être utilisé à terme pour le tri de déchets ;

**Sécurité :**

- Réalisation d'un diagnostic structurel de l'ensemble des bâtis de l'immeuble (murs porteurs, charpentes de toiture et de planchers, escaliers...), établi par un Homme de l'art et réalisation de tous les travaux de confortement et/ou de remise en état qui s'avèreraient nécessaires ;

- Mise aux normes des réseaux (électricité, gaz si réinstallé, téléphone, télé techniques communes dans l'enveloppe de chaque corps de bâtiment, selon réglementation en vigueur ; dépose des nourrices de gaz si non réinstallé ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...) ; suppression de l'amenée d'air libre entre couloir et cave ;
- Vérification des scellements de tous les garde-corps d'origine conservés. Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Mise en place d'un châssis de désenfumage si la réglementation incendie l'exige ;

**Entretien général de l'immeuble et éléments patrimoniaux à préserver :**

- Vérification de l'ensemble des couvertures et des zingeries et travaux de réfection suivant état ;
- Remplacement de l'ensemble des descentes d'eau pluviale ;
- Vérification et ravalement des souches de cheminées ;
- Étudier un dispositif de protection du soupirail aux intempéries et aux jets d'objets, sans compromettre la ventilation de la cave ;
- Mise en place d'une protection aux pigeons et aux intempéries des œils-de-bœuf, sans compromettre la ventilation des combles ;
- Retraitement des sols, parois et plafonds de la cage d'escalier et du couloir après reprise du cheminement des réseaux ;

**Façades :****Réalisation des travaux conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » :**

- Retraitement de l'évacuation des eaux pluviales du balcon ;
- Piquage de tous les enduits ciment et non respirants ;
- Après traitement des désordres, ravalement complet de la façade rue Victor Hugo, des héberges, des façades sur cours et souches de cheminées, avec retrait des réseaux obsolètes et conduits à insérer dans l'enveloppe des bâtiments. A l'occasion de ces travaux, le retraitement des dimensions de la fenêtre en héberge, située au R+1, est à étudier (sous réserve de l'accord du propriétaire du fond voisin) ;
- Couronnement de la partie de mur en acrotère côté impasse Jules Simon ;
- Remise en état et remise en peinture de la devanture en bois ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou des contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Restauration et/ou remplacement des contrevents existants en bois ;
- Traitement des vitrines et des enseignes côté rue Victor Hugo ;
- Traitement qualitatif de l'accès au lot n° 2, côté impasse Jules Simon ;
- Après mise au norme, remise en peinture des éléments serruriers et ferronneries ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de tous les corps de bâtiment abritant des logements et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur ;

**CONCLUSION D'AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO902
<b>Adresse</b>	<b>62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	1
<b>Situation dans l'immeuble</b>	Niveau RDC / CORPS « VICTOR HUGO »
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI GAILLARD IMMOBILIER

*Les locaux sont concernés par les travaux liés aux parties communes et aux logements.*

*L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)*
- *répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Dans le cadre de l'ensemble du programme de travaux, ces locaux doivent faire à minima l'objet des travaux suivants :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements des différents locaux aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;
- Selon étude globale, restructuration de l'emprise au RDC, afin de permettre l'aménagement d'un local commun dédié aux logements ;

**Sécurité :**

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, verrières, gaines communes...) ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Traitement des vitrines et des enseignes conformément aux prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**  
**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO902
<b>Adresse</b>	<b>62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	2
<b>Situation dans l'immeuble</b>	Niveau RDC-cave / CORPS « JULES SIMON »
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SARL A to ME

*Les locaux sont concernés par les travaux liés aux parties communes et aux logements.*

*L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)*
- *répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ce lot, d'une surface déclarée de 94 m<sup>2</sup> au cadastre, est en cours de transformation en logement, sans avoir fait l'objet des autorisations et déclarations préalables nécessaires (urbanisme, copropriété, propriété voisine). La création de ce logement est donc conditionnée par l'obtention de ces diverses autorisations.**

**Si toutes les autorisations et accords nécessaires sont obtenus et la transformation en logement est donc envisageable, l'aménagement prévu doit répondre à minima au programme suivant :**

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

Agencement intérieur du logement en termes d'habitabilité, suivant les règles édictées par le Règlement Sanitaire Départemental, notamment tout ce qui concerne la ventilation, l'éclairage, les hauteurs et surfaces minimales des pièces principales d'habitation, avec :

- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...) avec raccordement au dispositif de ventilation commun créé ;
- Mise aux normes du degré coupe-feu des parois séparant le logement des communs et des planchers séparant le logement de la cave ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;
- Étude de la privatisation ou affectation d'une emprise de la cour latérale, afin d'améliorer les conditions d'habitabilité de ce lot.

Il est rappelé que la cave ne peut être aménagée en surface habitable.

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Restauration et/ou remplacement des fenêtres sur impasse et de la fenêtre sur cour voisine, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique du logement, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou des contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois.

**En cas de maintien en local d'activité :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements des différents locaux aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;
- Selon étude globale, restructuration de l'emprise au RDC, afin de permettre l'aménagement d'un local commun dédié aux logements ;

**Sécurité :**

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, verrières, gaines communes...) ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Traitement de l'accès au local côté impasse Jules Simon conformément aux prescriptions réglementaires du Site Patrimonial Remarquable – SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**  
**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO902
<b>Adresse</b>	<b>62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	3
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1 CORPS « JULES SIMON »
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Madame Viviane RAMAROSAKA

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ce logement, d'une surface déclarée de 102 m<sup>2</sup> au cadastre, est structuré en T3. Dans le cadre du programme sur parties communes, il est prévu de supprimer la couverture en polycarbonate nuisant au bon éclairage et à la bonne ventilation de la chambre 1.**

**En conséquence, les prescriptions de travaux sont les suivantes :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...) avec raccordement au dispositif de ventilation commun créé ;

**Sécurité :**

- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes et aux reprises structurelles le cas échéant (sol, murs, plafond, revêtements...) ;
- NOTA RAPPEL / travaux sur parties communes : A l'occasion de ces travaux, le retraitement des dimensions

Envoyé en préfecture le 23/09/2022 ° 3

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

- de la fenêtre en héberge, est à étudier (sous réserve de l'accord du prop
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**  
**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO902
<b>Adresse</b>	<b>62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	4
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1 CORPS « VICTOR HUGO »
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Madame Virginie Marie MESPOULET et Monsieur Cyril TERRACHER

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Ce logement, d'une surface déclarée au cadastre de 48m<sup>2</sup> a été aménagé en T3. Les chambres ne répondent pas en termes de surface aux règles minimales d'habitabilité et de salubrité édictées par le Règlement Sanitaire Départemental.

Dans le cadre du programme sur parties communes, il est prévu de supprimer la couverture en polycarbonate nuisant au bon éclairage et à la bonne ventilation de la chambre 1.

En conséquence, les prescriptions de travaux sont les suivantes :

**Habitabilité et salubrité :**

- Restructuration en T2, avec mise aux normes suivant les règles édictées par le Règlement Sanitaire Départemental, notamment tout ce qui concerne la ventilation, l'éclairage, les hauteurs et surfaces minimales des pièces principales d'habitation ;
- Reprises tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...) avec raccordement au dispositif de ventilation commun créé ;

**Sécurité :**

- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Reprise du faux plafond pour permettre la restitution côté intérieur des impostes des 3 baies et ce a minima sur une profondeur d'environ 1m ;
- Restauration et/ou remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou des contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois ;

**CONCLUSION D'AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO902
<b>Adresse</b>	<b>62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	5
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+2 CORPS « JULES SIMON »
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	M. Grégoire BORTOLOTTI

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ce logement, d'une surface déclarée au cadastre de 100m<sup>2</sup>, a été visité en 2018 alors qu'il était en travaux. Il n'a pu être visité depuis.**

**En l'absence d'un état des lieux mis à jour, les prescriptions de travaux sont les suivantes :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Agencement intérieur du logement en termes d'habitabilité, suivant les règles édictées par le Règlement Sanitaire Départemental, notamment tout ce qui concerne la ventilation, l'éclairage, les hauteurs et surfaces minimales des pièces principales d'habitation ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...) avec raccordement au dispositif de ventilation commun créé ;

**Sécurité :**

- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Vérification du réseau électrique et mise en conformité suivant état constaté ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes et aux reprises structurelles le cas échéant (sol, murs, plafond, revêtements...) ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois ;

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**  
**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO902
<b>Adresse</b>	<b>62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	6
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+2 CORPS « VICTOR HUGO »
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI G P TO

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ce logement, d'une surface déclarée au cadastre de 48m<sup>2</sup> est aménagé en T2 ; la chambre et la salle d'eau sont commandées par la cuisine ; il est préconisé d'étudier une distribution intérieure permettant d'améliorer le fonctionnement de l'ensemble, à l'occasion de la création des gaines communes.**

**Dans ce cadre le programme de travaux est le suivant :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...) avec raccordement au dispositif de ventilation commun créé ;

**Sécurité :**

- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs et du logement 7 (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Vérification du réseau électrique et mise en conformité suivant état constaté ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...) ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des caissons de volets roulants, des cadres et impostes

Envoyé en préfecture le 23/09/2022 ° 3

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;

- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou des contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois ;

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO902
<b>Adresse</b>	<b>62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	7
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+3 CORPS « VICTOR HUGO »
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI JTCD, représentée par Monsieur Thierry DOUROUX

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ce logement, d'une surface déclarée au cadastre de 53m<sup>2</sup> est aménagé en T2 sous rampants.  
Les prescriptions de travaux sont les suivantes :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...) avec raccordement au dispositif de ventilation commun créé ;

**Sécurité :**

- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs et du logement 6 (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes et aux reprises structurelles le cas échéant (sol, murs, plafond, revêtements...).

Envoyé en préfecture le 23/09/2022° 3

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**IMMEUBLE : 46-48 RUE FONNEUVE**

**CONCLUSION AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO619
<b>Adresse</b>	<b>46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Nombre de logements</b>	7 à l'état des lieux, 6 au cadastre
<b>Autres locaux</b>	
<b>Nombre de niveaux</b>	Corps A : 5 compris cave et combles aménagés, corps B et C : 3

L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Cet ensemble bâti comporte plusieurs corps de bâti :

- corps A : bâti cossu sur rue, abritant un escalier ouvragé en pierre, en partie centrale arrière,
- suivi d'un puits de jour étriqué, abritant des édicules rapportés (pièces d'eau), l'ensemble étant couvert par une couverture en polycarbonate,
- corps B : bâti à droite de ce puits de jour,
- corps C : en fond de parcelle.

A l'état des lieux :

- les logements présentent des problèmes divers d'habitabilité, de salubrité et de sécurité,
- les corps de bâti B et C, en très mauvais état, abritent un logement en duplex désaffecté et délabré, non-conforme au Règlement Sanitaire Départemental, notamment en termes de ventilation et éclairage directs sur l'extérieur ; de même, ce corps de bâti nuit à l'éclairage des logements traversants du corps A.

Dans ce cadre, le programme de travaux obligatoire comporte la réhabilitation globale et la restructuration de l'immeuble avec un programme de **5 logements OU 1 local d'activité et 4 logements** maximum comprenant notamment :

- la restructuration des emprises bâties en fond de parcelle, afin d'agrandir l'emprise de la cour et d'assurer ainsi les bonnes conditions d'habitabilité de l'ensemble des logements, avec notamment :
  - o la démolition du corps C
  - o la démolition des édicules abritant des pièces d'eau, en emprise sur puits de jour et en enclave sur le fond voisin ;
  - o la restructuration des plateaux du corps B,
  - o en conséquence, la suppression du logement R+1/B -C duplex ;
- la restructuration du corps de bâti A, avec :
  - o Le réaménagement d'un logement RDC/A/48 avec restitution de l'accès cave depuis les parties communes OU le changement de destination pour un local d'activité, avec possibilité d'y adjoindre la cave « 48 » ;

- o La suppression du logement R+3/A et l'étude de l'aménagement
- o L'aménagement des logements traversants avec l'emprise du corps B, conservé ;

En conséquence les prescriptions sont les suivantes :

#### **Habitabilité et salubrité :**

- Restitution de l'emprise de la cour arrière, afin d'assurer des bonnes conditions d'habitabilité et de salubrité de l'ensemble des logements avec :
  - o Suppression du volume du corps C correspondant à l'emprise des celliers (au RDC) ;
  - o Suppression des petits volumes de salles de bains-wc bâtis en emprise sur cour et en enclave sur le fond voisin ; condamnation des baies placées sur le mur séparatif ; étude de l'abaissement du mur séparatif à 2 à 3m du sol ;
  - o Suppression de la structure en polycarbonate couvrant le puits de jour ;
  - o Au besoin, création de façade extérieure bordant cette cour, pouvant être exposée à l'air et à l'eau ;
- Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eaux pluviales, d'eaux usées et eaux vannes (dont séparation des eaux usées et eaux vannes des eaux pluviales) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du corps de bâti ;
- Installation pour chaque corps de bâtiment d'un système de ventilation efficace et continue commun de l'ensemble des pièces humides du ou des logements (WC, salles d'eau, cuisine ...) ;
- Étude de l'aménagement d'un local commun, pouvant être affecté au rangement des vélos/poussettes ou pouvant être utilisé à terme pour le tri de déchets.

#### **Sécurité :**

- Vérification des planchers et charpentes et travaux de réfection suivant état ;
- Mise aux normes des réseaux (électricité, gaz si réinstallé, téléphone, télé etc.) avec la réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe de chaque corps de bâtiment, selon la réglementation en vigueur ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...) ;
- Vérification des scellements de tous les garde-corps d'origine conservés. Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Mise en place d'un châssis de désenfumage si la réglementation incendie l'exige ;

#### **Entretien général de l'immeuble et éléments patrimoniaux à préserver :**

- Vérification de l'ensemble des couvertures et des zingeries des bâtis conservés et travaux de réfection suivant état ;
- Remplacement de l'ensemble des descentes d'eau pluviale ;
- Vérification et ravalement des souches de cheminées ;
- Retraitement des sols, parois et plafonds de la cage d'escalier et du couloir après reprise du cheminement des réseaux ;
- Traitement qualitatif de la cour restituée, après démolitions ;

#### **Façades :**

##### **Réalisation des travaux conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP « secteur du cœur historique » :**

- Piquage de tous les enduits ciment et non respirants ;
- Après traitement des fissures et désordres, ravalement complet des façades, héberges (donnant sur les fonds voisins), avec effacement des réseaux ;
- Retraitement de l'évacuation des eaux pluviales du balcon ;
- Remise en état et remise en peinture de la devanture en bois ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou des contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Restauration et/ou remplacement et/ou restitution des contrevents en bois ;
- Après mise au norme, remise en peinture des éléments serruriers et ferronneries ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois ;

MURET séparatifs avec le 50-52 rue Fonneuve :

- après abaissement et traitement des baies, ravalement complet du muret séparatif ;
- Couronnement de la tête de mur ;

#### **Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de tous les corps de bâtiment abritant des logements et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur.

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO619
<b>Adresse</b>	<b>46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/A-B/46
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI ABT DEPREZ

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Ce logement, d'une surface déclarée au cadastre de 32m<sup>2</sup> est aménagé en T3 avec une pièce noire et une chambre non conforme au Règlement Sanitaire Départemental, en termes de ventilation et d'éclairage directs sur l'extérieur.

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

Après création de baie sur la cour agrandie :

- Restructuration avec une typologie en adéquation avec la surface disponible et avec intégration des pièces d'eau dans l'enveloppe du logement ;
- Reprises tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...);
- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;
- Après vérification des planchers, mise aux normes de l'isolation en sous-face de plancher ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou des contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**  
**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO619
<b>Adresse</b>	<b>46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/A/48 et cave 48
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI ABT DEPREZ

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Ce logement structuré en « souplex » avec cave aménagée, n'est pas conforme au Règlement Sanitaire Départemental.

Dans le cadre du projet global de restructuration, les pièces d'eau bâties en emprise sur cour sont à supprimer.

Dans ce cadre, deux possibilités sont envisageables :

**En cas de maintien d'un logement :**

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

Après suppression de l'accès direct depuis le logement à la cave et après suppression du volume sur cour :

- Restructuration en T1, avec intégration des pièces d'eau dans l'enveloppe du logement ;
- Reprises tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine,...) ;
- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou des contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois ;

**En cas de changement de destination en local d'activité :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements des différents locaux aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ; En aucun cas les réseaux et installations nécessaires au local ne pourront être implantés en cour ;

**Sécurité :**

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, verrières, gaines communes...) ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois.

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO619
<b>Adresse</b>	<b>46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/A-B/46
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI ABT DEPREZ

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

- Réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon une distribution adaptée et selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...);
- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise aux normes des garde-corps existants en adéquation avec le modèle ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Retraitement de l'évacuation des eaux pluviales du balcon ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou des contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**  
**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO619
<b>Adresse</b>	<b>46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/A/48
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI ABT DEPREZ

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Ce logement, d'une surface déclarée au cadastre de 30m<sup>2</sup>, possède une salle d'eau bâtie sommairement en puits de jour.

Dans le cadre du projet global de restructuration, les pièces d'eau bâties en emprise cour sont à supprimer.

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

Après suppression du volume sur cour :

- Restructuration en T1, avec intégration des pièces d'eau dans l'enveloppe du logement ;
- Réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...);
- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise aux normes des garde-corps existants en adéquation avec le modèle ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Retraitement de l'évacuation des eaux pluviales du balcon ;
- Pose, restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine

Envoyé en préfecture le 23/09/2022 ° 3

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions  
Libourne « secteur du centre historique » ;

- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou des contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**

**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO619
<b>Adresse</b>	<b>46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/B-C duplex
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI ABT DEPRez

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Ce logement, aménagé dans les volumes des corps B et C, d'une surface déclarée au cadastre de 52m<sup>2</sup>, est en très mauvais état et n'est pas conforme au Règlement Sanitaire Départemental, notamment en termes de ventilation et éclairage directs sur l'extérieur ;

Dans le cadre du projet global de restructuration, le corps C et les salles d'eau en emprise sur cour doivent être supprimés pour permettre l'éclairage des pièces des logements traversants du corps A.

**En conséquence, ce logement est à supprimer.**

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**  
**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO619
<b>Adresse</b>	<b>46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+2/A
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI ABT DEPREZ

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Ce logement, d'une surface déclarée au cadastre de 68m<sup>2</sup>, est aménagé en T3. Dans le cadre du projet global de restructuration, qui inclut la suppression du corps C, le plateau R+2 du corps B est à rattacher à ce logement.

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

Après suppression du corps de bâti C et création d'une façade avec baie sur cour, après reprises des planchers le cas échéant :

- Jumelage du plateau restant en corps B et restructuration en T4 OU création d'une toiture terrasse accessible pour le logement ;
- Réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...);
- Vérification du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité de la paroi) ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;
- Il est préconisé de renoncer à l'usage de l'appareil gaz et de la bouteille de gaz. Dans le cas d'un maintien, mise en place des bouches de ventilations haute et basse nécessaires et vérification de l'installation en place afin qu'elle soit conforme aux normes en vigueur. Aucun stockage de bouteille pleine n'est autorisé ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

Envoyé en préfecture le 23/09/2022 ° 3

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Pose, restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou des contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois.

**CONCLUSION AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO619
<b>Adresse</b>	<b>46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+3/A
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI ABT DEPREZ

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Ce logement, non renseigné au cadastre, aménagé en combles, ne répond pas aux règles minimales d'habitabilité édictées par le Règlement Sanitaire Départemental, concernant les pièces principales d'habitation, en termes de surface sous une hauteur sous plafond de 2m20.

Dans ce cadre, le programme de travaux sur les parties privatives est le suivant :

**Habitabilité et salubrité :**

- Suppression du logement, retrait des équipements sanitaires ;
- Étude de l'aménagement de celliers dédiés aux logements ;
- Raccordement des équipements aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;

**Sécurité :**

- Vérification et mise en conformité le cas échéant du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...);

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Vérification des châssis de toit et remplacement au besoin par un ouvrage conforme aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, et sur cage d'escalier, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique ».

Envoyé en préfecture le 23/09/2022° 3

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

## IMMEUBLE : 21 PLACE ABEL SURCHAMP

**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO 461
<b>Adresse</b>	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
<b>Nombre de logements</b>	7 à l'état des lieux, 7 au cadastre
<b>Autres locaux</b>	1 commerce
<b>Nombre de niveaux</b>	Corps A : 5 compris cave et rampant des duplex, corps B : 3 compris rampant des duplex, corps C : 3 compris rampant des duplex

L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

L'ensemble bâti comporte trois corps de bâti :

- l'un sur rue, comprenant un porche sur arcades côté place, et abritant l'emprise d'une petite cour couverte avec escaliers,
- l'autre, central, ouvrant sur une deuxième cour non couverte avec escaliers,
- et un dernier corps de bâti en fond de parcelle, ouvrant également sur la deuxième cour.

L'ensemble a été réhabilité récemment, mais avec des points de défaillance non réglés ; en effet, les logements présentent des problèmes d'habitabilité variés, induits par les choix d'organisation.

Dans ce cadre, le programme de travaux obligatoire comporte la restructuration de l'immeuble avec :

- La mise aux normes des systèmes de circulation, avec :
  - o La suppression du 1<sup>er</sup> escalier commun et la réintégration d'une cage d'escalier aux normes de sécurité en corps B ;
  - o La restitution de l'emprise de la première cour à partir du R+1, y compris dépose de la toiture en onduline, afin d'assurer les bonnes conditions d'éclairage et de ventilation directs sur l'extérieur des pièces d'habitation ouvrant sur celle-ci ;
- la restructuration des plateaux, avec un programme de maximum 5 logements, ainsi distribués :
  - o La suppression du logement RDC/B, avec problème d'habitabilité, afin d'y aménager la première cage d'escalier aux normes et étude de l'aménagement d'un local commun, affecté aux logements sur l'emprise restante ;
  - o Le jumelage des logements R+1/A et le niveau bas du logement R+1/B/avt duplex avec restructuration suivant une typologie adéquate autour de la première cour dégagée ;
  - o Le jumelage des logements R+2/A duplex et le niveau haut du logement R+1/B/avt duplex avec restructuration suivant une typologie adéquate autour de la première cour dégagée ;
- Le maintien des autres logements suivant programme de travaux sur parties privatives

En conséquence les prescriptions sont les suivantes :

**Habitabilité et salubrité :**

- Suppression de la structure et du polycarbonate couvrant la cour centrale ; mise en œuvre d'une couverture du volume reliant le corps A au corps B, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eaux pluviales, d'eaux usées et eaux vannes (dont séparation des eaux usées et eaux vannes des eaux pluviales) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du corps de bâti ; suppression des réseaux en PVC passant dans la première cour.
- Installation pour chaque corps de bâtiment d'un système de ventilation efficace et continue commun de l'ensemble des pièces humides du ou des logements (WC, salles d'eau, cuisine ...) ;
- Étude de l'aménagement d'un local commun, pouvant être affecté au rangement des vélos/poussettes ou pouvant être utilisé à terme pour le tri de déchets.

**Sécurité :**

- Réalisation d'un diagnostic structurel du bâti sur arcades, compris cave et héberge arrière du corps A, des planchers et charpentes de toit ayant subi les infiltrations, et mise en œuvre des travaux nécessaires ;
- Suppression des escaliers de la première cour et création d'une cage d'escalier aux normes de sécurité en corps B, compris châssis de désenfumage si exigible ;
- Si la restructuration les impacte, mise aux normes des réseaux (électricité, gaz si réinstallé, téléphone, télé etc.) avec la réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe de chaque corps de bâtiment, selon réglementation en vigueur ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...) ;
- Vérification des scellements de tous les garde-corps d'origine conservés. Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ; le remplacement des garde-corps contemporains du R+2 donnant sur la place devra être étudié ; la pose de garde-corps est à étudier pour les baies palières donnant sur la première cour, après retrait des escaliers ;

**Entretien général de l'immeuble et éléments patrimoniaux à préserver :**

- Suppression des structures de verrière de la deuxième cour ;
- Maintien d'une ventilation de la cave, protection aux entrées d'eau le cas échéant ;
- Vérification de l'ensemble des couvertures et des zingueries et travaux de réfection suivant état ;
- Vérification et remplacement au besoin des descentes d'eau pluviale ;
- Vérification et ravalement des souches de cheminées ;
- Reprises des sols, parois et plafonds (dont porche) des circulations communes impactées par la restructuration ou la reprise des désordres ;
- Traitement qualitatif étanche de la première cour ;
- Traitement qualitatif de la deuxième cour ; démoussage des marches d'escalier en pierre ;

**Façades :**

**Réalisation des travaux conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » :**

- Reprises après traitement des fissures et désordres suivant diagnostic structurel ;
- Nettoyage des salissures dues aux infiltrations ;
- Ravalement complet des héberges suivant état (donnant sur les fonds voisins), avec effacement des réseaux ;
- Retraitement de la façade arrière du corps B, aujourd'hui lambrissée, au niveau RDC, en adéquation avec l'usage des locaux créés et avec la façade originelle ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Restauration et/ou remplacement des contrevents, en bois ;
- Après mise au norme, remise en peinture des éléments serruriers et ferronneries ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de tous les corps de bâtiment abritant des logements et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur.

**CONCLUSION D'AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO 461
<b>Adresse</b>	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/A avant
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI BAKRI HABITAT

*Les locaux sont concernés par les travaux liés aux parties communes et aux logements.*

*L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Dans le cadre de l'ensemble du programme de travaux, ces locaux doivent faire a minima l'objet des travaux suivants :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements des différents locaux aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;
- Aménagement d'un local poubelle propre au local d'activité ; ce local pourra prendre une part de l'emprise du logement RDC/B supprimé ;

**Sécurité :**

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...) ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Finitions après restructuration et reprises structurelles.

**CONCLUSION D'AMENAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO 461
<b>Adresse</b>	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/B
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI BAKRI HABITAT

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ce petit logement, d'une surface déclarée au cadastre de 24 m<sup>2</sup>, souffre d'un éclairage insuffisant de par sa situation, le rendant non conforme au Règlement Sanitaire Départemental. En conséquence, son affectation en habitation ne peut pas perdurer et est à supprimer. Dans ce cadre, le programme de travaux sur les parties privatives est le suivant :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Suppression du logement, retrait des équipements sanitaires ;
- Restructuration de l'emprise au RDC, afin de permettre l'aménagement d'une cage d'escalier aux normes, desservant l'ensemble des logements des corps de bâti A, le restant de l'emprise pouvant être aménagée en locaux communs dédiés aux logements et/ou local poubelle, dédié au local d'activité ;
- Raccordement des équipements des locaux communs éventuellement créés aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;

**Sécurité :**

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...)

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Retraitement de la façade arrière du corps B, aujourd'hui lambrissée, au niveau RDC, en adéquation avec l'usage des locaux créés et avec la façade originelle ;
- Retraitement des accès et des baies conformes aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique ».

**CONCLUSION AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO 461
<b>Adresse</b>	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/C
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI BAKRI HABITAT

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...);

**Sécurité :**

- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...);
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil.

**CONCLUSION D'AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
 POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
 2021-2031  
 Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
 FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX**

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO 461
<b>Adresse</b>	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/A et R+1/B avant duplex - niveau bas
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI BAKRI HABITAT

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Les logements situés au R+1, corps de bâti A et B, ne sont pas conformes au Règlement Sanitaire Départemental :**

- Le logement R+1/A, d'une surface déclarée au cadastre de 54 m<sup>2</sup>, est organisé en T3 et comporte une pièce noire et une pièce non éclairée ni ventilée directement sur l'extérieur ;
- Le logement R+1/Bavant, d'une surface déclarée au cadastre de 37 m<sup>2</sup>, est organisé en loft duplex, insuffisamment ventilé et éclairé sur l'extérieur.

**Le programme de travaux sur les parties communes prévoit la suppression des escaliers et de la couverture de la première cour et la réintégration d'une cage d'escalier aux normes de sécurité en corps B, afin d'assurer les bonnes conditions de ventilation et d'éclairage direct sur l'extérieur des pièces sur cour.**

**Au vu des modifications ci-dessus, l'emprise du logement situé au R+1/Bavant, est impactée et réduite.**

**Au vu de l'exiguïté de la cour, et du vis-à-vis prégnant entre la façade arrière du corps A et la façade avant du corps B, ces deux logements sont à jumeler au niveau R+1.**

**Dans ce cadre, le programme est le suivant :**

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

- Jumelage des deux plateaux et restructuration en T3 ou en T4 suivant les surfaces, les hauteurs et les possibilités d'éclairage direct ;
- Après reprises structurelles le cas échéant, réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...) ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des

- personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ; la pose de  
baies palières donnant sur la première cour, après retrait des escaliers ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés.

**CONCLUSION D'AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO 461
<b>Adresse</b>	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/Barr duplex
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI BAKRI HABITAT

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Le logement R+1/B arrière, d'une surface déclarée au cadastre de 37 m<sup>2</sup>, est organisé en T3 duplex. Les deux chambres présentent des hauteurs sous plafond insuffisantes. Le séjour présente un éclairage très médiocre. Le logement subit des infiltrations.**

**De plus, le programme de travaux sur parties communes prévoit la suppression des escaliers et de la couverture de la première cour et la réintégration d'une cage d'escalier aux normes de sécurité en corps B, afin d'assurer les bonnes conditions de ventilation et d'éclairage direct sur l'extérieur des pièces sur cour.**

**Au vu des modifications ci-dessus, l'emprise de ce logement peut être impactée et réduite. Dans ce cadre, le programme est le suivant :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Restructuration du logement en T1, avec mezzanine non cloisonnée, dont les dimensions devront être revues pour permettre à la lumière zénithale des vélux d'éclairer l'ensemble du volume ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...)

**Sécurité :**

- Mise aux normes de l'escalier ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes et aux reprises structurelles sur charpente (sol, murs, plafond, revêtements...) ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés.

**CONCLUSION D'AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO 461
<b>Adresse</b>	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/C duplex
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI BAKRI HABITAT

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Le logement R+1/C, d'une surface déclarée au cadastre de 39 m<sup>2</sup>, est organisé en T2 duplex. La chambre présente un éclairage assez faible.**

**Habitabilité et salubrité :**

- Étude de l'implantation d'un petit châssis en toiture pour améliorer l'éclairage de la chambre ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine ...)

**Sécurité :**

- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...) ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés.

**CONCLUSION D'AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CO 461
<b>Adresse</b>	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+2/A duplex et R+1/B avant duplex – niveau haut
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI BAKRI HABITAT

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable – SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable – SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Le logement R+2/A, d'une surface déclarée au cadastre de 64 m<sup>2</sup>, est organisé en T3 duplex. Il comporte une pièce non ventilée ni éclairée directement sur l'extérieur.**

**De plus, le programme de travaux sur parties communes prévoit la suppression des escaliers et de la couverture de la première cour et la réintégration d'une cage d'escalier aux normes de sécurité en corps B, afin d'assurer les bonnes conditions de ventilation et d'éclairage direct sur l'extérieur des pièces sur cour.**

**Au vu des modifications ci-dessus, l'emprise du logement situé au R+1/Bavant, est impactée et réduite.**

**Au vu de l'exiguïté de la cour, et du vis-à-vis prégnant entre la façade arrière du corps A et la façade avant du corps B, ces deux plateaux (R+2 avant et mezzanine du duplex R+1/Bavant) sont à jumeler au niveau R+2.**

Dans ce cadre, le programme est le suivant :

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

- Jumelage des deux plateaux et restructuration en T3 ou en T4 suivant les surfaces, les hauteurs et les possibilités d'éclairage direct ;
- Après reprises structurelles le cas échéant, réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...) ;

**Sécurité :**

- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ; le remplacement des garde-corps

- contemporains du R+2 donnant sur la place devra être étudié ; la pose de  
les baies palières donnant sur la première cour, après retrait des escaliers ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la restructuration, aux reprises structurelles le cas échéant et à la création de gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...) ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Restauration et/ou remplacement des contrevents, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés.

Envoyé en préfecture le 23/09/2022° 3

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**IMMEUBLE : 6 RUE THIERS**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN43
<b>Adresse</b>	<b>6 rue Thiers, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Nombre de logements</b>	5 à l'état des lieux, 5 au cadastre
<b>Autres locaux</b>	1 commerce avec arrière-boutique à l'état des lieux, 2 locaux divers au cadastre
<b>Nombre de niveaux</b>	Corps A : 5 compris cave et mezzanine, corps B : 3

L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

L'ensemble bâti comporte un corps de bâti sur rue, avec cage d'escalier donnant sur cour, un système de coursives sur l'emprise de cette cour, desservant la partie arrière et un corps de bâti en fond de parcelle.

L'ensemble présente des problèmes :

- structurels : affaissements et fissures
- d'habitabilité des logements : les conditions d'éclairage naturel sont insuffisantes, pour des pièces principales d'habitation, notamment celles en fond de parcelle-et celles ouvrant sur la cage d'escalier (chambres noires).

Dans ce cadre, le programme de travaux obligatoire comporte la réhabilitation globale avec restructuration de l'emprise de la cour et du bâti arrière, afin d'assurer les bonnes conditions d'habitabilité pour tous les logements en termes d'éclairage, conformément au Règlement Sanitaire Départemental :

- le jumelage des logements du corps B en un logement duplex
- la suppression des coursives bois et la recréation d'une unique coursive d'accès non couverte au R+1
- la recomposition interne des logements

En conséquence, les prescriptions sont les suivantes :

**Habitabilité et salubrité :**

- Suppression des coursives en emprise sur cour, création d'une coursive extérieure non couverte à niveau R+1 et étude de l'abaissement de l'héberge à environ 2m de hauteur par rapport à la coursive, avec couronnement de la tête de mur ;
- Étude de la pose de petit châssis de toit ; Étude de l'agrandissement de la baie en héberge arrière du corps B, après vérification et régularisation des servitudes de prises de vues sur la/les parcelles voisines ;
- Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eaux pluviales, d'eaux usées et eaux vannes (dont séparation des eaux usées et eaux vannes des eaux pluviales) avec réalisation de gaines techniques

- communes dans l'enveloppe du corps de bâti ; raccord à l'égout si non e
- Mise en bon fonctionnement ou remplacement, pour le corps A, du système de ventilation efficace et continue commun de l'ensemble des pièces humides du ou des logements (WC, salles d'eau, cuisine ...) ;
  - Installation pour le corps B d'un système de ventilation efficace et continue commun de l'ensemble des pièces humides du ou des logements (WC, salles d'eau, cuisine ...) ;
  - Étude de l'aménagement d'un local commun, au RDC, arrière, pouvant être affecté au rangement des vélos/poussettes ou pouvant être utilisé à terme pour le tri de déchets.

**Sécurité :**

- Désencombrement de la cour ;
- Réalisation d'un diagnostic structurel de l'ensemble des bâtis de l'immeuble (murs porteurs, charpentes de toiture et de planchers, escaliers...) ;
- Mise aux normes des réseaux (électricité, gaz, téléphone, télé etc.) avec la réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe de chaque corps de bâtiment, selon réglementation en vigueur ; dépose des nourrices de gaz si abandonné ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...) ; Mise en conformité du degré coupe-feu entre cave et communs (colmatage marches, porte d'accès) ; vérification du degré coupe-feu des menuiseries des logements sur cage d'escalier et remplacement le cas échéant ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Mise en place d'un châssis de désenfumage si la réglementation incendie l'exige ;

**Entretien général de l'immeuble et éléments patrimoniaux à préserver :**

- Suppression des anciens éléments serruriers de verrière de la cour centrale ;
- Suppression complète du boisseau de cuisine remontant en cour et réintégration dans l'enveloppe du corps A avec la réalisation d'une gaine technique jusqu'en toiture et réalisation d'une cheminée en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Suppression des bouches de ventilation situées au-dessus de l'entrée du corps B, et réintégration dans l'enveloppe du corps B avec la réalisation d'une gaine technique jusqu'en sortie de toit adéquate à l'architecture de l'immeuble ;
- Vérification de l'ensemble des couvertures et des zingueries et travaux de réfection suivant état ;
- Remplacement de l'ensemble des descentes d'eau pluviale ;
- Vérification et ravalement des souches de cheminées ;
- Retraitement qualitatif des sols, marches, parois et plafonds du couloir et de la cage d'escalier et du couloir après reprises structurelles ;

**Façades :****Réalisation des travaux conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » :**

- Piquage de tous les enduits ciment et non respirants des façades sur cour et héberges ;
- Après traitement des fissures et désordres, après suppression des coursives, ravalement complet des façades sur cour, héberges (donnant sur les fonds voisins), avec effacement des réseaux ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades ; sur rue, remplacement des fenêtres PVC par des menuiseries en bois ; pour la cage d'escalier, étudier l'opportunité du maintien de châssis vitrés ou de pose de châssis ventilés, en fonction du projet développé pour les logements du corps A ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de tous les corps de bâtiment abritant des logements et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**  
**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN43
<b>Adresse</b>	<b>6 rue Thiers, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	Corps A et B RDC et cave
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Monsieur Dadek, Prince, MOUKOUMBOUKA et Madame Tania, Carine, MOUKOUMBOUKA

*Les locaux sont concernés par les travaux liés aux parties communes et aux logements.*

*L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)*
- *répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Dans le cadre de l'ensemble du programme de travaux, ces locaux doivent faire a minima l'objet des travaux suivants :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements des différents locaux aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;
- Aménagement d'un local poubelle propre au local d'activité.

**Sécurité :**

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, verrières, gaines communes...) ; Mise en conformité du degré coupe-feu entre cave et communs (colmatage marches, porte d'accès) ;
- Vérification des réseaux gaz et électrique et mise en conformité suivant état constaté ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Suppression complète du boisseau de cuisine remontant en cour et réintégration dans l'enveloppe du corps A avec la réalisation d'une gaine technique jusqu'en toiture et réalisation d'une cheminée en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Traitement des vitrines et des enseignes conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique ».

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN43
<b>Adresse</b>	<b>6 rue Thiers, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1 / A
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Monsieur Dadek, Prince, MOUKOUMBOUKA et Madame Tania, Carine, MOUKOUMBOUKA

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ce petit T2 n'est pas conforme au Règlement Sanitaire Départemental, la chambre étant insuffisamment éclairée et ventilée sur l'extérieur. En conséquence, le programme est le suivant :**

**Habitabilité et salubrité :**

Après reprises structurelles le cas échéant et après créations des gaines dont celle pour le boisseau de cuisine, restructuration pour rendre le logement conforme au Règlement Sanitaire Départemental en termes d'éclairage et ventilation directs sur l'extérieur.

Dans ce cadre :

- Restructuration du logement en T1, en privilégiant l'implantation de pièces d'eau côté cage d'escalier ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en bon fonctionnement ou remplacement du système de ventilation efficace et continue des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...);

**Sécurité :**

- Vérification du degré coupe-feu des menuiseries séparant le logement des communs et remplacement le cas échéant ;
- Mise en conformité de l'installation électrique ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes et technique et suite aux éventuels travaux de reprise structurelle (sol, murs, plafond, revêtements...);
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés.

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN43
<b>Adresse</b>	<b>6 rue Thiers, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/B et R+2/B
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Monsieur Dadek, Prince, MOUKOUMBOUKA et Madame Tania, Carine, MOUKOUMBOUKA

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ces petits logements ne sont pas conformes au Règlement Sanitaire Départemental, les alcôves étant insuffisamment éclairées et ventilées sur l'extérieur ; de plus, les pièces de vie comportent une surface habitable exigüe.**

**Le volume des coursives, participant à l'assombrissement du corps arrière, doit être restructuré suivant le programme sur parties communes.**

**En conséquence, le programme est le suivant :**

**Habitabilité et salubrité :**

Après reprises structurelles le cas échéant et après créations des gaines, restructuration en duplex pour rendre le logement conforme au Règlement Sanitaire Départemental en termes d'éclairage et ventilation directs sur l'extérieur.

Dans ce cadre :

- Restructuration du corps arrière, avec l'aménagement d'un seul logement en T2 duplex ; étude de la pose de petit châssis de toit ; après vérification et régularisation des servitudes de prises de vues sur la/les parcelles voisines, étude de l'agrandissement de la baie en héberge arrière du corps B ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine,);

**Sécurité :**

- Vérification du réseau électrique et mise en conformité suivant état constaté ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...) ; la restructuration, aux reprises structurelles et aux modifications de baies
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés.

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN43
<b>Adresse</b>	<b>6 rue Thiers, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+2 / A
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Monsieur Dadek, Prince, MOUKOUMBOUKA et Madame Tania, Carine, MOUKOUMBOUKA

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ce petit T2 n'est pas conforme au Règlement Sanitaire Départemental, la chambre étant insuffisamment éclairée et ventilée sur l'extérieur. En conséquence, le programme est le suivant :**

**Habitabilité et salubrité :**

Après reprises structurelles le cas échéant et après créations des gaines dont celle pour le boisseau de cuisine, restructuration pour rendre le logement conforme au Règlement Sanitaire Départemental en termes d'éclairage et ventilation directs sur l'extérieur.

Dans ce cadre :

- Restructuration du logement en T1, en privilégiant l'implantation de pièces d'eau côté cage d'escalier ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en bon fonctionnement ou remplacement du système de ventilation efficace et continue des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...);

**Sécurité :**

- Vérification du degré coupe-feu des menuiseries séparant le logement des communs et remplacement le cas échéant ;
- Mise en conformité de l'installation électrique ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes et technique et suite aux éventuels travaux de reprise structurelle (sol, murs, plafond, revêtements...);
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN43
<b>Adresse</b>	<b>6 rue Thiers, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+3 / A
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	Monsieur Dadek, Prince, MOUKOUMBOUKA et Madame Tania, Carine, MOUKOUMBOUKA

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ce logement aménagé en loft duplex présente des problèmes de sécurité, dont structurels, et a subi des infiltrations depuis le toit. En conséquence, le programme est le suivant :**

**Habitabilité et salubrité :**

Après travaux sur parties communes, reprises structurelles le cas échéant et après créations des gaines dont celle pour le boisseau de cuisine :

- Étude de restructuration suivant emplacement des gaines communes ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place du système de ventilation efficace et continue des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...);

**Sécurité :**

- Vérification du degré coupe-feu des menuiseries séparant le logement des communs et remplacement le cas échéant ;
- Vérification de l'installation électrique et mise en conformité le cas échéant ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes et technique et suite aux éventuels travaux de reprise structurelle (sol, murs, plafond, revêtements...);
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés.

Envoyé en préfecture le 23/09/2022° 3

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**IMMEUBLE : 52 RUE THIERS**

**CONCLUSION D'AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN556
<b>Adresse</b>	<b>52 rue Thiers à LIBOURNE</b>
<b>Nombre de logements</b>	8 à l'état des lieux et 8 au cadastre
<b>Autres locaux</b>	
<b>Nombre de niveaux</b>	4 dont combles

*L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Cet immeuble comporte des petits logements, cumulant des problèmes d'habitabilité, compte tenu de la configuration de certains logements et de leur état. Afin d'améliorer les conditions globales d'habitabilité, cet immeuble doit faire l'objet d'une restructuration avec un programme maximum de 5 logements, comprenant notamment :**

- la suppression du logement n° 1 (RDC/rue) et l'étude de l'aménagement de locaux communs ;
- la suppression du logement n° 8 sous combles, ce dernier faisant l'objet d'un arrêté d'impropre à l'habitation ;
- le jumelage des logements 2 et 3 (RDC/cour) avec privatisation de la cour centrale au RDC.

**En conséquence les prescriptions sont les suivantes :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Dans le cadre de la suppression du logement 1 (suivant n° indiqué sur fiche EDL), étude préconisée de l'aménagement de locaux communs (poubelles, vélos...);
- Dans le cadre du jumelage des logements 2 et 3 (suivant n° indiqué sur fiche EDL), privatisation du couloir arrière, afin d'optimiser la surface habitable du nouveau logement ainsi recréé et attribution de la cour centrale, avec retraitement des ouvertures et des façades ouvrant sur cet espace ;
- Dans le cadre de la suppression du logement sous combles, étude de l'aménagement de cette emprise en celliers ;
- Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eaux pluviales, d'eaux usées et eaux vannes (dont séparation des eaux usées et eaux vannes des eaux pluviales) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du corps de bâti ;
- Mise aux normes ou installation pour chaque corps de bâtiment d'un système de ventilation efficace et continue commun de l'ensemble des pièces humides du ou des logements (WC, salles d'eau, cuisine ...);

**Sécurité :**

- Vérification des réseaux (électricité, gaz si réinstallé, téléphone, télé etc.) et mise aux normes le cas échéant avec la réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe de chaque corps de bâtiment, selon réglementation en vigueur ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...);
- Vérification des scellements de tous les garde-corps d'origine conservés. Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Mise en place d'un châssis de désenfumage si la réglementation incendie l'exige ;

**Entretien général de l'immeuble et éléments patrimoniaux à préserver :**

- Vérification de la verrière et remplacement au besoin par un ouvrage conforme à l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Vérification des châssis de toit et remplacement au besoin par un ouvrage conforme à l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Vérification de l'ensemble des couvertures et des zingueries et travaux de réfection suivant état ;
- Remplacement de l'ensemble des descentes d'eau pluviale ;
- Vérification et ravalement des souches de cheminées ;
- Retraitement des sols, parois et plafonds de la cage d'escalier et du couloir après reprises du cheminement des réseaux et des traitement coupe-feu ;
- Dans le cadre du jumelage des logements n° 2 et 3, suppression du mur séparatif et traitement qualitatif de la cour ;

**Façades :****Réalisation des travaux conformément aux prescriptions réglementaires conforme à l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » :**

- Piquage de tous les enduits ciment et non respirants ;
- Après traitement des fissures et désordres le cas échéant, ravalement complet des façades, héberges (donnant sur les fonds voisins), avec effacement des réseaux ;
- Remise en état et remise en peinture de la devanture en bois ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou la repose de contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Restauration et/ou remplacement des contrevents, en bois ;
- Après mise au norme, remise en peinture des éléments serruriers et ferronneries ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois ;

**MURET séparatifs :**

- Suivant état, démoussage – lavage, enduit si nécessaire, et couronnement de la tête de mur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de tous les corps de bâtiment abritant des logements et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN556
<b>Adresse</b>	<b>52 rue Thiers à LIBOURNE</b>
<b>Logement n°</b>	1
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/rue
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI LES CARBONNIERES

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ce petit logement, d'une surface déclarée au cadastre de 20 m<sup>2</sup>, souffre d'une faible habitabilité : la pièce de vie, étroite, d'environ 10m<sup>2</sup> s'ouvre côté rue. En conséquence, il doit être supprimé.**

**Dans ce cadre, le programme de travaux sur les parties privatives est le suivant :**

**Habitabilité et salubrité :**

- Suppression du logement, retrait des équipements sanitaires ;
- Étude de l'aménagement d'un local commun, pouvant être affecté au rangement des vélos/poussettes ou pouvant être utilisé à terme pour le tri de déchets ;
- Raccordement des équipements aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;

**Sécurité :**

- Vérification et mise en conformité le cas échéant du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...);

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Retraitement des accès et des baies conformant aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique »;

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN556
<b>Adresse</b>	<b>52 rue Thiers à LIBOURNE</b>
<b>Logement n°</b>	2 et 3
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC A/cour et RDC/B
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI LES CARBONNIERES

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Logements n° 2 et 3 (suivant fiche EDL) : restructuration suivant programme énoncé pour les parties communes, avec jumelage des logements, afin d'aménager un seul logement, selon une typologie en adéquation avec la surface disponible et les possibilités d'éclaircissement.**

**Dans ce cadre, le programme de travaux sur les parties privatives est le suivant :**

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

- Jumelage des deux logements avec privatisation du couloir arrière, afin d'optimiser la surface habitable du nouveau logement ainsi recréé et attribution de la cour centrale, avec retraitement des ouvertures et des façades ouvrant sur celle-ci ;
- Réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...);
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

Envoyé en préfecture le 23/09/2022 ° 3

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois.

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN556
<b>Adresse</b>	<b>52 rue Thiers à LIBOURNE</b>
<b>Logement n°</b>	4
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/rue
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI LES CARBONNIERES

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Pose des entrées d'air nécessaires au dispositif de ventilation continue et efficace ;

**Sécurité :**

- Mise aux normes du réseau électrique ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes et aux reprises structurelles (sol, murs, plafond, revêtements...) ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Restauration et/ou remplacement des contrevents ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois ;

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN556
<b>Adresse</b>	<b>52 rue Thiers à LIBOURNE</b>
<b>Logement n°</b>	5
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/cour
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI LES CARBONNIERES

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Pose des entrées d'air nécessaires au dispositif de ventilation continue et efficace ;

**Sécurité :**

- Vérification de l'installation électrique et mise aux normes le cas échéant ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes et aux reprises structurelles (sol, murs, plafond, revêtements...) ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou la pose de contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois.

**CONCLUSION D'AMÉNAGEMENT**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN556
<b>Adresse</b>	<b>52 rue Thiers à LIBOURNE</b>
<b>Logement n°</b>	6
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+2/rue
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI LES CARBONNIERES

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Pose des entrées d'air nécessaires au dispositif de ventilation continue et efficace ;

**Sécurité :**

- Vérification de l'installation électrique et mise aux normes le cas échéant ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes et aux reprises structurelles (sol, murs, plafond, revêtements...) ;
- Restauration et/ou remplacement des contrevents ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT  
« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN556
<b>Adresse</b>	<b>52 rue Thiers à LIBOURNE</b>
<b>Logement n°</b>	7
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+2/cour
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI LES CARBONNIERES

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;

**Sécurité :**

- Vérification de l'installation électrique et mise aux normes le cas échéant ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés suivant la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création de gaines communes et aux reprises structurelles (sol, murs, plafond, revêtements...) ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ou la repose de contrevents pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**  
**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN556
<b>Adresse</b>	<b>52 rue Thiers à LIBOURNE</b>
<b>Logement n°</b>	8
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+3
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI LES CARBONNIERES

Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)
- répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Ce petit logement, d'une surface déclarée au cadastre de 15 m<sup>2</sup>, est aménagé en combles et n'est pas conforme au Règlement Sanitaire Départemental en termes surface avec une hauteur de 2m20. Il a fait l'objet d'un arrêté d'impropre à l'habitation le 6 février 2018. En conséquence, il doit être supprimé.**

Dans ce cadre, le programme de travaux sur les parties privatives est le suivant :

**Habitabilité et salubrité :**

- Suppression du logement, retrait des équipements sanitaires ;
- Etude de l'aménagement de celliers dédiés aux logements ;
- Raccordement des réseaux aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;

**Sécurité :**

- Vérification et mise en conformité le cas échéant du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...)

**Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :**

- Vérification des châssis de toit et de la petite fenêtre en héberge et remplacement au besoin par un ouvrage conforme à l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique ».

Envoyé en préfecture le 23/09/2022 ° 3

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le

**SLOW**

ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE

**IMMEUBLE : 77 RUE THIERS**

**« CŒUR DE BASTIDE »  
POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE  
2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX**

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN 528
<b>Adresse</b>	<b>77 rue Thiers, 33500 LIBOURNE</b>
<b>Nombre de logements</b>	6 au cadastre ; 5 à l'état des lieux
<b>Autres locaux</b>	
<b>Nombre de niveaux</b>	4 au cadastre

*L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)*
- *répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

L'immeuble n'a pu être visité lors des études préalables réalisées dans le cadre des Operations de Restauration Immobilier (ORI) du fait du refus de son propriétaire.

Le programme de travaux qui suit revêt donc un caractère provisoire. Il est établi sur la base des rapports de visite suivants :

- rapport du 14/02/20 et du 22/02/20, réalisés par le service d'hygiène et de santé de la Ville de Libourne,
- rapport du 04/06/21 du service habitat de la CALI dans le cadre du permis de louer
- rapport de constatation suite saisine de mise en sécurité du 28/09/21 dressé par Epure studio pour le compte de la ville de Libourne
- rapport du 17/05/22 du service habitat de la CALI dans le cadre du permis de louer

L'ensemble soulevant des problèmes avérés de structure, de salubrité et d'habitabilité.

- ainsi que des deux rapports suite saisine de levée de péril du 14/12/21, dont réserves, période 1, dressé par Epure studio.

**InCité reste à la disposition du propriétaire, afin d'organiser une visite complète à sa convenance, avec un Homme de l'Art habilité à cet effet, et de préciser si nécessaire, le programme de travaux à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs énoncés ci-dessus.**

**Si une telle visite ne pouvait être organisée, il serait conclu que l'immeuble ne répond pas à ces différents objectifs.**

Suivant les différentes visites préalables, l'immeuble comporte :

- un corps de bâti A, sur rue, abritant 4 logements, et une pièce du logement RDC/B
- un corps de bâti B, constitué de petits bâtis hétéroclites construits sur l'emprise des cours arrière, abritant un logement non-conforme aux règles d'habitabilité édictées par le Règlement Sanitaire Départemental.

En conséquence, cet immeuble doit faire l'objet d'une restructuration avec :

- la restitution des cours et l'étude d'une restructuration des bâtis pour rendre le logement RDC/B aux normes ;

OU à défaut,

- la restitution totale des cours, avec démolition de tous les bâtis arrières

Dans ce cadre, à ce stade de connaissance de l'immeuble, le programme de travaux sur les parties communes comporte :

**Habitabilité et salubrité :**

- Suppression de la verrière de la cour et restructuration des bâtis pour les besoins du logt RDC/B ;
- Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eaux pluviales, d'eaux usées et eaux vannes (dont séparation des eaux usées et eaux vannes des eaux pluviales) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du corps de bâti ;
- Installation pour chaque corps de bâtiment d'un système de ventilation efficace et continue commun de l'ensemble des pièces humides du ou des logements (WC, salles d'eau, cuisine ...) ;
- Étude de l'aménagement d'un local commun, pouvant être affecté au rangement des vélos/poussettes ou pouvant être utilisé à terme pour le tri de déchets.

**Sécurité :**

- Réalisation d'un diagnostic structurel de l'ensemble des bâtis de l'immeuble (murs porteurs, charpentes de toiture et de planchers, escaliers...) ;
- Vérification des réseaux et mise aux normes le cas échéant (électricité, gaz si réinstallé, téléphone, télé etc.) avec la réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe de chaque corps de bâtiment, selon réglementation en vigueur ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...) ; suppression de l'amenée d'air libre entre couloir et pièce du logt RDC/B ; isolation au feu entre cave et rez-de-chaussée ;
- Vérification des scellements de tous les garde-corps d'origine conservés. Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Mise en place d'un châssis de désenfumage si la réglementation incendie l'exige ;

**Entretien général de l'immeuble et éléments patrimoniaux à préserver :**

- Rénovation de la verrière sur cage d'escalier ou remplacement par un ouvrage conforme à l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Vérification de l'ensemble des couvertures et des zingueries et travaux de réfection suivant état ;
- Vérification de l'ensemble des descentes d'eau pluviale et travaux de réfection suivant état ;
- Vérification et ravalement des souches de cheminées ;
- Retraitement des sols, parois et plafonds de la cage d'escalier et du couloir après reprise du cheminement des réseaux et traitement des désordre structurels ;
- Traitement qualitatif des cours ;

**Façades :**

**Réalisation des travaux conformément aux prescriptions réglementaires de à l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » :**

- Piquage de tous les enduits ciment et non respirants ;
- Après traitement des fissures et désordres le cas échéant, ravalement complet des façades, héberges (donnant sur les fonds voisins), murs mis à nu suite aux démolitions, avec effacement des réseaux ; couronnement des têtes de mur ;
- Restauration et/ou remplacement des menuiseries extérieures, en bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine et en cohérence de style avec les façades, conformément aux prescriptions réglementaires de l'AVAP de Libourne « secteur du centre historique » ;
- Restauration et/ou remplacement des contrevents en bois ;
- Après mise au norme, remise en peinture des éléments serruriers et ferronneries ;
- Mise en peinture de toutes menuiseries bois ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de tous les corps de bâtiment abritant des logements et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur.

**CONCESSION D'AMENAGEMENT**  
**« CŒUR DE BASTIDE »**  
**POUR LA REQUALIFICATION URBAINE DU CENTRE HISTORIQUE DE LIBOURNE**  
**2021-2031**

**Document préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE**  
**FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX**

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CN 528
<b>Adresse</b>	77 rue Thiers, 33500 LIBOURNE
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC, R+1, R+2 et R+3
<b>Nom du propriétaire à la date de la notification</b>	SCI 77 RUE THIERS représentée par M. Eric et Maria ALLEMANDOU

*Les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- *satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) et du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP)*
- *répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement du Site Patrimonial Remarquable - SPR, (ancienne Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine-AVAP) « secteur du cœur historique ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

**Les logements n'ont pu être visités lors des études préalables réalisées dans le cadre des Operations de Restauration Immobilier (ORI) du fait du refus du propriétaire de l'immeuble.**

**InCité reste à la disposition du propriétaire, afin d'organiser cette visite à sa convenance, avec un Homme de l'Art habilité à cet effet, et de préciser si nécessaire, le programme de travaux à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs énoncés ci-dessus.**

**Si une telle visite ne pouvait être organisée, il serait conclu que les logements ne répondent pas à ces différents objectifs.**

# Dossier préalable déclaration d'utilité publique

## OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

dossier transmis en septembre 2022



60 rue Waldeck  
Rousseau



42 rue Victor Hugo



62 rue Victor Hugo



46-48 rue Fonneuve



21 place Abel  
Surchamp



6 rue Thiers



52 rue Thiers



77 rue Thiers

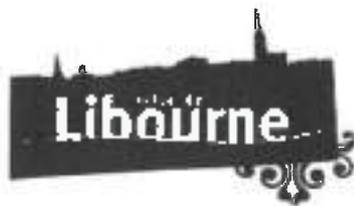
DOCUMENT N° 4 Documents administratifs et annexes

## SOMMAIRE

<b>1.</b>	<b>ANNEXES ADMINISTRATIVES :</b>	<b>03</b>	
	Traité de Concession 2021-2031		04
	Avenant n° 1 au traité de concession		70
	Arrêté municipal habilitation homme de l'art		76
	Sollicitation de l'accord de la commune pour le lancement de la procédure		78
	<b>Délibération de la commune sur le lancement de la procédure</b>		<b>79</b>
	Estimation sommaire des travaux de réhabilitation		82
<b>2.</b>	<b>ANNEXES RÉGLEMENTAIRES :</b>	<b>90</b>	
	Extraits du code de l'urbanisme		91
	Extraits du code de l'expropriation		98
	Règlement Sanitaire Départemental		103
	Extrait du règlement d'urbanisme de référence zone UA		180
<b>3.</b>	<b>ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES :</b>	<b>207</b>	
	Courrier type envoyé en vue d'organiser la visite des immeubles courant 20201		208
	Courrier type aux locataires sans retour du propriétaire		212
	Flyer à l'attention des locataires		216
	Courrier type envoyé courant 2022 en vue d'organiser les rendez-vous		217
<b>4.</b>	<b>ANNEXES DIVERSES :</b>	<b>218</b>	
	Tableau récapitulatif des pièces composant un dossier de permis de construire		219

## 1. ANNEXES ADMINISTRATIVES :

- Traité de Concession 2014-2020
- Avenant n° 1 à la Concession d'Aménagement
- Arrêté municipal habilitation homme de l'art
- Sollicitation de l'accord de la commune pour le lancement de la procédure
- Délibération de la commune sur le lancement de la procédure
- Estimation de la valeur vénale des immeubles avant restauration de France Domaines
- Estimation sommaire des travaux de réhabilitation



Envoyé en préfecture le 23/09/2022  
Reçu en préfecture le 23/09/2022  
Affiché le  
ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE



## Concession d'Aménagement

### « Cœur de Bastide »

pour la requalification urbaine du centre historique de  
Libourne

Transmise au représentant de l'État par la Collectivité le .....

Notifiée par la Collectivité à le concessionnaire le .....

BG

## Entre

La ville de Libourne, représentée par Monsieur BUISSON, agissant en vertu d'une délibération en date du 14 décembre 2020.....

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant ».

D'une part,

## Et

La société INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES, société anonyme d'économie mixte au capital de 272 988 €, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 775 584 519, dont le siège social est sis 101, cours Victor Hugo, CS91234 - 33074 Bordeaux Cedex.  
Représentée par son directeur général, Monsieur Benoit Gandin, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 10 octobre 2014

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »

D'autre part.

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>PARTIE I</b> .....	<b>8</b>
<b>Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement</b> .....	<b>8</b>
<b>ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION</b> .....	<b>8</b>
<b>ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE</b> .....	<b>11</b>
2.1 Missions générales.....	11
2.2 Suivi-animation de l'OPAHRU .....	12
2.3 Mise en œuvre d'opérations de recyclage foncier.....	19
2.3.1 Objectifs poursuivis.....	19
2.3.2 Missions du concessionnaire .....	19
2.4 Mise en œuvre d'opération de restauration immobilière (ORI).....	20
2.4.1 Approfondissement de l'étude urbaine globale de revitalisation.....	20
2.4.2 Préparation de la procédure d'ORI.....	20
2.4.3 Animation et gestion des ORI .....	21
2.4.4 .....	22
2.5 Missions d'acquisition, gestion temporaire et cession de cabanes commerciales .....	22
2.6 Réalisation d'espaces publics.....	22
<b>ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE</b> .....	<b>23</b>
<b>ARTICLE 4 – DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>24</b>
<b>ARTICLE 5 – PROPRIETE DES DOCUMENTS</b> .....	<b>24</b>
<b>ARTICLE 6 – ASSURANCES</b> .....	<b>24</b>
<b>PARTIE II</b> .....	<b>25</b>
<b>Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement</b> .....	<b>25</b>
<b>ARTICLE 7 – MODALITES D'ACQUISITION DE LA LIBERATION DES IMMEUBLES</b> .....	<b>25</b>
7.1 Cadre général d'intervention .....	25
7.2 Acquisitions auprès de la collectivité et/ou de l'établissement public foncier .....	25
7.3 Acquisitions amiables.....	25
7.4 Droit de préemption.....	25
7.5 Mise en demeure d'acquies dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession.....	26
7.6 Déclaration d'utilité publique – Acquisition de biens par expropriation .....	26
7.7 Suivi et contrôle des acquisitions foncières.....	26
7.8 Relogement des occupants.....	27
<b>ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS</b> .....	<b>27</b>
<b>ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE</b> .....	<b>27</b>
<b>ARTICLE 10 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION</b> .....	<b>28</b>
<b>ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS</b> .....	<b>28</b>
<b>ARTICLE 12 – MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES</b> .....	<b>28</b>

<b>ARTICLE 13 – REMISE DES OUVRAGES</b> .....	<b>29</b>
<b>ARTICLE 14 – ENTRETIEN DES OUVRAGES</b> .....	<b>31</b>
<b>PARTIE III</b> .....	<b>32</b>
<b>Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement</b> .....	<b>32</b>
<b>ARTICLE 15 – FINANCEMENT DES OPERATIONS</b> .....	<b>32</b>
5.1 .....	32
5.2 .....	32
5.3 Participation de la Collectivité au coût de l'opération .....	32
5.4 .....	34
5.5 .....	34
<b>ARTICLE 16 – COMPTABILITE, COMPTES RENDUS ANNUELS</b> .....	<b>34</b>
<b>ARTICLE 17 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES</b> .....	<b>35</b>
<b>ARTICLE 18 – MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR</b> .....	<b>38</b>
<b>ARTICLE 19 – GARANTIE D'EMPRUNT</b> .....	<b>38</b>
<b>PARTIE IV</b> .....	<b>38</b>
<b>Modalités d'expiration de la concession d'aménagement</b> .....	<b>38</b>
<b>ARTICLE 20 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL</b> .....	<b>38</b>
<b>ARTICLE 21 – RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE - RESOLUTION</b> .....	<b>38</b>
21.1 Résiliation amiable .....	38
21.2 Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général .....	38
21.3 Résiliation pour faute - déchéance .....	38
21.4 Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire du concessionnaire .....	38
21.5 Résiliation de plein droit .....	39
<b>ARTICLE 22 – CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>39</b>
<b>ARTICLE 23 – CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>40</b>
23.1 Opérations de clôture et imputation correspondante .....	40
23.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement .....	40
23.2.1 Solde d'exploitation .....	41
23.2.2 Solde des financements repris par la Collectivité concédante .....	41
23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement .....	41
23.3.1 En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général ..	41
23.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du concessionnaire .....	42
23.3.3 En cas de déchéance prévue à l'article 21.3 .....	42
23.3.4 En cas de résiliation de plein droit au titre de l'article 21.5 .....	42
23.4 Modalités de règlement .....	43
23.5 Sort du « boni d'opération » .....	43
<b>PARTIE V</b> .....	<b>44</b>
<b>Exécution et évolution du contrat</b> .....	<b>44</b>

<b>ARTICLE 24 – PRINCIPES D'EXECUTION</b> .....	<b>44</b>
<b>ARTICLE 25 – MAINTIEN DES EQUILIBRES ECONOMIQUES DU CONTRAT</b> .....	<b>44</b>
<b>ARTICLE 26 – INTERETS MORATOIRES</b> .....	<b>47</b>
<b>ARTICLE 27 – PENALITES</b> .....	<b>47</b>
<b>ARTICLE 28 – CESSIION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>48</b>
<b>PARTIE VI</b> .....	<b>49</b>
<b>Dispositifons diverses</b> .....	<b>49</b>

---

<b>ARTICLE 29 – DOMICILIATION</b> .....	<b>49</b>
<b>ARTICLE 30 – INTERPRETATION</b> .....	<b>49</b>
<b>ARTICLE 31 – DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT</b> .....	<b>49</b>
<b>ARTICLE 32 – REGLEMENT DES LITIGES</b> .....	<b>49</b>

#### **Pièces annexées**

---

<b>Annexe 1 : périmètre de l'opération</b> .....	
<b>Annexe 2 : programme global prévisionnel des équipements à la charge du concessionnaire</b> .....	
<b>Annexe 3 : programme prévisionnel des constructions</b> .....	
<b>Annexe 4 : bilan financier prévisionnel commenté décliné en prévisions annuelles</b> .....	

BG

1/3

## II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

La Ville de Libourne a pour objectifs la revitalisation de son centre-ville c'est-à-dire : la production de logements de qualité et diversifiés, la lutte contre l'habitat indigne, la réalisation d'équipements publics, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine, l'amélioration du cadre de vie et le développement de l'offre commerciale.

Par conséquent, elle a décidé :

- par délibération de son Conseil municipal en date du 8 février 2018 déposée en Préfecture le 8 février 2018 d'organiser une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement dénommée « Coeur de Bastide », auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées. Le bilan de cette concertation a été tiré par délibération en date du 8 avril 2019 déposée en préfecture le 16 avril 2019.
- Par délibération du 8 avril 2019, reçue en préfecture le 16 avril 2019 d'approuver la constitution d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme dite « Coeur de Bastide » ayant pour objectifs :
  - *ir d'animer et mettre en oeuvre une OPAH RU sur 5 ans avec comme objectif de réhabiliter 100 logements locatifs et 50 logements de propriétaires occupants.*
  - *de restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupes d'immeubles afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir,*
  - *de résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance*
  - *de produire une offre de qualité et diversifiée répondant aux besoins de la population,*
  - *de préserver et valoriser le patrimoine bâti,*
  - *d'acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales,*
  - *de réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti. »*
- Par cette même délibération du 8 avril 2019, le conseil municipal a décidé d'organiser une procédure de publicité et de mise en concurrence en vue de la sélection d'un concessionnaire d'aménagement chargé de mettre en oeuvre cette opération, conformément aux articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme afin de confier la réalisation de cette opération d'aménagement à un opérateur au travers d'une concession d'aménagement.
- par délibération en date du *14/12/2020*, de désigner la Société inCité, société d'économie mixte locale, en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L. 1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

2. La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la Société inCité en date du *18/12/2020*

3. Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en oeuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la présente concession d'aménagement et détaillé en annexes 2 et 3.

La mission et la nature des tâches à réaliser par le concessionnaire pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

**Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de mettre en oeuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues.**

**La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles le concessionnaire réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité.**

**Il est ici précisé que le concessionnaire s'engage, au titre du présent contrat, sur la base du dossier remis lors de la consultation, et dans les conditions économiques et réglementaires à la date de signature de la présente concession,**

**La présente concession transfère au concessionnaire un risque économique lié à l'opération d'aménagement. Ce risque est assumé par le concessionnaire, dans les limites et conditions définies au présent contrat, notamment aux articles 15, 23, 24 et 25 et dans le respect des principes de l'élaboration du bilan financier prévisionnel tels qu'ils sont définis en annexe,**

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition du concessionnaire, dans le cadre d'un avenant au présent contrat. Il est précisé que les avenants au présent contrat seront passés conformément aux dispositions du Code de la Commande Publique.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

BG

## PARTIE I :

# Modalités générales d'exécution de la concession d'aménagement

### ARTICLE 1 – OBJET DE L'OPERATION

**1.1.** La ville de Libourne qui comptait 23 947 habitants en 2013, appartient à la Communauté d'agglomération du Liboumois (La Cali), intercommunalité de 34 communes représentant 70 354 habitants (populations municipales Insee 2013). Ce territoire a évolué au 1er janvier 2017 et compte désormais 45 communes pour 88 699 habitants. Située en rive droite de la Dordogne, Libourne rayonne sur un bassin de vie d'environ 150 000 habitants.

Devant répondre, comme d'autres cœurs de ville et d'agglomération de taille intermédiaire, aux enjeux des mutations économiques et sociales et aux risques de fragilisation, la commune de Libourne, en lien avec La Cali, a décidé de faire de la reconquête de son centre-ville ancien une priorité.

Cette orientation est au cœur du projet urbain « Libourne 2025 - La Confluente », formalisé par la Ville en 2016, qui repose sur une question fondamentale « Quelle ville voulons-nous en 2025 ? ». Comment rendre la ville plus attractive, accueillante, en étant respectueux de son identité ?

Parmi les enjeux de Libourne 2025 figure celui de « Faire de la bastide un centre-ville fort et dynamique du point de vue de l'habitat, de l'offre commerciale et de service, de la culture, tirant l'économie de la ville vers le haut. »<sup>1</sup>, pour faire face aux problèmes de vacance (logement, commerces), de fréquentation (homogénéité des types d'occupants, paupérisation) et de dégradation du bâti.

De premières interventions pour la requalification de la bastide ont ainsi été engagées sur les espaces publics (quartier semi piéton autour de la place Abel Surchamp) et les équipements publics (réhabilitation de groupes scolaires).

En 2018, la ville de Libourne et la Communauté d'Agglomération du Liboumois (La Cali) ont participé au programme national de revitalisation des villes moyennes « Action Cœur de Ville, et ont signé la convention cadre du dispositif national « Action Cœur de Ville » (222 lauréats au niveau national) initié par l'Etat pour créer les conditions de la redynamisation des villes moyennes, en mobilisant les moyens des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des « cœurs de ville » sur 5 ans, ce programme s'inscrit sur des périmètres opérationnels précis.

Dans l'objectif de définir un programme d'intervention et des modalités opérationnelles de mise en œuvre qui soient en mesure de favoriser le retour de la population en centre-ville, de restaurer le patrimoine bâti et de soutenir l'activité commerciale et les services centraux, la ville de Libourne et La Cali ont lancé en 2017 « une étude globale pour la revitalisation de son centre-ville »<sup>2</sup>, en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations (suite à la signature d'une convention cadre « centre ville de demain »), avec l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat et le Département de la

<sup>1</sup> [http://www.libourne2025.fr/?page\\_id=58](http://www.libourne2025.fr/?page_id=58)

<sup>2</sup> Mission d'étude urbaine globale de revitalisation « cœur de Bastide » - Plan d'actions global juillet 2018 (O+ urbanistes, incllé, la SCET, AID, agence Place, agence O'Tempora)

Girande.

Cette étude a permis de définir la stratégie d'intervention pour la revitalisation du cœur de bastide avec un programme d'actions à 10 ans autour de 6 axes :

- De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive du centre-ville,
- Favoriser un développement économique et commercial équilibré,
- Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions,
- Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine,
- Fournir l'accès aux équipements et services complémentaires,
- Renforcement et optimisation de la gouvernance et des outils,

L'objectif de la ville de Libourne est de mobiliser tous les outils disponibles et nécessaires pour atteindre la réhabilitation de plus de 500 logements à terme, à la fois par une action directe et démonstrative, mais également par voie d'entraînement. L'étude urbaine globale de revitalisation « Cœur de Bastide » a démontré que la réussite de cette politique ambitieuse nécessitait de ne pas se limiter au volet incitatif des politiques d'amélioration de l'habitat, avec la seule mise en place d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) : il est nécessaire de mettre en place des moyens et procédures plus adaptés (Opérations de Restauration Immobilière, Résorption de l'Habitat Insalubre...) intégrant des actions plus coercitives avec, notamment, une maîtrise et une reconfiguration de certains bâtis et parcelles, du recyclage et de la restauration immobilière complète, des démolitions-reconstructions, sur des immeubles d'habitations, mais également sur des cellules commerciales lorsque leur emplacement est stratégique pour enclencher un cycle vertueux de revitalisation du centre-ville.

Dès décembre 2017, la ville de Libourne et la Calix ont signé une convention avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine pour que ce dernier puisse acquérir des fonciers par tous moyens en vue de faciliter leur mutation dans le cadre d'opération de renouvellement urbain ou de densification, sur le périmètre de la Bastide.

Le 8 février 2018, le Conseil municipal de la Ville de Libourne a délibéré sur le lancement d'une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement « Cœur de Bastide » et des modalités de concertation. Ces études et la concertation préalable ont montré la possibilité d'identifier sur le périmètre Cœur de Bastide une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. La concession d'aménagement est apparue comme un outil pertinent, complémentaire aux actions déjà engagées ou à engager par les deux collectivités, pour intervenir sur ce périmètre opérationnel Cœur de Bastide.

En application notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et I, 300-5 du code de l'urbanisme, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Collectivité transfère au concessionnaire qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Cœur de Bastide », dont les enjeux, le programme, le périmètre ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil municipal de Libourne en date du 8 avril 2018.

**1.2.** Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en annexe des présentes.

L'opération d'aménagement doit permettre la requalification urbaine du périmètre concerné avec comme objectifs :

- D'animer et mettre en œuvre une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) sur 5 ans avec comme objectif de générer une offre nouvelle de 100 logements conventionnés et 50 logements de propriétaires occupants,
- De restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupe d'immeubles afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir,

BG



- De résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,
- De produire une offre de logements de qualité et diversifiée et répondant aux besoins de la population,
- De préserver et valoriser le patrimoine bâti,
- D'acquiescer, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales,
- De réaliser des aménagements publics listés ci-après en annexe 2 de la présente concession, en complément des interventions sur le bâti. Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diversos à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre de l'opération, ces travaux ayant vocation à être réalisés exclusivement dans le cadre de la concession.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrites en Annexes n° 2 et 4 venaient à être remis en cause du fait de la Collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

### 1.3 Gouvernance de l'opération d'aménagement

La gouvernance de l'opération d'aménagement s'organise autour des instances suivantes :

#### 1/ Des instances techniques opérationnelles de pilotage du projet Cœur de Bastide :

- Un comité de coordination opérationnel cœur de Bastide qui rassemble de manière bimensuelle :
  - La direction de l'urbanisme-foncier de la ville (agents en charge des AOS sur le cœur de Bastide, du foncier, du permis de diviser, des subventions ravalement de façades et du rélogement) ;
  - Le service hygiène et santé de la ville ;
  - Le service juridique mutualisé en charge de la coordination des permis,
  - Le service habitat de la Cali en charge du permis de louer et de la coordination de la lutte contre l'habitat indigne notamment avec les partenaires extérieurs (CAF, MSA, Département, etc...)
  - Le concessionnaire,
- Une instance mensuelle d'examen et conseils aux porteurs de projet en présence de l'architecte des Bâtiments de France, à laquelle participe le concessionnaire
- Un comité technique mensuel Action Cœur de Ville habitat/espaces publics/commerce/urbanisme auquel participe le concessionnaire ;

#### 2/ des instances politiques et partenariales de pilotage du projet Action Cœur de Ville dont le projet Cœur de Bastide constitue le noyau central :

- Un comité de pilotage Action Cœur de Ville présidé par le Maire de Libourne et associant les élus Ville et Cali concernés qui se réunira 3 fois par an,
- Un comité de projet Action Cœur de Ville associant l'ensemble des partenaires du programme (Etat, Département, Action Logement, Banque des Territoires, ANAH, le concessionnaire, etc...) ; 2 à 3 fois par an ;

#### 3/ des instances de suivi de la concession d'aménagement cœur de Bastide seront mises en

**place :**

- Une instance de suivi opérationnelle mensuelle Ville/Cal/concessionnaire.
- Un comité de pilotage deux fois par an présidé par le Maire de Libourne et associant les élus ville et Cal concernés et le concessionnaire.

Des instances propres au pilotage de l'OPAH RU seront constituées :

- Un comité technique 4 fois/an,
- Un comité de pilotage 1 fois/an.

## ARTICLE 2 – MISSIONS DU CONCESSIONNAIRE

### 2.1 Missions générales

En vue de la réalisation de sa mission, le concessionnaire prendra en charge les tâches suivantes :

- Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération et nécessaires à l'opération ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;
- Gérer les biens acquis et, le cas échéant, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
- Procéder à toutes études opérationnelles, études réglementaires y compris le cas échéant une évaluation environnementale
- Assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution.
- Piloter les opérations de restauration immobilière et, notamment, les procédures de DUP travaux et toutes autres procédures de DUP
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
  - Assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération.
  - Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés.
  - Assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement.
  - Tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés.
  - D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

BG



- Participer aux instances de gouvernance de l'opération d'aménagement et leur apporter l'ensemble des informations à sa disposition sur les conditions de réalisation de l'opération d'aménagement.

Ce travail se fera dans la bonne compréhension et application des principes de mise en valeur du patrimoine de la Bastide présents dans l'AVAP (SPR) et dans le cadre d'un travail conjoint concédant/Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP)/concessionnaire.

## 2.2 Suivi-animation de l'OPAH RU

Afin d'atteindre l'ensemble des objectifs ci-dessus, le suivi animation comprend des actions d'information et de communication, de conseil et de montage de dossiers, ainsi que de suivi et d'évaluation du programme dans le cadre des opérations incitatives ; le concessionnaire devra également être force de proposition sur le conseil à apporter aux opérateurs immobiliers en termes de programmation et d'amélioration de la qualité du Cœur de Bastide.

Le concessionnaire doit atteindre les objectifs suivants :

- Montage et dépôt de dossiers pour l'OPAH-RU pour **100 logements de propriétaires bailleurs**
- Montage et dépôt de dossiers pour l'OPAH-RU pour **50 logements de propriétaires occupants**.

Certaines prestations seront rémunérées sur la base de prix forfaitaires et d'autres sur la base de prix unitaires.

Il est précisé que la mission d'animation évoquée ci-dessus vaut pour l'OPAH-RU signée pour la période 2021-2026, une deuxième convention devra lui succéder après validation de l'ANAH, pour une durée de 5 années.

### 1. Animation du dispositif, suivi et bilan – PART FORFAITAIRE

#### a- Constitution d'une équipe dédiée présente sur site

Le concessionnaire devra constituer, en son sein, une équipe chargée de l'animation et du suivi de l'OPAH RU et mobilisée pendant toute la durée de la concession. Les locaux de cette équipe seront implantés dans le périmètre de la concession d'aménagement.

#### b- Accueil téléphonique, conseil et orientation des particuliers

Les particuliers pourront contacter, à un numéro non surtaxé, un chargé d'accueil qui sera en permanence joignable du lundi au vendredi aux heures de bureau. Le concessionnaire devra proposer un répondeur le reste du temps. Il devra disposer d'un outil qui permettra d'identifier les appels manqués afin de pouvoir rappeler les particuliers qui ne laisseraient pas de message.

Le concessionnaire saisira l'ensemble des données de chaque dossier qui seront consultables par le concédant et La Cali grâce à un outil de partage des dossiers qu'il mettra en place.

Le chargé d'accueil devra fournir les premiers éléments de présentation du dispositif d'OPAH RU, réaliser un pré-diagnostic et leur proposer un rendez-vous avec le conseiller le mieux à même de les renseigner et les accompagner en fonction de leur profil et de leur projet :

- Si le particulier n'a pas de projet clairement défini ou si ses ressources ou son projet ne lui permettent pas de bénéficier d'aides de l'Anah, il sera orienté vers l'Espace Info Energie (EIE) missionné par La Cali.
- Si le particulier a des ressources et un projet qui répondent aux conditions de l'Anah, il sera orienté vers le conseiller dédié spécifiquement au public Anah qui l'accompagnera dans la définition et le montage de son projet.

- Si le particulier est un locataire qui se plaint de l'état de son logement, un pré-diagnostic détaillé sera réalisé par téléphone, sur la base d'une grille fournie par La Cali. Les signalements seront étudiés par la maîtrise d'ouvrage en comité technique pour définir la suite à donner.
- S'il s'agit d'un propriétaire bailleur ou d'un investisseur, il sera orienté vers un conseiller du concessionnaire qui devra l'accompagner tout au long de son projet (définition du programme de travaux, constitution du dossier de financement...)

Le numéro de téléphone sera fourni par la Ville de Libourne. L'abonnement téléphonique et les consommations seront gérés par le concessionnaire.

### c- Communication et mobilisation des partenaires

Le concessionnaire proposera tout document support de la communication. Le concessionnaire devra ainsi être force de proposition en matière de communication avec des actions innovantes, notamment à destination des propriétaires bailleurs.

Il devra également se faire connaître par les travailleurs sociaux (C.C.A.S., M.D.S.I., C.A.F...) intervenant sur le territoire et les autres partenaires susceptibles de faire remonter des informations d'identification des ménages en situation de précarité énergétique (familles en situation d'impayés de factures d'énergie ou en difficulté financière, logement de type « passoire énergétique »...). Le concessionnaire devra promouvoir des outils simples de repérage et d'évaluation auprès des travailleurs sociaux afin que ces derniers deviennent des acteurs à part entière du dispositif.

Il devra également se faire connaître auprès des professionnels de l'immobilier (maîtrises d'œuvre, CAPEB, Fédération du bâtiment, agences immobilières, offices notariaux...).

Le concessionnaire sera associé aux temps de promotion de l'opération auprès des particuliers, des professionnels ou des partenaires (visites, salons, rencontres des partenaires...).

Dans le cadre du montage des dossiers, le concessionnaire assurera un rôle de coordinateur entre les différents partenaires financiers intervenant dans le cadre du dispositif opérationnel.

Pour les dossiers complexes et/ou les dossiers qui restent bloqués pendant un délai anormalement long (indépendamment des délais de validations des instances de chaque financeur), le concessionnaire devra mobiliser tous les partenaires pouvant contribuer à débloquer le dossier.

Dans les cas où des propriétaires auraient besoin d'aide pour réaliser des travaux non prévus dans le plan de financement, le concessionnaire proposera l'action d'Auto Réhabilitation Accompagnée (ARA) gérée par l'association Le Lien.

Le concessionnaire informera le concédant des projets les plus qualitatifs qui seront à retenir pour des exemples permettant d'illustrer le dispositif.

Le concessionnaire devra par ailleurs organiser des visites de chantiers achevés avec les élus et/ou la presse. Il devra s'assurer du contact et accord des propriétaires concernés, préparer des fiches descriptives des travaux préconisés et réalisés, présenter le gain énergétique et l'économie mensuelle de charges et participer aux visites pour contribuer à leur animation.

La sensibilisation de la population à la valorisation du patrimoine et de l'espace public par des actions menées par le concessionnaire au cours du suivi animation, en lien avec la commune et La Cali doit être un axe fort du plan de communication. En effet, il a été relevé par l'étude pré opérationnelle que des propriétaires semblent peu concernés par l'aspect et l'entretien des bâtiments et des espaces extérieurs. Donc en plus de la communication classique d'une OPAH informant les propriétaires et habitants de l'existence du contenu de l'opération, il pourrait être prévu une communication ciblée sur les atouts de la commune (la Bastide, la rivière, le patrimoine bâti ...) en concordance avec la charte graphique du projet urbain Libourne 2025 la Confluence.

Toutes les actions de communication engagées devront par ailleurs se faire en parfaite coordination

avec les autres programmes animés de La Cali.

#### **d- Instances de suivi de l'opération**

Le Concessionnaire aura à sa charge la préparation et l'animation des instances de suivi – Comités de pilotage et Comités Techniques – tels que décrits à l'article 1.3.

#### **e- Outils de suivi de la prestation**

Le concessionnaire exposera les moyens informatiques et autres qu'il retiendra pour suivre l'avancée des situations et la partager avec la Collectivité et les partenaires.

Il mettra en place une base de données à laquelle le concédant pourra avoir accès en permanence. Il saisira les différentes étapes de chaque dossier dans cette base de données, du premier contact à la visite de fin de travaux et à l'envoi des demandes de paiement des subventions aux financeurs.

A partir de cette base de données le concessionnaire établira chaque mois :

- Un tableau de suivi qui renseignera pour chaque dossier la date du premier contact, la date de la visite à domicile, la date du comité technique, la date de validation en CLAH, la date de la visite de fin de travaux et les observations. Un code couleur permettra d'identifier rapidement les dossiers en cours, dossiers payés et les dossiers classés sans suite.
- Un tableau de bord récapitulant le nombre de dossiers réalisés par thématique et par typologie de propriétaire rapporté aux objectifs de l'OPAH RU en distinguant :
  - Le nombre de contacts en cours,
  - Le nombre de visites réalisées,
  - Le nombre de dossiers présentés en comité technique,
  - Le nombre de dossiers agréés en CLAH,
  - Le nombre de dossiers en attente de démarrage de travaux,
  - Le nombre de dossiers en cours de travaux,
  - Le nombre de dossiers finalisés,
  - Le montant total des travaux,
  - Le montant des subventions accordées par chaque financeur (prévisionnels, définitifs),
  - Les ressources des propriétaires occupants, des locataires,
  - Les surfaces des logements et la typologie,
  - Les coûts d'ingénierie,
  - Les types de conventionnement.

Le concessionnaire fera une relance auprès des propriétaires dont le dossier n'aura pas évolué au bout de 3 mois afin de proposer une solution aux difficultés rencontrées par le demandeur.

Il fera un point trimestriel sur les dossiers qui rencontrent des problèmes pour informer le concédant des difficultés rencontrées et présenter les solutions envisagées.

Par ailleurs le concessionnaire établira après chaque CLAH (commission locale d'amélioration de l'habitat), un tableau récapitulatif des aides à verser par le concédant et la Cali pour chaque propriétaire. Ces données serviront, pour le service habitat de La Cali, à rédiger les arrêtés portant attribution d'une subvention pour les propriétaires éligibles aux aides de l'Anah. Ce tableau détaillera le montant à verser au propriétaire et le montant à verser à Procvivis pour les dossiers faisant l'objet d'une demande d'avance CARTE.

Enfin, le concessionnaire établira un tableau détaillé des projets qui auront fait l'objet d'un accompagnement et d'un dépôt de dossier à l'Anah afin d'identifier le montant de la rémunération au titre de la part unitaire.

Les bilans annuels présentés dans le cadre des comptes-rendus annuels à la collectivité intégreront par ailleurs un tableau détaillé de l'ensemble des coûts d'intervention du concessionnaire sur cette mission d'OPAH-RU (part forfaitaire et part unitaire).

#### f. Réalisation des bilans du programme

Le concessionnaire sera également chargé de concevoir et mettre à jour des indicateurs qui permettront de suivre et d'évaluer l'OPAH. Ces indicateurs porteront notamment sur :

- Le nombre de contacts traités, l'origine, le motif et l'orientation donnée,
- Le nombre et les caractéristiques des ménages repérés,
- Le nombre et les caractéristiques des ménages et logements pour lesquels un dossier de subvention a été engagé,
- Le coût moyen des travaux,
- Les caractéristiques des logements vacants,
- L'analyse du taux de chute entre les ménages qui ont été repérés, les ménages qui ont fait l'objet d'un diagnostic et des ménages qui se sont engagés dans une démarche de travaux,
- L'impact des travaux sur les consommations d'énergie,
- Les économies de charges réalisées par les utilisateurs,
- La réduction des émissions polluantes induites (réductions des émissions de CO2 en particulier),
- L'identification des points de blocages (sociaux, techniques et financiers...) faisant obstacle à la réalisation de travaux et pouvant justifier la réorientation de certaines actions,
- Les retombées sur l'économie locale,
- Une cartographie schématique,
- Et toutes les statistiques que le concessionnaire jugera utile de transmettre à la Ville et à La Citi dans le cadre du bilan du dispositif.

L'ensemble des indicateurs sera intégré dans des bilans annuels et de fin d'opération qui seront établis par le concessionnaire puis présentés et validés en comité technique et en comité de pilotage.

Ces documents seront remis au concédant au moins deux semaines avant toute restitution en Comité Technique ou Comité de Pilotage.

## 2. **Accompagnement du dispositif de lutte contre l'habitat indigne – PART FORFAITAIRE**

La Ville de Libourne souhaite mener une démarche volontariste sur cette problématique. En effet, la collectivité s'engage dans une politique active sur le parc privé qui passe par la mise en œuvre de mesures coercitives, notamment des arrêtés de péril ou des arrêtés d'insalubrité.

Dans le cadre de la mission d'assistance, de conseils et instruction des dossiers de l'OPAH- RU, le concessionnaire aura en charge une mission de repérage et d'assistance au traitement de l'habitat indigne sur le périmètre de l'OPAH-RU :

- Il alertera les services sur les bâtiments et logements susceptibles d'être insalubres, des immeubles menaçant ruine ou de la sécurité des équipements communs dans des

immeubles collectifs d'habitation et maintiendra une veille sur l'état de dégradation du bâti du secteur du Site Patrimonial Remarquable (SPR) :

- Il accompagnera les procédures de lutte contre l'habitat indigne, devra réaliser les diagnostics des logements et immeubles, sur la base de la grille ANAH ;
- Il accompagnera les propriétaires dans la mise en oeuvre des travaux liés aux procédures pour l'éradication de l'habitat indigne ;
- Dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil, il signalera toute situation de logement indigne ou/et d'infraction au code de l'urbanisme et établira un rapport succinct pour que la collectivité puisse mettre en oeuvre les procédures adaptées ;
- Il effectuera des visites et rédigera un rapport pour motif d'insalubrité ou d'indécence qu'il transmettra aux services de la ville et de la Call à la demande du Maître d'ouvrage ;
- Il participera au comité de coordination opérationnel cœur de Bastide rassemblant tous les quinze jours les services habitat/foncier/urbanisme/hygiène/juridique.

### 3. Assistance, conseils et montage des dossiers de l'OPAH-RU – PART UNITAIRE

Le concessionnaire aidera les propriétaires à définir un projet cohérent de réhabilitation, dans une logique de maintien des occupants et de requalification durable de leur patrimoine. Le concessionnaire devra visiter l'immeuble ou les logements pour un premier diagnostic, à partir duquel il conseillera les propriétaires pour la mise en oeuvre de projets de réhabilitation conformes aux objectifs de l'opération. Il s'agit d'une simple mission de conseil et non d'une mission de maîtrise d'oeuvre ou d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le concessionnaire conseille et assiste gratuitement et sans engagement les propriétaires (occupants ou bailleurs) ou locataires souhaitant finaliser un projet dans le cadre de l'Anah. Cette assistance comprend les volets administratifs, financiers, techniques et sociaux et se concrétise par l'aide à la mise au point des dossiers complets de demande de subvention jusqu'à leur dépôt : grilles de dégradation ou d'insalubrité, aide dans l'identification des différents postes de travaux à effectuer et dans l'évaluation de l'enveloppe budgétaire et des subventions pouvant être mobilisées (Anah, collectivités locales, Conseil Départemental, caisses de retraite, crédit d'impôt, ...), estimation des loyers.

#### a- Diagnostics de la situation

En fonction de la situation rencontrée, les diagnostics nécessaires seront produits par le concessionnaire (diagnostic énergétique avant/après travaux, diagnostic autonomie et/ou rapport d'ergothérapie selon les attentes de l'Anah, diagnostic permettant de constater une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante, diagnostic social du ménage, etc.).

##### ➤ Visite des logements

Après s'être assuré que le propriétaire souhaite réellement engager la réalisation de travaux d'amélioration de son bien immobilier, le concessionnaire réalisera, en présence du propriétaire, une visite permettant d'identifier l'état des lieux technique et les besoins en travaux.

##### ➤ Mission d'accompagnement à l'élaboration du projet de travaux pour les propriétaires occupants

Il s'agit d'une mission de conseil et d'assistance gratuite au propriétaire dans les domaines technique, architectural, programmatique, financier, social, administratif et juridique. Il ne s'agit pas d'une mission de maîtrise d'oeuvre.

Sur la base de la visite, le concessionnaire devra conseiller le propriétaire sur les travaux à réaliser de manière à proposer un projet cohérent et adapté à ses besoins et à ses ressources.

Il aidera le propriétaire à identifier les différents postes de travaux à réaliser, et à évaluer l'enveloppe budgétaire prévisionnelle et les co-financements mobilisables (indications des montants ou du pourcentage), en veillant à définir une priorisation et un ordonnancement des travaux garantissant

l'atteinte des meilleurs gains énergétiques et d'adaptabilité possibles.

Pour les dossiers de travaux lourds, le concessionnaire assurera une mission de conseil renforcé comprenant :

- une évaluation sociale des occupants en lien avec les travailleurs sociaux déjà mobilisés le cas échéant,
- la grille insalubrité et/ou la grille de dégradation Anah et collectera, si besoin, les données préalables à la prise d'un constat de désordre en lien avec les services de la Ville.

Pour les dossiers économie d'énergie, une projection des consommations et de la performance énergétique du logement après travaux devra à ce titre être réalisée (estimation). Le concessionnaire devra accompagner le propriétaire dans la mise en œuvre d'un projet d'amélioration énergétique de son logement conduisant à un gain énergétique conforme aux conditions d'éligibilité du programme « Habiter Mieux ». Cependant, ce gain énergétique constitue une exigence minimale ; le concessionnaire devra rechercher, avec le propriétaire, le programme de travaux optimal, en fonction des capacités financières du propriétaire, qui lui permette d'améliorer son confort thermique avec un niveau de charges minimisé.

Pour les dossiers d'adaptation et de maintien au domicile, le concessionnaire devra orienter le propriétaire vers les travaux en phase avec sa perte de mobilité et dans la recherche du meilleur financement au titre de cette adaptation.

Le concessionnaire devra proposer un rapport d'évaluation complet avec plusieurs scénarios permettant au particulier de choisir le bouquet de travaux à engager en connaissance de tous les paramètres de décision.

Le concessionnaire devra rechercher tous les types de montages ou financements « alternatifs » qui peuvent être mobilisés pour financer les projets (Pacte Energie Solidarité, Fondation Abbé Pierre, caisses de retraite, etc.).

Le concessionnaire devra établir, sur la base de devis, un plan de financement prévisionnel avec l'ensemble des aides mobilisables. Le concessionnaire sera attentif à la compatibilité du plan de financement avec la capacité financière du propriétaire et mobilisera les systèmes d'avance le cas échéant. Il veillera à ce que le reste à vivre après financement des travaux soit suffisant pour ne pas mettre le propriétaire occupant dans une situation insupportable.

Le concessionnaire devra faire preuve de pédagogie pour bien informer le propriétaire et l'aider ainsi à choisir en toute connaissance le scénario de travaux le mieux adapté et lui permettre de devenir acteur de son projet.

Cette mission, gratuite pour le propriétaire, ne relève pas d'une mission de maîtrise d'œuvre mais bien d'un accompagnement à l'élaboration du projet (assistance à maîtrise d'ouvrage). Le propriétaire, maître d'ouvrage, confiera, le cas échéant, les missions de maîtrise d'œuvre à tout homme de l'art ou organisme spécialisé de son choix.

#### ➤ **Mission d'accompagnement à l'élaboration du projet de travaux pour les propriétaires bailleurs**

Il s'agira d'orienter les propriétaires bailleurs vers la production de logements à loyers maîtrisés, en assurant une information complète sur les conditions du conventionnement et la volonté des différents partenaires de l'opération de promouvoir cette production.

Pour les dossiers de logements locaux, le concessionnaire devra orienter le propriétaire vers la mise sur le marché de logements de qualité répondant aux besoins du territoire mis en exergue par l'étude pré-opérationnelle.

Le concessionnaire devra proposer à chacun des propriétaires bailleurs une panoplie d'outils permettant de choisir le meilleur mode de financement d'un projet, tenant compte des avantages fiscaux, des aides existantes.

En plus des missions de diagnostic, d'accompagnement à l'élaboration du projet de travaux et d'assistance au montage des dossiers décrits ci-dessus, le concessionnaire assurera :

- une assistance au choix du type de logement,
- une assistance au choix du type de conventionnement,
- la coordination avec les acteurs sociaux, dans le cas d'un relogement à organiser durant la phase de travaux,

Il assurera une mission spécifique d'information sur les droits et devoirs des propriétaires bailleurs et des locataires.

Il informera le propriétaire sur les dispositifs de défiscalisation existants et lui proposera la gestion locative par une association (HAJPL, Le Lien...) ou agence immobilière à vocation sociale. Pour ceux qui ne souhaitent pas cette gestion locative, le concessionnaire informera les propriétaires bailleurs sur les possibilités de contracter des garanties en cas d'impayés de loyers et veillera à les informer sur les avantages proposés par une garantie FSL.

#### **b- Assistance au montage des dossiers**

Le concessionnaire accompagnera le propriétaire pour constituer les dossiers de demandes de subvention complétés des pièces justificatives requises, à déposer auprès des co-financeurs obligatoirement avant le début des travaux. Les dossiers de demande de subvention devront comporter toutes les pièces prévues par la réglementation en vigueur de chaque partenaire. Ainsi, au titre de l'OPAH, les pièces techniques incontournables pour l'Anah sont :

- Évaluation thermique avant / après travaux,
- Grille d'insalubrité / grille de dégradation / constat de désordres / arrêtés de péril, d'insalubrité (le cas échéant),
- Diagnostic technique de la perte d'autonomie ou du handicap et préconisations (le cas échéant),
- Une fiche de synthèse descriptive présentant le projet, comportant au moins le constat détaillé de l'existant, les caractéristiques du projet ainsi que les observations les plus concises possibles du concessionnaire,
- Tout autre élément nécessaire à la compréhension et à l'instruction du dossier, notamment :
- Plans, coupes,
- Photos de l'immeuble.

Le concessionnaire établira les plans de financement des projets des propriétaires. Il vérifiera l'éligibilité du projet aux financements des divers partenaires financiers (par exemple Action Logement) et aux dispositifs de défiscalisation existants, constituera les dossiers de demandes de financement et en assurera le suivi.

Il accompagnera également le propriétaire dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires au démarrage des travaux.

#### **c- Visites de fin de travaux et demandes de paiement**

Suite à la réalisation des travaux, le concessionnaire contrôlera les factures et vérifiera que les travaux ont été réalisés, par une visite du logement. Puis, il constituera les dossiers de demande de paiement des subventions des différents organismes pour le compte du propriétaire et sera source de conseil pour bénéficier des différentes aides fiscales.

Le concessionnaire aura la possibilité de proposer la gestion des fonds publics sous mandat de façon à garantir la bonne utilisation des subventions octroyées aux propriétaires occupants. Dans ce cas, il

assurera une gestion en tiers payant permettant le paiement direct des entreprises qui seront intervenues.

## 2.3 Mise en œuvre d'opérations de recyclage foncier

### 2.3.1 Objectifs poursuivis

Pour donner le « LA » là où l'initiative privée est frileuse ou défaillante : le concessionnaire devra concourir à la production d'une offre nouvelle de logements sur des sites ou immeubles offrant un potentiel de production significatif en quantité et/ou qualité.

Les interventions du concessionnaire devront favoriser, essentiellement, la création de logements offrant une qualité résidentielle et une diversification des typologies.

L'objectif est de créer environ 75 logements soit un volume d'environ 5 000 m<sup>2</sup> correspondant à environ 25 immeubles répartis de la façon suivante :

- 30 logements locatifs sociaux
- 30 logements locatifs privés dont 50% conventionnés ANAH
- 15 logements en accession (dont une partie pourra être réalisée en accession sociale)

### 2.3.2 Missions du concessionnaire

Le concessionnaire aura pour missions :

- Sur les îlots identifiés conjointement par le Concédant et le concessionnaire comme présentant un réel potentiel de recyclage : de conduire les études de faisabilité et de programmation ainsi que les études opérationnelles permettant de connaître les procédures à mobiliser ;
- De préparer les dossiers réglementaires nécessaires à l'obtention des autorisations et/ou décisions administratives requises pour l'aménagement des îlots concernés,
- De préparer, et mettre en œuvre une, ou le cas échéant, plusieurs, déclaration d'utilité publique de l'opération d'aménagement.
- D'acquiescer les biens à l'amiable et, le cas échéant par voie d'expropriation ou par dérogation du droit de préemption urbain ; d'assurer la libération des lieux en liens avec les services du Concédant,
- De procéder aux opérations de démolition nécessaires,
- D'assurer la gestion et la mise en sécurité des lieux durant la période située entre l'acquisition et la commercialisation,
- D'assurer la commercialisation des biens auprès d'investisseurs, promoteurs et/ou bailleurs, dans le respect des objectifs définis par le Concédant,
- De manière générale, de développer des opérations qui soient exemplaires en termes de qualité, de rechercher des partenariats et des modes opératoires qui permettent d'optimiser les investissements publics qui seront dédiés à ces opérations de recyclage foncier.

## 2.4 Mise en œuvre d'opération de restauration immobilière (ORI).

### 2.4.1 Approfondissement de l'étude urbaine globale de revitalisation

Dès le début de sa mission, sur la base de 40 immeubles au total, le concessionnaire proposera une action offensive, conforme à la stratégie de la collectivité, destinée à créer un effet de masse rapide qui convaincra les opérateurs et propriétaires fonciers d'investir dans l'immobilier de la Bastide.

Sur la base des secteurs prioritaires prédéfinis dans le cadre de « l'étude urbaine globale de revitalisation Cœur de Bastide », le concessionnaire devra :

- Proposer une adaptation du périmètre de ces secteurs : le choix des immeubles sera effectué notamment en fonction des critères suivants :
  - L'état du bâti,
  - La faisabilité juridique,
  - La situation de l'immeuble et l'intérêt de sa requalification sur le plan urbain,
  - La situation des occupants,
- Mettre en œuvre une action d'information en direction des propriétaires concernés en vue de les sensibiliser à l'intérêt d'une action volontaire de leur part ;
- Proposer un nombre d'ORI adapté aux objectifs de la ville de Libourne, aux démarches déjà engagées par les propriétaires ;
- Etablir un bilan prévisionnel de chaque ORI en s'appuyant sur les conditions de marché spécifique du territoire. Il proposera des modalités de recyclage immobilier.

#### 2.4.2 Préparation de la procédure d'ORI

Une fois la liste des immeubles concernés par l'ORI validée par le Concédant, le concessionnaire devra assurer la conduite d'une ou plusieurs Opérations de Restauration Immobilière (ORI) avec constitution du ou des dossiers de demande de « Déclaration d'Utilité Publique (DUP) – travaux » puis la conduite et la sécurisation de l'ensemble des procédures nécessaires, notamment la suivi des enquêtes parcellaires, l'information et le suivi des propriétaires.

Le concédant approuvera le programme des travaux concernés par l'ORI et délibérera pour :

- solliciter auprès du préfet, la ou les déclarations d'utilité publique nécessaires à la réalisation de l'opération de requalification urbaine du Centre historique « Cœur de Bastide », au bénéfice du concessionnaire,
- et autoriser ce dernier à transmettre au préfet la ou les dossiers correspondants et à solliciter, le cas échéant, le ou les arrêtés de cessibilité.

Le concessionnaire devra conduire les phases administrative et, le cas échéant, judiciaire de la procédure d'expropriation, assurer le bon déroulement de chaque étape, en veillant notamment à la sécurité juridique de la DUP. Dans l'hypothèse où le dossier serait mené jusqu'à l'expropriation, chaque étape devra être vérifiée et conduite dans un souci de précision et de consistance juridique. Ainsi, le concessionnaire aura en charge :

- L'élaboration du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R.313-24 du code de l'urbanisme.
- L'accompagnement dans la rédaction des délibérations à prendre au fil de l'avancement de la procédure.
- La rédaction et la notification, à chaque propriétaire ou copropriétaire, du programme détaillé des travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette, la notification du dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire, etc ; étant précisé que le concessionnaire est autorisé par le concédant à confier ces notifications à un prestataire désigné par le concessionnaire.
- Assurer la relation avec les services de l'Etat concernés et le commissaire enquêteur.

### 2.4.3 Animation et gestion des ORI

L'animation de chaque ORI débutera à la suite de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération (DUP Travaux).

Le concessionnaire sera chargé de l'animation des propriétaires ; il rendra compte régulièrement de l'avancée des projets au Concedant et au comité technique OPAH RU. Suivant les situations rencontrées, il proposera une stratégie d'animation adaptée.

La mission consiste à informer et accompagner les propriétaires par :

- La prise de contact,
- La rédaction des courriers d'information,
- L'accompagnement dans l'élaboration du projet, et notamment concernant l'obtention des autorisations d'urbanisme,
- La vérification en amont du dépôt du permis de construire de la compatibilité du projet avec la DUP,
- Le cas échéant, l'accompagnement pour le montage d'un dossier de financement dans le cadre de la mission d'animation-suivi de l'OPAH RU.

Le concessionnaire devra vérifier la conformité des travaux conformément au programme prescrit et en rendre compte au concedant.

**Selon le positionnement des propriétaires, le concessionnaire aura à sa charge les missions suivantes :**

**a- Si le propriétaire accepte de s'engager dans un projet de restauration immobilière :**

Le concessionnaire devra l'accompagner dans l'élaboration de son projet, jusqu'à la livraison des travaux. Il accompagnera également les propriétaires dans l'élaboration du plan de financement de leur projet, par l'estimation de montants de subventions OPAH RU selon les différentes hypothèses envisageables. Il accompagnera le propriétaire et son maître d'œuvre dans la préparation de la demande de permis de construire en lien étroit avec les instructeurs d'urbanisme, le cas échéant.

**b- Si le propriétaire refuse de s'engager dans un projet de restauration immobilière :**

Le concessionnaire devra :

- Acquérir et gérer la propriété, y compris la mise en sécurité et la prise de toutes mesures destinées à prévenir des occupations irrégulières, des biens mobiliers et immobiliers nécessaires à l'opération situés dans le périmètre de l'ORI;
- Réaliser ou faire réaliser les études nécessaires à la réalisation et à la mise en œuvre du projet, l'ensemble des dossiers administratifs nécessaires à l'opération, y compris le montage et le suivi des dossiers de subventions RHI/THIRORI à l'attention de l'ANAH centrale,
- Effectuer les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de mise en œuvre de l'opération, le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération, les études environnementales si nécessaires, et toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer les modifications de programme qui s'avèrent opportunes, assorties des documents financiers prévisionnels correspondants ;
- Assurer la constitution des dossiers d'autorisations d'urbanisme, si besoin avec l'assistance d'un homme de l'art ;
- Démolir tout ou partie de bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement,
- Assurer la commercialisation des biens dans les meilleures conditions possibles en vue d'assurer la réalisation du programme prévu par la Ville, céder les biens immobiliers,

les concéder ou les louer à divers utilisateurs après accord préalable de la Collectivité, préparer et signer tous actes nécessaires :

- **Elaborer les documents de reporting à l'attention du concédant : un rapport d'avancement annuel de l'opération accompagnée des éventuelles modifications de programme proposées pour chaque ORI.**

La mission de relogement ne relève pas de cette concession d'aménagement, elle sera réalisée directement par la Collectivité ; le concessionnaire s'engageant toutefois à assurer le lien entre les personnes concernées et les services compétents de la collectivité.

**2.4.4** Le concessionnaire élaborera un document de type Vadémécum du dispositif Malraux et du déficit Foncier ou encore du nouveau dispositif fiscal dit « de Normandie » (article 179 novovicies du Code général des impôts) à l'attention des particuliers et des services des collectivités locales.

L'ensemble des documents de communication devront être validés conjointement par la direction du projet urbain de la Ville de Libourne et la direction de la communication Ville/Cali.

## 2.5 Missions d'acquisition, gestion temporaire et cession de cellules commerciales

En complément de l'intervention sur les biens immobiliers destinés à des programmes d'habitation, les opérations de recyclage foncier pourront concerner des cellules commerciales. La Ville de Libourne souhaite, dans un premier temps, réserver cette action à **5 cellules commerciales dont la surface évaluée à 100 m<sup>2</sup> chacune** sur les emplacements les plus stratégiques.

- Le concessionnaire proposera à la Collectivité une liste de cellules commerciales potentiellement éligibles en s'appuyant sur les conditions de marché spécifique du territoire. Il établira un bilan prévisionnel de l'opération de recyclage de chacune des cellules commerciales Il proposera des modalités de recyclage immobilier, et en cas de vacance, il proposera au concédant pour accord les typologies cibles de commerce à réimplanter sur la propriété foncière concernée.
- L'acquisition pourra concerner la propriété foncière et le bail commercial existant, le cas échéant. Le concessionnaire devra assurer la gestion locative de la cellule commerciale de manière temporaire, l'objectif étant, in fine, de revendre la cellule commerciale, avec un accord préalable du concédant.

**Le nombre de cellules commerciales concernées par ces opérations de recyclage pourra être augmenté, d'un commun accord entre le Concédant et le concessionnaire. Un avenant à la concession précisera les conditions de cette extension.**

## 2.6 Réalisation d'espaces publics

Le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement de la rue Gambetta et des travaux d'aménagement d'une rue secondaire en zone de rencontre/voie végétalisée en accompagnement d'un secteur à réhabiliter, tel que précisé en annexe 2.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

BG

**ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITÉ**

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- b) Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en annexe sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 13 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- c) Faciliter en tant que de besoin l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération et le cas échéant, et en tant que de besoin, solliciter l'émission par les collectivités publiques partenaires des décisions nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- d) Soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses qui relèvent de sa compétence, nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- e) Le cas échéant, apporter en nature au concessionnaire les terrains bâtis ou non bâtis dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement : un avenant à la présente concession devant alors préciser les conditions de cet apport ;
- f) Verser les participations prévues à l'article 15 et selon les modalités prévues à cet article ;
- g) Approuver les programmes devant faire l'objet d'ORI ;
- h) Prendre en charge, dans des délais compatibles avec le calendrier de l'opération d'aménagement (recyclage, ORI...) la recherche des offres de relogement définitives ou temporaires, leur mise en œuvre et supporter leur charge financière ;
- i) Délibérer pour :
  - solliciter auprès du préfet, la ou les déclarations d'utilité publique nécessaires à la réalisation de l'opération de requalification urbaine du Centre historique « Cœur de Bastide », au bénéfice du concessionnaire,
  - et autoriser ce dernier à transmettre au préfet la ou les dossiers correspondants et à solliciter, le cas échéant, la ou les arrêtés de cessibilité ;
- j) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées au concessionnaire les subventions par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, Communauté d'agglomération etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par le concessionnaire dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et des deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- k) Consulter le cas échéant le concessionnaire préalablement :
  - à la conclusion d'une convention de projet urbain partenarial prévue à l'article L. 332-11-3 du code de l'urbanisme et mettant à la charge d'un ou plusieurs aménageurs ou d'un et plusieurs constructeurs ou propriétaires une partie du coût de réalisation des équipements publics réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement ;
  - à l'instauration d'un secteur de taxe d'aménagement à taux renforcé destiné à financer les équipements publics de l'opération d'aménagement ;
- l) Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission du concessionnaire.

BG

**ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT**

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée à **10 années** à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'achèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celle-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

**ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS**

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité, ou s'il y a lieu, de la collectivité, groupement de collectivités, établissement public ou concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

Le concessionnaire s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

**ARTICLE 6 - ASSURANCES**

Le concessionnaire doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

Le concessionnaire communiquera tous les ans une copie des polices d'assurance à la Collectivité.

## PARTIE II :

# Modalités opérationnelles d'exécution de la concession d'aménagement

### ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, le concessionnaire peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2 de la présente concession d'aménagement.

#### 7.1 Cadre général d'intervention

De façon générale le concessionnaire procédera aux acquisitions foncières conformément aux orientations de la stratégie foncière définie et animée par la ville de Libourne. Il veillera à respecter les modalités d'articulation de son action avec celle de l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine définies par la Ville de Libourne.

#### 7.2 Acquisitions auprès de la collectivité et/ou de l'établissement public foncier

Les terrains et les immeubles bâtis acquis antérieurement par la Collectivité concédante sont, le cas échéant, cédés de gré à gré au concessionnaire, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

A la demande de la collectivité, et pour des biens dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire se substituera à la collectivité pour la réitération de cessions prévues par la convention opérationnelle de portage conclue entre la Ville, la CAU et l'établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine le 27 juin 2018 et modifiée par voie d'avenant n° 1 signé le 18 décembre 2018. Les acquisitions réalisées dans ce cadre par le concessionnaire se feront aux mêmes conditions, notamment de prix, que si elles avaient été faites par la ville.

#### 7.3 Acquisitions amiables

Le concessionnaire procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis du directeur départemental des finances publiques conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier.

#### 7.4 Droit de préemption

La Communauté d'agglomération de Libourne (CAU) est la collectivité compétente en matière de droit de préemption urbain. La Ville, collectivité concédante, s'engage à solliciter et obtenir de la CAU qu'elle délègue, au coup par coup, dans le cadre des articles L. 213-3 et R. 213-1 à R. 213-3 du code de l'urbanisme, et en tant que de besoin, au concessionnaire l'exercice du droit de préemption urbain sur le périmètre de l'opération tel que délimité au plan joint en Annexe I, et ce dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la demande exprimée par le concessionnaire. Pour lui permettre de réaliser les missions qui lui sont confiées, le concessionnaire est le délégataire de principe de l'exercice du droit de préemption urbain au sein de l'opération. Le concédant lui transmettra l'intégralité des déclarations d'intention d'aliéner qu'il reçoit concernant les biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de l'opération.

Conformément à l'article 7.1 ci avant, cette intervention sera articulée avec celle de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine : dont l'intervention pourra être sollicitée par la collectivité dans un cadre concerté avec l'aménageur.

Afin de faciliter l'identification des biens dont la préemption est nécessaire, la Ville mettra en place une plateforme d'échange sur laquelle seront déposées toutes les DIA, et les autorisations d'urbanisme déposées sur le périmètre concerné et à laquelle auront accès les membres du comité de coordination.

### **7.5 Mise en demeure d'acquies dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession**

En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante pourra prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit du concessionnaire, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, le concessionnaire s'engage à acquies auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

### **7.6 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation**

Le Concédant s'engage, si le concessionnaire en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice du concessionnaire.

Le concessionnaire établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêt de cessibilité.

Ainsi, le concessionnaire aura en charge :

- L'élaboration du dossier préalable à la déclaration d'utilité publique,
- L'accompagnement dans la rédaction des délibérations à prendre au fil de l'avancement de la procédure.
- La rédaction des courriers officiels envoyés aux propriétaires concernés.
- La relation avec les services de l'Etat concernés et le commissaire enquêteur
- Le cas échéant, conduire les phases administrative et judiciaire d'expropriation.

En tant que de besoin, lorsque la déclaration d'utilité publique est prononcée au nom du Concédant, ce dernier s'engage à solliciter dans les meilleurs délais, à la demande du concessionnaire, la cessibilité des immeubles que le concessionnaire ne parviendrait pas à acquies à l'amiable et le prononcé des ordonnances d'expropriation correspondantes

Pour ce qui concerne les cessions au concessionnaire des biens acquis, après DUP par le concédant la présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré au concessionnaire.

### **7.7 Suivi et contrôle des acquisitions foncières**

- 7.7.1** Avant la signature de toute promesse de vente, le concessionnaire informera, par tout moyen (courrier simple, courrier électronique) le Concédant de chaque projet d'acquisition et des conditions dans lesquelles il l'envisage. Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, le concessionnaire présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions d'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport

spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

- 7.7.2** De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L 300-5 du code de l'urbanisme, le concessionnaire dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité,
- 7.7.3** Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n° 4), le concessionnaire en informera le Concédant afin le cas échéant d'examiner la nécessité de modifier d'un commun accord les conditions financières de l'opération.

### 7.8 Relogement des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission, le concessionnaire acquiert des immeubles bâtis à usage d'habitation, il collabore avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, en vue du relogement définitif de leurs éventuels occupants et à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaire.

Le concessionnaire doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis, le paiement des taxes et impôts afférents incombent au concessionnaire. Les coûts correspondants sont imputés au bilan de l'opération.

## ARTICLE 8 – PRESENTATION DES AVANT-PROJETS

**8.1** Les équipements prévus à l'article 2 ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s), y compris le choix des matériaux, et le phasage de l'opération sont soumis pour accord à la Collectivité.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté par le concessionnaire et son maître d'œuvre selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

**8.2** Les projets d'exécution approuvés par la Collectivité concédante doivent être conformes aux avant-projets.

**8.3** Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 6 semaines à compter de leur réception.

**8.4** Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

## ARTICLE 9 – MODALITES DE PASSATION DES CONTRATS ET MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, le concessionnaire doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment du Code de la Commande Publique.

Le Concedant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury du concessionnaire appelé à intervenir dans la procédure de passation.

## ARTICLE 10 – EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

**10.1** Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont : ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'au concessionnaire et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités destinataire, ou l'association syndicale ou foncière auquel les ouvrages doivent être remis. La Collectivité peut à cette occasion formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés.

**10.2** Le concessionnaire est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

**10.3** Le Concedant autorise par ailleurs le concessionnaire à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements figurant en annexe.

## ARTICLE 11 – INDEMNITES AUX TIERS

Le concessionnaire suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait du concessionnaire dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 23.4 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde du concessionnaire (négligence, absence de diligences incombant normalement au concessionnaire...), les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 27 ci-après.

## ARTICLE 12 – MODALITES DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

**12.1** Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par le concessionnaire, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, le concessionnaire informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300.5 du code de l'urbanisme.

**12.2** Le concessionnaire notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms

et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 31 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 15 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvre droit pour le concessionnaire à compensation des conséquences financières qui en résultent.

**12.3** Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le programme de construction prévu sur l'immeuble cédé. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par le concessionnaire et comprendra :

- 1°) S'il y a lieu, les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation.
- 2°) Les droits et obligations du concessionnaire et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.
- 3°) Le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

**12.4** A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 22 ci-après en ce compris les biens immobiliers situés à l'extérieur du périmètre de la concession mais nécessaires à la réalisation de l'opération que le concessionnaire aurait éventuellement acquis.

**Les biens immobiliers situés à l'extérieur du périmètre de la concession mais nécessaires à la réalisation de l'opération, que le concessionnaire aurait éventuellement acquis sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.**

## ARTICLE 13 - REMISE DES OUVRAGES

**13.1** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à être incorporés dans le patrimoine de la Collectivité concédante et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, le concessionnaire doit inviter la Collectivité concédante à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer.

La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter le concessionnaire à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

**13.2** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise : la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

**13.3** Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception et remise des ouvrages, conjointement avec ceux de la collectivité concédante, comme prévu à l'article 10. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. Le concessionnaire veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

**13.4** Le concessionnaire a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

**13.5** L'achèvement est, au sens du présent article réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

**13.6** Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

**13.7** A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, le concessionnaire fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

**13.8** A la remise des ouvrages du Concédant le concessionnaire établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

a. Identification de l'ouvrage

b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- Coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- Coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- Coût des travaux, mis en oeuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'oeuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- Autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération du concessionnaire, frais financiers... L'affectation des charges indirectes se fera selon des

clafs de répartition objectives.

- e. Participation due par la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 15.4 ci-après, majorée de la TVA, ou le cas échéant, la participation due par la collectivité compétente autre que la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 15.4 ci-après, majorée de la TVA.

#### ARTICLE 14 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont maintenus en bon état par le concessionnaire. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 13 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes compétentes, exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et suivants du Code Civil.

BG

10

## PARTIE III :

## Modalités financières d'exécution de la concession d'aménagement

### ARTICLE 15- FINANCEMENT DES OPERATIONS

**15.1** Les charges supportées par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.

**15.2** Le concessionnaire sollicitera, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte, définie d'un commun accord avec la Collectivité concédante, auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, le concessionnaire pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par le concessionnaire, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention, ainsi que les conditions dans lesquelles le concessionnaire rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du Code général des collectivités territoriales.

En cas de financement sur ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à percevoir une rémunération au taux comparables à ceux établis par les établissements bancaires.

#### 15.3 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à **5 512 736 €, TVA éventuellement due en sus**.

##### 15.3.1 Les modalités de versement de cette participation sont les suivantes :

**5 512 736 euros** seront versés par le biais d'une participation financière. Cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées aux montants suivants :

Année 1 2021	Année 2 2022	Année 3 2023	Année 4 2024	Année 5 2025	Année 6 2026	Année 7 2027	Année 8 2028	Année 9 2029	Année 10 2030
689 364 €	689 364 €	689 364 €	689 364 €	607 540 €	607 540 €	607 540 €	310 000 €	310 000 €	312 861 €

Le concessionnaire sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus définies, éventuellement modifiés par avenant.

### 15.3.2 Affectation

a. La participation est affectée pour 2 410 075 € hors taxes à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant selon la répartition suivante :

- A hauteur de 1 517 455 € hors taxes à la tranche 1 des travaux d'aménagement rue Gambetta ;
- A hauteur de 892 620 € hors taxes à la tranche 2 des travaux d'aménagement définis en annexe.

La participation affectable aux ouvrages publics sera appelée auprès de la collectivité, selon l'échéancier prévu au bilan prévisionnel :

- Acomptes sur le montant de la participation affectée à chaque ouvrage à réaliser, enregistrés comme une créance de la collectivité sur le Concessionnaire ;
- Solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'art 13.

Année 1 2021	Année 2 2022	Année 3 2023	Année 4 2024	Année 5 2025	Année 6 2026	Année 7 2027	Année 8 2028	Année 9 2029	Année 10 2030
379 364 €	379 364 €	379 364 €	379 364 €	297 540 €	297 540 €	297 540 €	0 €	0 €	0 €

b. La participation correspond à hauteur de 3 102 661 €, à une participation d'équilibre à l'opération, dont le versement sera effectué selon l'échéancier prévu au bilan prévisionnel.

Année 1 2021	Année 2 2022	Année 3 2023	Année 4 2024	Année 5 2025	Année 6 2026	Année 7 2027	Année 8 2028	Année 9 2029	Année 10 2030
310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	310 000 €	312 661 €

### 15.3.3. Subvention de la Communauté d'agglomération de Libourne

Il est précisé que la Ville et la Communauté d'agglomération de Libourne (CALI), collectivité compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, sont entrées en discussion en vue de préciser les conditions dans lesquelles la CALI pourrait apporter à l'opération une subvention financière, de telle façon que la participation de la Ville affectée à l'équilibre de l'opération soit minorée et que la CALI finance le reste à charge relatif au coût de la mission OPAH RU ORI ; le montant global de participations publiques versées à l'Aménageur demeurant, à ce stade, inchangé.

Une fois l'accord entre collectivités intervenu, seront conclus dans un délai maximum de 4 mois à compter de la date de signature de la présente concession :

- Conformément à l'article L 300-5 III du code de l'urbanisme, une convention tripartite (aménageur, ville, CALI) précisant le montant et les modalités de versement de la subvention à verser par la CALI ;
- Un avenant à la présente concession venant minorer d'autant le montant de la

participation d'équilibre due par la Ville.

La signature de la convention tripartite et de cet avenant sera subordonnée à la définition, dans la convention tripartite, d'un échéancier de versement de la subvention de la CAU conforme aux modalités de versement de la participation de la collectivité prévue à l'article 15 de la présente concession.

A défaut, d'accord entre la Ville et la CAU dans le délai susvisé de 4 mois et de signature d'un avenant, la participation de la ville prévue à l'article 15 sera versée par cette dernière selon les conditions (montant et modalités de versement) initialement prévues au présent traité (articles 15.3.1 et 15.3.2).

Les dispositions du présent paragraphe ne remettent pas en cause les dispositions de la présente concession prévoyant les possibilités d'évolution de la participation de la collectivité en cours d'exécution.

**15.3.4** Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L 300-5 II du code de l'urbanisme.

**15.4** Le concessionnaire contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

**15.5** Le concessionnaire gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre anéxeux entre les différentes opérations du concessionnaire, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

## ARTICLE 16 – COMPTABILITÉ : COMPTES RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application des articles L 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, le concessionnaire doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

**16.1** Le concessionnaire adresse chaque année à la Collectivité, avant le **30 juin** un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 17 ci-après. Ce bilan intégrera un tableau détaillé de l'ensemble des coûts d'intervention du concessionnaire sur la mission d'OPAH-RU (part forfaitaire et part unitaire)
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 17 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à l'article 12.1 ci-avant),
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 15.2.
- 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 15.2 et, le cas échéant de l'article 15.3.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant de la collectivité qui se prononce par un vote.

**16.2** La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents chargés du suivi du contrat pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

**16.3** A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par le concessionnaire, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par le concessionnaire pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

## ARTICLE 17 – PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

Le concessionnaire établit un bilan prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

**17.1** Le bilan prévisionnel annuel comporte notamment :

- en dépenses, les acquisitions d'immeubles, le coût des travaux d'équipement, de restructuration et d'aménagement à la charge du concessionnaire visés en **annexe 2** des présentes, les frais résultant de l'intervention des entreprises recrutées par le concessionnaire au titre de **l'article 10**, les indemnités prévues à **l'article 11**, les frais financiers et les imputations forfaitaires par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunérations » définies à **l'article 18** ci-après, le détail des dépenses exposées pour la mission d'animation de l'OPAH-RU.
- en recettes, les prix des cessions, concession d'usage ou locations à encaisser, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser au concessionnaire au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement et les participations dues par la Collectivité concédante au cours de l'exercice suivant ainsi que la ou les dates de leur versement

**17.2** Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), et, le cas échéant, le montant de la participation due par la Collectivité concédante ainsi que le montant des subventions dues par les collectivités ou groupements de collectivités au cours de l'exercice suivant dans les conditions indiquées aux **articles 15.2 et 15.3** ci-avant et la ou les dates de leur versement.

**17.3** L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite **avant le 31 octobre de chaque année** s'il s'agit d'un versement de participation par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 30 novembre de chaque année.

## ARTICLE 18 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

**18.1** Le concessionnaire n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement. Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention du concessionnaire, sont dites « rémunération » au sens de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

**18.2** Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement, le concessionnaire pourra imputer ses charges calculées comme suit et conformément au bilan annexé et les modalités de calcul :

Missions	Modalités d'imputation	Observations
Animation/OFCU /Communication	Forfaitaire	
Acquisitions et procédures foncières	5% du montant des acquisitions en ce compris les frais 2% en cas d'acquisition auprès de l'EPF	<u>En cas d'acquisition amiable</u> , 50% au compromis 50% à l'acte A défaut d'une réitération de l'acte la rémunération au titre du compromis demeure acquise. <u>En cas d'expropriation</u> : 50%, à la date de l'ordonnance d'expropriation et 50% à l'acte de quittance ou de carence, <u>En cas de préemption</u> , 50 % à la date de la décision de préemption et 50 % à la signature de l'acte. A défaut de réitération, la rémunération au titre de la décision de préemption demeure acquise. <u>En cas de délaissement</u> , 50 % à la date de l'accord amiable et 50 % à la signature de l'acte ou, en cas de désaccord, 50% à la date de la manifestation du désaccord et 50 % à la date de la décision judiciaire prononçant le transfert de propriété
Travaux	5% des dépenses plus honoraires HT	Pour les tâches de suivi technique
Commercialisation	5 % des prix de cession HT fixés dans les actes de cessions, concession d'usage ou locations à long terme aux utilisateurs (conformément à la clause d'agrément)	50 % au compromis 50 % à l'acte. A défaut d'une réitération de l'acte, la rémunération au titre du compromis demeure acquise.
Gestion locative	5 % des loyers perçus HT	
Animation et gestion ORI	Forfait	
OPAH RL	Forfaitaire	
OPAH RL	Unitaire	
Cléture de l'opération	Forfait : 46 422 €/HT	Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération

**18.3** Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement du concessionnaire pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme.

**18.4** Les imputations annuelles du concessionnaire sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 18.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par le concessionnaire au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 17.

## Article 19 GARANTIE D'EMPRUNT

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 17, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par le concessionnaire pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

La Collectivité concédante s'engage également à mettre à la disposition du concessionnaire le produit des emprunts qu'elle aurait contracté pour la réalisation de l'opération, l'Aménageur ayant l'obligation de prendre en charge le paiement des annuités dans le cadre de l'opération.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire du concessionnaire.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 16 au profit de la Collectivité concédante.

En outre, les collectivités territoriales ou leurs groupements qui auront donné leur garantie et qui ne seraient pas directement administrateurs du concessionnaire ont le droit de se faire représenter au Conseil d'Administration du concessionnaire par un délégué spécial ainsi qu'il est dit à l'article L. 1524-6 du code général des collectivités territoriales.

Lorsqu'il résulte de « l'état » prévisionnel défini à l'article 17 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante inscrit à son budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par la Collectivité aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

BG

B

## PARTIE IV :

## Modalités d'expiration de la concession d'aménagement

### ARTICLE 20 – EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERMÉ CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, le concessionnaire demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par le concessionnaire et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 15.3 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

### ARTICLE 21- RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION

#### 21.1 Résiliation amiable

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord, notamment dans le cas où suite à la survenance de l'un ou plusieurs des événements mentionnés à l'article 25, les parties n'auraient pu parvenir à une solution permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences de la survenance du ou des événements concernés. Un avenant précisera, en tant que de besoin, les conditions et conséquences de cette résiliation amiable.

#### 21.2 Rachat – résiliation pour motif d'intérêt général

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

#### 21.3 Résiliation pour faute - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

#### 21.4 Résolution et ou résiliation du contrat en cas de redressement ou liquidation judiciaire du concessionnaire.

Si le concessionnaire est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L. 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire du concessionnaire conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement. Les conditions d'indemnisation de la partie en stock des biens acquis par le concessionnaire ou réalisés par ce dernier sont définies à l'article 23 ci-après.

## 21.5 Résiliation de plein droit

Le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou, sur la seule décision du Concedant, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code.

Le contrat pourra également être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, dans le cas où, au terme d'une période de quatre mois laissée à la négociation entre les parties, ces dernières n'auraient pu parvenir à un accord permettant de maintenir le présent contrat et de remédier aux conséquences de la survenance de l'un des événements mentionnés à l'article 25. La partie la plus diligente informera l'autre partie de sa décision par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception.

## ARTICLE 22 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire, selon les modalités ci-après définies.

**22.1** Les équipements et ouvrages publics qui n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront, dès l'expiration de la concession d'aménagement, remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 13 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 15.3 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

**22.2** La Collectivité deviendra dès l'expiration de la concession d'aménagement, à son terme contractuellement prévu ou en cas de résiliation, sauf accord exprès contraire des deux parties, propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale plafonné à leur coût de revient, à la date de liquidation de l'opération. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le Juge.

**22.3.** Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par le concessionnaire pour l'exécution de sa mission : la liste de ces engagements contractuels devra figurer dans le dossier de clôture.

Le concessionnaire fera l'obligation à chacune des personnes liées à elle par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration. Le concessionnaire introduira dans les contrats à conclure les clauses de subrogation permettant de garantir ce transfert.

Toutefois, au cas où un cocontractant du concessionnaire refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition du concessionnaire, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

La Collectivité devra se substituer au concessionnaire, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, le concessionnaire pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

**22.4** En cas de liquidation judiciaire du concessionnaire, les biens acquis ou réalisés par le concessionnaire et figurant dans son patrimoine au titre l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante.

En contrepartie de la remise de ces biens par le concessionnaire à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 23.3 ci-après.

## ARTICLE 23 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

### 23.1 Opérations de clôture et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat pour quelque cause que ce soit, le concessionnaire a l'obligation de procéder aux opérations de clôture dans un délai maximum de 9 mois : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes.

L'imputation des charges du concessionnaire pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 18 ci-dessus.

Toutefois, en cas de rachat ou de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû au concessionnaire une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération de liquidation prévue ci-dessus en sus de ladite rémunération de liquidation.

En cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation de biens du concessionnaire, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 18 ci-dessus.

### 23.2 Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, le concessionnaire établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement, d'arrêter le solde d'exploitation s'il y a lieu, et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission du concessionnaire jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 27 sur les pénalités.

### 23.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

#### EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus d'une part avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil) et d'autre part après l'expiration de la concession d'aménagement dans les conditions stipulées à l'article 22.3 troisième alinéa.

#### EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de ce concessionnaire exigibles contractuellement ;
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

### 23.2.2 Solde des financements repris par la Collectivité concédante

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

#### EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts ;
- s'il y a lieu, les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

#### EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par le concessionnaire sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

Si le solde des financements est positif, le concessionnaire doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

## 23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

### 23.3.1 En cas de rachat ou de résiliation de la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général

La Collectivité devra indemniser parfaitement et intégralement le concessionnaire du préjudice subi du fait de la cessation anticipée du contrat. L'indemnisation portera à la fois :

- sur les dépenses utiles à l'opération exposées par le concessionnaire à la date de la résiliation, et n'ayant pu être amorties en raison de la cessation anticipée du contrat ; ce montant sera constaté sur la base du dernier bilan prévisionnel approuvé, éventuellement complété, pour les dépenses ne figurant pas au dernier bilan prévisionnel approuvé, par les factures à disposition de l'aménageur et attestant de la réalité de l'engagement des dépenses.

- sur le manque à gagner subi par le concessionnaire en raison de cette cessation anticipée. Cette compensation sera égale à :
  - Si la résiliation intervient dans les cinq années suivant la signature de la concession : 20 % des sommes prévues à l'article 18 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute et déchéance.
  - Si la résiliation intervient à compter de la sixième année suivant la signature de la concession : 30 % des sommes prévues à l'article 18 dont le Concessionnaire se trouve privé du fait de la cessation anticipée du contrat, calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé. Cette somme n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute et déchéance.
- sur la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat : à ce titre il est dû au concessionnaire une indemnité spéciale de clôture égale à 50 % de la rémunération de clôture prévue à l'article 18 ci-dessus.

Ces modalités d'indemnisation pourront, selon la volonté des parties, faire l'objet d'un aménagement par voie d'avenant.

### 23.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire du concessionnaire

L'indemnité due par la Collectivité concédante au concessionnaire en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire du concessionnaire correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans son patrimoine au titre de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier « bilan » prévisionnel présenté par le concessionnaire et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 16 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

Compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû au concessionnaire par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par lui à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 18 ci-dessus.

### 23.3.3 En cas de déchéance prévue à l'article 21.3

Le concessionnaire n'aura droit ni à l'indemnité spéciale de clôture prévue à l'article 23.3.1 ci-dessus ni à la compensation du manque à gagner subit du fait de la résiliation. Il n'y aura lieu qu'à arrêter des comptes comme indiqué à l'article 23.2 ci-dessus.

Cet article ne porte pas atteinte à une action indemnitaire de la Collectivité auprès du juge afin d'obtenir réparation du ou des préjudices éventuellement nés de la faute du concessionnaire.

### 23.3.4 En cas de résiliation de plein droit au titre de l'article 21.5

L'aménageur aura droit d'être indemnisé du montant des dépenses utiles à l'opération d'aménagement qu'il aura été empêché d'amortir du fait de la survenance de la résiliation (damnum emergens). Ce montant sera constaté sur la base du dernier bilan prévisionnel approuvé, éventuellement complété, pour les dépenses ne figurant pas au dernier bilan prévisionnel approuvé, par les factures à disposition de l'aménageur et attestant de la réalité

de l'engagement des dépenses. Un avenant à la concession précisera le montant retenu par les parties. Le concessionnaire aura également droit à l'indemnité spéciale de clôture prévue à l'article 23.3.1.

#### 23.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par le concessionnaire à la Collectivité ou par la Collectivité au concessionnaire, dans les trois mois de la présentation des comptes de clôture, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, le concessionnaire aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

#### 23.5 Sort du « boni d'opération »

Le boni d'opération est réparti à part égale entre les parties

## PARTIE V :

### Exécution et évolution du contrat

#### ARTICLE 24 – PRINCIPES D'EXECUTION

**24.1** Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, et à poursuivre ensemble l'objectif de maintien des équilibres économiques qui ont présidé à sa passation, tels qu'ils résultent du dossier remis lors de la consultation et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 4).

Elles s'engagent à mettre en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis.

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte rendu annuel à la collectivité locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat, dans le respect des dispositions du Code de la Commande Publique.

**24.2** Enfin, il est rappelé que, de façon générale, pour tous les points non abordés dans le présent contrat, les parties se référeront aux dispositions du Code de la Commande Publique.

#### ARTICLE 25 – MAINTIEN DES EQUILIBRES ECONOMIQUES DU CONTRAT

**25.1** Le montant de la participation prévue à l'article 15 ci-dessus est défini sur la base du dossier remis lors de la consultation, en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques, financiers et plus généralement opérationnels, connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant pourra modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions juridiques, techniques ou économiques extérieures aux parties.

Il est rappelé que le risque économique supporté par le concessionnaire au titre de la présente concession d'aménagement s'entend comme celui résultant du dossier remis lors de la consultation, du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques, financiers et opérationnels connus au jour de la passation du présent contrat. En conséquence, les parties ont convenu de préciser ci-après les événements, dont la survenance implique nécessairement un réexamen concerté des conditions d'exécution du contrat dans l'objectif d'en assurer le maintien.

A la survenance de l'un de ces événements, les parties se rencontreront à l'initiative de la plus diligente d'entre elles. A cette occasion, elles analyseront ensemble les conséquences de l'événement concerné sur les conditions notamment financières d'exécution du contrat. A défaut d'un accord intervenant lors de cette rencontre, une période de quatre mois sera laissée aux parties pour définir conjointement les conditions du maintien du contrat. Après que les parties aient vérifié l'impossibilité de mettre en œuvre une autre solution (modification du programme permettant un rééquilibrage du bilan d'aménagement, révision des conditions de cession des terrains aménagés...)

cette analyse conjointe pourra conduire à prévoir l'augmentation de la participation de la collectivité à l'opération d'aménagement, par voie d'avenant, sous réserve du respect des dispositions du Code de la Commande Publique.

Dans le cas où les parties ne pourraient conclure un avenant, le contrat pourra être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente comme prévu à l'article 21.5.

Par ailleurs, il est convenu que l'aléa relatif à la définition des équipements publics de l'opération et donc celui de l'évolution de leur coût par rapport aux prévisions figurant au bilan prévisionnel d'aménagement sera traité par les parties, dans le respect des principes figurant à l'article 24. Dans le cas où la définition de ces équipements provoquerait une évolution significative des prévisions du bilan d'aménagement, la présente concession serait adaptée.

Noture des risques	Risques pris en charge par le concessionnaire	Risques impliquant une renégociation des modalités de financement ou du programme de la concession d'aménagement ou une modification de l'orientation	Risque pris en charge par le concédant
<b>RISQUES LIES AUX ACQUISITIONS FONCIERES</b>			
Incidences financières liées au dépassement des estimations foncières ou immobilières initiales exposées dans le bilan d'aménagement (au m2)	Oui si le dépassement est inférieur à 5%	Oui si le dépassement est supérieur à 5%	
Incidences financières liées aux demandes d'acquisition foncières ou immobilières faites par le concédant et non prévues dans le bilan d'aménagement			Oui
Incidences financières découlant d'événements imprévisibles ou de modification de la réglementation		Oui	
Incidences financières découlant de sujétions techniques particulières non prévues au bilan (bouilles, dépollution, fondations spéciales, confortement...)		Oui	
<b>RISQUES LIES A LA REGLEMENTATION ET PROCEDURES</b>			
Incidences financières de retard de mise en œuvre de procédures ou d'actes opérationnels	Oui si faute avérée dans la conduite de la procédure	Oui en l'absence de faute du concessionnaire ou du concédant	Oui si responsabilité du concédant
Incidences financières découlant des contentieux d'expropriation ou d'urbanisme		Oui	
Incidences financières résultant des nouvelles contraintes administratives, réglementaires ou fiscales		Oui	
Annulation de l'un des actes de la procédure ou d'autres actes nécessaires (traité, LDU, autorisation d'urbanisme, marché, ...) hors toute faute de l'aménageur		Oui	

<b>RISQUES LIES AUX TRAVAUX ET ETUDES</b>			
Augmentation du coût des travaux et/ou études exigées par le concédant (traitement spécifique, qualité des matériaux.)			oui
Augmentation du coût des travaux et/ou études du fait d'équipements nouveaux imposés par le concédant ou une personne publique tiers			oui
Augmentation du coût des travaux et/ou études résultat d'évènements imprévisibles ou de modification de la réglementation		oui	
<b>RISQUES LIES AUX CÉSSIONS FONCIERES ET IMMOBILIERES</b>			
Augmentation du déficit de recyclage causée par un ou des sinistres		oui	
Augmentation des coûts liés à la gestion intercalaire	Oui si l'augmentation des coûts de la gestion intercalaire est inférieure à 8%	Oui si l'augmentation des coûts de la gestion intercalaire est supérieure à 8%	
Incidences financières de l'évolution des prix de cession par rapport à ceux exposés dans le bilan d'aménagement joint en annexe à la concession ; évolution du marché ou évolution des conditions de financement du logement social (locatif/accession)	Logement libre : oui si les recettes de commercialisation sont inférieures de 8% ou plus  Logement social : oui si les recettes de commercialisation sont inférieures de 5% ou plus	Logement libre : oui si les recettes de commercialisation sont inférieures de plus de 8%  Logement social : oui si les recettes de commercialisation sont inférieures de plus de 5%	
Incidences financières liées à la diminution des prix de vente ou à l'aménagement des conditions de paiement à la demande du concédant			oui
Incidences financières découlant des aléas liés à l'agrément des acquéreurs : refus par le concédant d'un acquéreur ; imposition par le concédant d'un acquéreur ou preneur à bail selon des conditions modifiant celles retenues dans le bilan d'aménagement			oui
Modification des conditions de commercialisation liées à une évolution des documents réglementaires		oui	

<b>RISQUES LIES AU FINANCEMENT</b>			
Incidences financières induites par une évolution normale des taux d'intérêts retenus dans le bilan d'aménagement	Oui si l'évolution est inférieure à 150 points de base	Oui si l'évolution est supérieure à 150 points de base	
Incidences financières induites par un changement des fiscalités liées au traité de concession et aux objectifs poursuivis (Matraux, Denormandie, TVA...)		Oui	
Incidences financières induites par des montants de subventions inférieurs à ceux indiqués dans le bilan d'aménagement		Oui	
Incidences financières induites par le retard dans le versement des subventions et/ou participations		Oui pour les subventions	Oui pour les participations
Augmentation des frais financiers liés à des décalages de trésorerie dus à l'exploitation (décalage des ventes/contentieux/décalage des acquisitions...)		Oui	

#### ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concedant au concessionnaire, comme toute somme due par le concessionnaire au Concedant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points

#### ARTICLE 27 - PENALITES

Lorsque le concessionnaire ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, le concedant pourra appliquer les pénalités suivantes :

<b>Nature de la défaillance</b>	<b>Montant de la pénalité</b>
I. Non transmission aux services préfectoraux des dossiers de DUP nécessaires à la mise en oeuvre des procédures d'ORI dans le calendrier préalablement défini avec la collectivité	50 € par jour de retard
II. Absence de transmission du compte rendu à la collectivité locale à la date prévue à l'article 17 (CRACL)	50 € par jour de retard sans mise en demeure préalable

BG

PB

■ Non transmission de la demande d'agrément préalable à une cession	2 % du prix TTC de la vente
---	-----------------------------

Par ailleurs, l'aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concedant pourra demander réparation de son préjudice au Juge administratif.

#### ARTICLE 28 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

Toute cession totale ou partielle de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, ne peuvent se faire sans l'accord préalable de la Collectivité, lequel accord devra obligatoirement être formalisé par voie d'avenant tripartite cédant / cessionnaire / collectivité au présent contrat.

Faute par le concessionnaire de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

## PARTIE VI :

## Dispositions diverses

## ARTICLE 29 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant au concessionnaire en application du présent contrat seront versées à inCité :

Etablissement bancaire : N° de compte : ...  
 Cléf RIB : Code banque : Code guichet :

## ARTICLE 30 - INTERPRETATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article

L. 1523-2 du CGCT ou à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruine l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

## ARTICLE 31 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDEANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concerne et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

## ARTICLE 32 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Fait à ... Libourne ..... Le 26 JAN. 2021 .....

En quatre exemplaires originaux.

Pour Le concessionnaire

Le Directeur Général

B. GARDIN

Pour la Collectivité concédante

Philippe SUISSON



CONCESSION D'AMENAGEMENT « CŒUR DE BASTIDE » A LIBOURNE 49/51

Maire de Libourne

## Pièces annexées

- Annexe 1 : périmètre de l'opération
- Annexe 2 : programme global prévisionnel des équipements à la charge du concessionnaire
- Annexe 3 : programme global prévisionnel des constructions
- Annexe 4 : bilan financier prévisionnel commenté décliné en prévisions annuelles

**ANNEXE 1**

### Périmètre de l'opération d'aménagement « Cœur de Bastide » de requalification urbaine du centre historique de Libourne

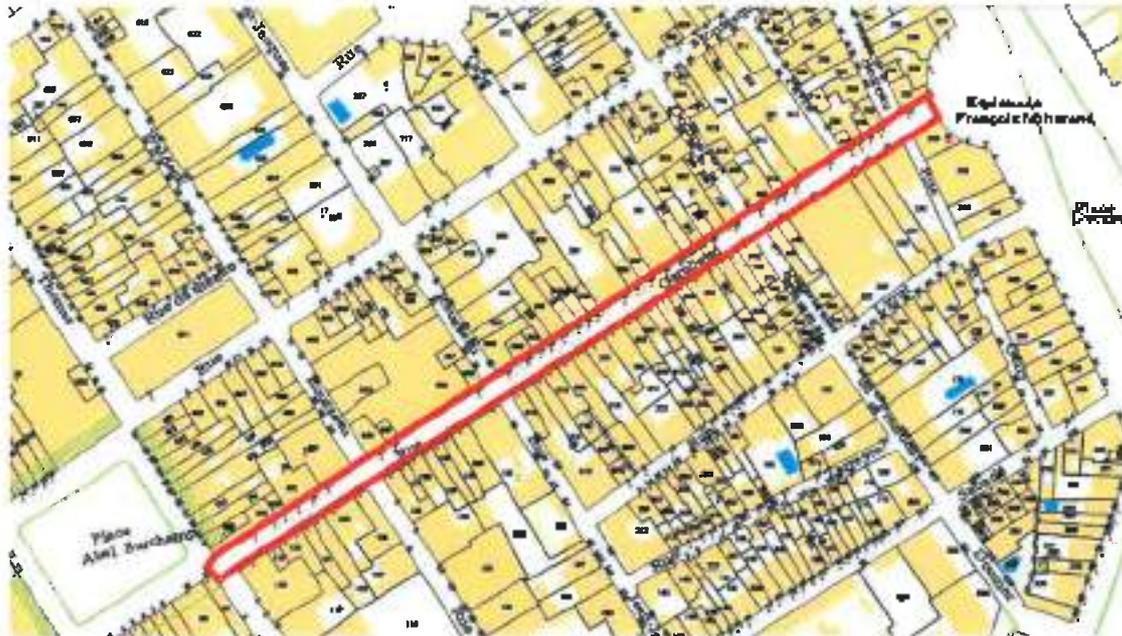


**ANNEXE 2**

## ANNEXE 2 : PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES EQUIPEMENTS

Les travaux d'aménagement d'espaces publics se composeront et sont localisés tels que suivant :

### 1/ travaux d'aménagement de la rue Gambetta



Sur un linéaire de plus de 350m et sur une largeur de plus de 10m, il s'agit de rénover la rue piétonne et commerçante du centre-ville « rue Gambetta ».

Les aménagements seront à déterminer, mais il s'agit à minima de :

- Traitement de la rue.
- Traitement de 3 croisements sur 5 en tant que seuils pour marquer les séquences urbaines de la rue Gambetta et marquer les transitions avec les rues adjacentes
- Implantation de mobilier urbain,
- Changement du pavage existant
- Renouvellement de 10 bornes escamotables dans la rue, sécurisant la voie piétonne,
- Plantations ponctuelles d'arbres / végétalisation ponctuelle
- Réalisation d'un caniveau technique pour le courant faible. Il s'agit plus précisément de sortir du bâti assainissement les réseaux suivant : la fibre, la vidéo-surveillance, le réseau des bornes escamotables.

BG

## **2/ Aménagement d'une rue secondaire en zone de rencontre/voie végétalisée en accompagnement d'un secteur à réhabiliter**

La Ville de Libourne envisage de mettre l'ensemble de la bastide intra-muros en zone 30 en 2021, dans ce cadre et en complément de l'intervention sur le bâti, le concessionnaire devra aménager une voie existante en zone douce de rencontre et partagée.

L'objectif principal de ces travaux d'aménagement consiste à établir un maillage bis pour le Cœur de Bastide sur 200m), en déployant une continuité de zones de rencontres "Cœur de Bastide" dans l'épaisseur des axes structurants.

Les aménagements seront à déterminer, mais il s'agit à minima de :

- Créer des poches de stationnement résidentielles à identifier tout au long de ces axes,
- Implanter un mobilier urbain adaptatif et évolutif,
- Traiter les croisements avec les autres voiries, pour gérer les espaces de transition « doux »,
- Végétaliser les rues identifiées selon une typologie d'intervention sur l'espace public,
- Reprendre le revêtement.

Préalablement à l'aménagement, un point sera réalisé avec chaque concessionnaire, et la nécessité de réhabiliter les réseaux sera envisagée en fonction des rues traitées.

BG

**ANNEXE 3**

**BG**



## ANNEXE 3 : PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

### 1/ Les objectifs de la concession d'aménagement et notamment sur l'habitat, sont :

- ☑ De résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance,
- ☑ De produire une offre de qualité et diversifiée répondant aux besoins de la population
- ☑ De préserver et valoriser le patrimoine bâti,
- ☑ D'animer et mettre en œuvre une OPAH RU sur 5 ans avec comme objectif de générer une offre nouvelle de 100 logements locatifs et 50 logements de propriétaires occupants,
- ☑ De restructurer, réhabiliter et/ou recycler des immeubles ou groupes d'immeubles afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir,

### 2/ Des secteurs prioritaires ont été prédéfinis, à l'intérieur de ce périmètre, lors de l'étude urbaine globale de revitalisation « Cœur de Bastide » :

- ☑ les îlots situés de part et d'autre de la rue Thiers, au niveau de l'entrée historique de la bastide, en lien direct avec les allées,
- ☑ les îlots situés de part et d'autre de la rue Carnot bénéficient de la proximité des quais de Sallnières et de l'Isle, espace d'une très grande qualité résidentielle. Ce secteur trouve des prolongements dans le quartier le plus médiéval de la Bastide à la trame plus irrégulière, à la jonction des deux quais,
- ☑ les îlots situés de part et d'autre de la rue Gambetta, actuelle entrée de Bastide, présentent une problématique bien spécifique, celle de la vacance des étages au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux

### 3/ interventions de plusieurs nature :

- ORI sur une quarantaine d'immeubles

Les interventions sur les secteurs prioritaires devront être dimensionnées pour une quarantaine d'immeubles sur lesquels le concessionnaire devra engager des Opérations de restauration Immobilière (O.R.I) par le biais de « Déclaration d'Utilité Publique (DUP) Travaux », en complémentarité avec les outils incitatifs de l'OPAH RU qu'il animera.

Dans le cas où les propriétaires concernés par les DUP n'exécutent pas le programme de travaux obligatoires, ou s'ils souhaitent céder leur bien, le concessionnaire devra étudier puis mener des opérations de recyclage foncier sur ces secteurs prioritaires.

Ainsi, sur la base de 40 Immeubles, le concessionnaire devra proposer dès le début de sa mission :

- ☑ un rythme d'engagement des DUP qui soit adapté aux objectifs de la ville de Libourne.
- ☑ L'adaptation du périmètre des secteurs prioritaires pour tenir compte de l'évolution de l'existant depuis l'élaboration de l'étude urbaine globale de revitalisation « Cœur de Bastide ».

- production d'une offre nouvelle de logements

Pour donner le « la » là où l'initiative privée est frileuse ou défaillante ; le concessionnaire devra concourir à la production d'une offre nouvelle de logements sur des sites ou immeubles offrant un potentiel de production significatif en quantité et/ou qualité. Les interventions du concessionnaire devront favoriser, essentiellement, la réhabilitation/création de logements offrant une qualité résidentielle et une diversification des typologies.

L'objectif est de réaliser environ 75 logements soit un volume d'environ 5 000 m<sup>2</sup> correspondant à environ 25 immeubles répartis de la façon suivante :

- ☐ 30 logements locatifs sociaux
- ☐ 30 logements locatifs privés dont 50% conventionnés ANAH
- ☐ 15 logements en accession (dont une partie pourra être réalisée en accession sociale)

- Le recyclage commercial

En complément de l'intervention sur les habitations, les opérations de recyclage foncier pourront concerner des cellules commerciales.

Cette action vise 5 cellules commerciales, dont la surface totale est évaluée à 500m<sup>2</sup>, fléchées sur les emplacements les plus stratégiques.

L'action de l'opérateur concernera tant les murs commerciaux que le bail commercial et le fonds de commerce

### Synthèse des programmes envisagés

*M<sup>2</sup> approximatifs*

	Types de logements	m <sup>2</sup>
habitat	30 logements sociaux	2 000m <sup>2</sup>
	30 logements locatifs privés	2 000m <sup>2</sup>
	7 accessions sociales	470 m <sup>2</sup>
	8 accessions libres	530 m <sup>2</sup>
commerces	5 cellules commerciales	500 m <sup>2</sup>

BG



# ANNEXE 4

CONCESSION D'AMPAIEMENT COEUR DE BASTIDE

09/09/2022 10:15:24

insite			Base	Taux	Montant HT	Taxe d'infusion versée																			
			en cours		En € courant																				
<b>DE BASTIDE PROLONGATION</b>						13 474 000	100%	13 474 000	100%	13 474 000	100%	13 474 000	100%	13 474 000	100%	13 474 000	100%	13 474 000	100%	13 474 000	100%	13 474 000	100%		
<b>Dotations</b>						1 000 000	7%	70 000	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>Prévisions</b>						1 000 000	7%	70 000	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>Amortissements</b>						1 000 000	7%	70 000	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>Coût de l'intérêt</b>						1 000 000	7%	70 000	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>Prélèvement de 10% sur les dotations et les amortissements</b>						1 000 000	7%	70 000	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>VSD</b>						1 000 000	7%	70 000	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>Comptes Rendus</b>						1 000 000	7%	70 000	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Opérations</b>						1 000 000	7%	70 000	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Pris financiers</b>						1 000 000	7%	70 000	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

BG

M3







## CONCESSION D' AMENAGEMENT COEUR DE BASTIDE

Envoyé en préfecture le 23/09/2022

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le OFFRE SLOK020

ID : 033-213302433-20220919-DELIB:22\_09\_119-DE

Montant HT  
En € courant

DEPENSES PREVISIONNELLES	13 476 223 €
Etudes	107 949 €
Procédures	30 141 €
Acquisitions	6 001 000 €
Gestion intercalaire	341 779 €
Mise en état des sols et immeubles existants réhabilitation + Travaux sur commerces	1 458 131 €
VRD	2 295 309 €
Commercialisation	96 176 €
Communication	108 483 €
Divers	20 000 €
Ingenierie	2 928 784 €
Frais financiers	88 470 €

Montant HT  
En € courant

RECETTES PREVISIONNELLES	13 476 223 €
Ventes	5 221 000 €
Locations /Gestion temporaire	390 000 €
Subventions	1 100 000 €
Financement animation OPAM RU	1 250 000 €
Produits financiers	2 487 €
Remise d'ouvrages	2 410 075 €
Participation collectivité	3 102 661 €

BG

B

<b>GRILLE DE REMUNERATION OPAH RU</b>			
<b>TOTAL</b>			<b>750 000 €</b>
<b>PART FORFAITAIRE</b>			<b>506 500 €</b>
Equipe animation sur site Accueil, conseil, orientation Communication Mobilisation partenaires Participation aux instances Outils de suivi et reporting Bilans Accompagnement LHI Accompagnement ORI Participation instances			
<b>PART UNITAIRE</b>	<b>150</b>		<b>243 500 €</b>
Montage des dossiers			
<b>PO</b>	<b>50</b>		<b>68 000 €</b>
PO Energie	25	1 200 €	30 000 €
PO adaptation	15	1 200 €	18 000 €
PO tvx lourds	10	2 000 €	20 000 €
mixte énergie/adaptation		1 200 €	0 €
<b>PB</b>	<b>100</b>		<b>175 500 €</b>
PB Energie	10	1 200 €	12 000 €
PB adaptation	5	1 100 €	5 500 €
PB dégradation moyenne	10	1 200 €	12 000 €
PB tvx lourds	70	2 000 €	140 000 €
PB transfo d'usage	5	1 200 €	6 000 €

BG

PB

Envoyé en préfecture le 23/09/2022

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le



ID : 033-213302433-20220919-DELIB22\_09\_119-DE



**Concession d'Aménagement**  
**« Cœur de Bastide »**  
pour la requalification urbaine du centre historique de  
Libourne

AVENANT n°1



**Entre**

La ville de Libourne, représentée par Philippe BUISSON, agissant en vertu d'une délibération numéro 21-04-058 en date du 08 avril 2021,

Ci-après dénommée par les mots « la Collectivité » ou « le Concédant ».

**D'une part,****Et**

La société INCITE BORDEAUX METROPOLE TERRITOIRES, société anonyme d'économie mixte immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 775 584 519, dont le siège social est sis 101, cours Victor Hugo, CS91234 - 33074 Bordeaux Cedex,  
Représentée par son directeur général, Monsieur Benoit Gandin, en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de la société, en date du 10 Octobre 2014,

Ci-après dénommée « le Concessionnaire » ou « l'Aménageur »

**D'autre part.**

## Préambule

La Ville de Libourne a décidé de la réalisation du projet dit Cœur de Bastide.

Ce projet urbain s'intègre dans le programme national Action Cœur de Ville, initié par l'Etat pour créer les conditions de la redynamisation des villes moyennes, en mobilisant les moyens des partenaires en faveur de la mise en œuvre de projets de renforcement des « cœurs de ville » sur 5 ans, et dont la Ville de Libourne est l'une des 222 bénéficiaires.

La définition de ce projet est le fruit d'un travail commun conduit à la fois par la Ville et la Cali. Il prévoit des actions incitatives en vue de l'amélioration de l'habitat mais également la mise en œuvre de procédures coercitives telles que des Opérations de Restauration Immobilière et/ou des actions de recyclage foncier, des actions de portage de murs commerciaux de centre-ville et la réalisation d'équipements publics.

Par délibération en date du 14 décembre 2020, la Ville a décidé de confier, par voie de concession d'aménagement, la maîtrise d'ouvrage de l'opération d'aménagement à la société inCité. La concession d'aménagement a été signée le 26 janvier 2021.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement s'établit à 13 476 223 €. Il s'équilibre principalement par :

- Des recettes commerciales à hauteur de 5 611 000 €
- Des participations publiques (Villes et Cali) à hauteur de 5 850 236 €
- Des subventions de tiers (Département, ANAH, Banque des Territoires) à hauteur de 2 012 500 €.

Le projet participera à la production de logements sur le territoire de la ville de Libourne

- Par des opérations d'opérations de recyclage foncier,
- La réalisation de logements locatifs sociaux
- Ou des actions auprès des propriétaires de logement en vue de les inciter à entreprendre les travaux d'amélioration de leur bien, dans le cadre d'une convention d'OPAH RU.

Cœur de Bastide contribuera donc à la politique publique conduite par la Cali en matière d'habitat, au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat.

Par conséquent, la Cali a souhaité accompagner la Ville de Libourne, et son aménageur, afin que les objectifs du projet urbain puissent être atteints. Cet accompagnement prend la forme d'une subvention à l'opération d'aménagement, prévue par les articles L. 300-5 III du Code de l'urbanisme, L. 1523-2 du Code général des collectivités territoriales et l'article 15 de la concession d'aménagement. La subvention de la Cali doit permettre à la Ville et à la Communauté d'Agglomération de partager l'effort financier nécessaire à l'obtention des équilibres économiques projetés par la Ville et son cocontractant.

Par délibération du conseil communautaire du 4 mars 2021, la Cali a ainsi approuvé un projet de convention tripartite (Cali, Ville de Libourne et inCité) prévoyant et organisant le versement à l'opération d'aménagement par la Cali d'une subvention d'un montant total de 2 381 497 € HT dont le versement est étalé de 2021 à 2030 selon l'échéancier prévu à la convention.

Le montant de la subvention de la Cali est réparti entre le financement au titre de la participation à l'équilibre de l'opération d'un montant de 2 043 997€ HT et le financement au titre du reste à charge du coût d'ingénierie OPAH-RU/ORI d'un montant prévisionnel de 337 500€HT soit 405 000€ TTC (81 000€TTC/an) soit un montant global de participation de la Cali de 2 448 997€ TTC (TVA uniquement appliquée sur le reste à charge du coût ingénierie OPAH RU/ORI).

L'approbation par la Cali de la subvention à verser doit avoir pour conséquence la modification de l'article 15 de la concession d'aménagement relatif au financement de l'opération, de telle façon que la participation financière à l'équilibre de l'opération d'un montant de 3 102 661€ soit répartie entre :

- La Cali pour un montant de 2 043 997€
- La Ville de Libourne, pour un montant de 1 058 664€ :

Par ailleurs, une erreur matérielle a été constatée concernant la date de remise des comptes rendus annuel, qu'il convient de corriger.

Il a donc été convenu entre la Ville et inCité que devrait intervenir un avenant à la concession d'aménagement signée le 26 janvier 2021 afin d'acter ces évolutions.

Ceci exposé, il a été décidé ce qui suit :

\*\*\*\*

**Article 1<sup>er</sup>** –L'article 15.3 de la concession d'aménagement signée le 26 janvier 2021 est modifié dans les termes suivants. Il est désormais rédigé comme suit :

**« 15.3. Participation de la collectivité au cout de l'opération**

« En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à **5 512 736 €€, TVA éventuellement due en sus.**

**15.3.1 Les modalités de versement de cette participation sont les suivantes :**

**5 512 736 euros** seront versés par le biais des participations financières de la Ville de Libourne et de la Coli, en application de la convention tripartite signée entre elles et le concessionnaire en date du 16 Juin 2021.

Cette participation en numéraire fera l'objet de versements par tranches annuelles définies en fonction des besoins tels qu'ils apparaissent sur les prévisions budgétaires actualisées et évaluées aux montants suivants :

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
689 364€	689 364€	689 364€	689 364€	607 540€	607 540€	607 540€	310 000€	310 000€	312 661€

Le concessionnaire sollicitera le paiement de la participation de la Collectivité concédante dans la limite du montant des tranches annuelles ci-dessus définies, éventuellement modifiés par avenant.

**15.3.2 Affectation**

a. La participation est affectée pour **2 410 075 € TVA due en sus**, à la contrepartie de la remise des ouvrages destinés à rester définitivement dans le patrimoine du concédant selon la répartition suivante :

- A hauteur de 1 517 455 € hors taxes à la tranche 1 des travaux d'aménagement rue Gambetta.
- A hauteur de 892 620 € hors taxes à la tranche 2 des travaux d'aménagement définis en annexe

La participation affectable aux ouvrages publics sera appelée auprès de la collectivité, selon l'échéancier prévu au bilan prévisionnel :

- Acomptes sur le montant de la participation affectée à chaque ouvrage à réaliser, enregistrés comme une créance de la collectivité sur le Concessionnaire
- Solde définitif de cette créance dès lors que les ouvrages seront remis à la collectivité, sur la base des fiches d'ouvrage prévues à l'art 13.

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
379364€	379364€	379364€	379364€	297540€	297540€	297540€	0€	0€	0€

b. La participation correspond à hauteur de 3 102 661€, à une participation d'équilibre à l'opération, dont le versement sera effectué selon l'échéancier prévu au bilan prévisionnel. »

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
310 000€	310 000€	310 000€	310 000€	310 000€	310 000€	310 000€	310 000€	310 000€	312 661€

Conformément à la convention tripartite entre la Ville, La Cali, et le concessionnaire, cette participation à l'équilibre de l'opération sera prise en charge :

- Par la Ville de Libourne à hauteur de 1 058 664€ selon l'échéancier suivant :

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
105 760€	105 760€	105 760€	105 760€	105 760€	105 760€	105 760€	105 760€	105 760€	106 824€

- Par La Cali à hauteur de 2 043 997€ selon l'échéancier suivant :

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
204 240€	204 240€	204 240€	204 240€	204 240€	204 240€	204 240€	204 240€	204 240€	205 837€

### 15.3.3 Subvention de la Communauté d'Agglomération de Libourne

Les modalités de participation de La Cali ayant été définies dans le cadre de la convention tripartite en date du 16 Juin 2021 et intégrées aux dispositions de versement stipulées à l'article 15.3.2 de la présente convention, les dispositions de l'article 15.3.3 sont désormais arrêtées conformément aux dispositions de la convention tripartite qui sera annexée aux présentes.

#### Article 2 - Correction de date erronée

L'article 16.1 Le concessionnaire adresse chaque année à la Collectivité avant le **1<sup>er</sup> juin** un compte rendu financier comportant notamment [suite inchangée]

**Article 3** – Les stipulations de la concession d'aménagement signée le 26 janvier 2021 et non expressément modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

**Article 4** – Le présent avenant entrera en vigueur dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La collectivité concédante le notifiera au concessionnaire en lui faisant connaître la date à laquelle il aura été reçu par le représentant de l'Etat, le rendant exécutoire. Il prendra effet à compter de la date de réception par le concessionnaire de cette notification.

Fait, à Libourne le **13 JUL. 2021**, en 2 exemplaires originaux

Pour la Ville de Libourne, le Maire

**BUISSON**



re de Libourne

Pour inCité, son Directeur Général

**inCité**  
BORDEAUX • MÉTROPOLE • TERRITOIRES

101, cours Michel Hugo CS 01234 • 33074 Bordeaux  
tel • 05 56 50 20 10 fax • 05 56 43 18 10  
inCité-bordeaux.fr

Envoyé en préfecture le 23/09/2022

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le



ID : 033-213302433-20220919-DELIB\_22\_09\_119-DE



Plan Stratégie urbaine et  
Rayonnement patrimonial

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

## **ARRETÉ DU MAIRE DE LIBOURNE PORTANT HABILITATION DE MADAME FRÉDÉRIQUE CHARLEMAGNE POUR VISITER DES IMMEUBLES VISÉS PAR DES PROCÉDURES DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE**

Le maire de Libourne,

Vu la loi n°62-903 du 4 août 1962 complétant la législation sur la protection historique et esthétique de la France, tendant à faciliter la restauration immobilière,

Vu le décret n°2007 817 du 11 mai 2007 relatif à la restauration immobilière et portant diverses dispositions modifiant le code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux secteurs patrimoniaux remarquables,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles R. 313-33 et suivants,

Vu le courrier de la préfète de la Gironde en date du 8 septembre 2021,

Considérant que dans le cadre du projet de revitalisation du cœur de bastide de Libourne, la Ville de Libourne a confié à la société inCité la mise en œuvre d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI),

Considérant qu'une Opération de Restauration Immobilière est une opération d'aménagement et de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain qui a pour objectif la transformation des conditions d'habitabilité à l'intérieur d'immeuble(s) déterminé(s) après enquête publique grâce à des travaux de remise en état, de modernisation d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles dont l'état justifie la restauration, ainsi que, le cas échéant, des travaux de démolition pour la création d'espaces libres ou de constructions neuves,

Considérant que la Ville approuve pour chaque immeuble qui le nécessite, un programme de travaux, en notifie la réalisation au propriétaire dans un certain délai, et à défaut peut mandater son concessionnaire pour poursuivre, soit l'acquisition amiable soit l'expropriation de l'immeuble sur la base d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP),

Considérant que des immeubles ont été identifiés sur le périmètre de l'étude de revitalisation du cœur de bastide en vue d'opérations de restauration immobilière pour faire l'objet de visites des parties communes et privatives afin d'établir les travaux dont la réalisation pourra être rendue obligatoire par prescriptions sous DUP,

Considérant que conformément à l'article R. 313-33 du Code de l'urbanisme, l'apparition du Maire d'habiliter, sur proposition du préfet, les hommes de l'art afin de visiter les immeubles concernés par les procédures de restauration immobilière.

Sur proposition de la Préfète de la Gironde,

**ARRETE :**

**ARTICLE 1 :** Afin de mener les visites nécessaires dans le cadre des procédures de restauration immobilière dans le cadre du projet de revitalisation du cœur de Bastide de Libourne, est habilité l'homme de l'art suivant :

**Frédérique CHARLEMAGNE**

Architecte DPLG en exercice libéral

67 rue de Charles Paris

33130 Bègles

Tél : 05 56 47 10 42 - 06 64 43 74 82

Inscription à l'ordre des architectes sous le n°045833

**ARTICLE 2 :** La présente habilitation est délivrée pour une période de cinq ans.

**ARTICLE 3 :** Madame Frédérique CHARLEMAGNE sera astreinte aux règles concernant le secret professionnel et prètera le serment prévu à l'article R. 610-1 du code de l'urbanisme.

**ARTICLE 4 :** L'intéressée devra être munie, lors de chaque visite, d'un ordre de mission l'habilitant à exercer ses fonctions ainsi que d'une carte d'identité revêtue de sa photographie.

**ARTICLE 5 :** Le Directeur Général des Services de la Ville est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera notifié à Madame Frédérique CHARLEMAGNE. Copie en sera adressée à Madame la Préfète de la Gironde.

**Philippe BUISSON**

Fait et arrêté en l'Hôtel de Ville de Libourne le 01 OCT. 2022



Le Maire,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché sur les panneaux extérieurs de la mairie,

- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux, ou d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision, dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat,

**inCité**

101, cours Victor Hugo  
CS 91234  
33074 Bordeaux

tel.05 56 50 20 10  
fax.05 56 43 18 15

incite@incite-bordeaux.fr

M. Philippe Buisson  
Maire  
Hôtel de ville  
42 place Abel Surchamp  
33500 LIBOURNE

Bordeaux, le 17 Août 2022

Nos réf : BG/MB/SS/AMGT/2022

**OBJET : Concession d'Aménagement Libourne/ DUP ORI**

Affaire suivie par : Sarah SABATIER

[s.sabatier@incite-bordeaux.fr](mailto:s.sabatier@incite-bordeaux.fr)

Monsieur le Maire,

Dans le cadre des missions qui nous sont confiées au sein de la Concession d'aménagement « Cœur de Bastide » pour la requalification du centre historique de Libourne, et faisant suite au Comité de pilotage du 8 Avril 2022, nous avons établi un dossier préalable à enquête publique en vue d'une Déclaration d'Utilité Publique des travaux de restauration immobilière portant sur les 8 immeubles suivants :

- 46 - 48 rue Fonneuve (CO 619)
- 21 place Abel Surchamp (CO 461)
- 62 cours Victor Hugo (CO 902)
- 42 cours Victor Hugo (CN 577)
- 60 rue Waldeck Rousseau (CO 486)
- 6 rue Thiers (CN 043)
- 52 rue Thiers (CN 556)
- 77 rue Thiers (CN 528)

Afin de compléter administrativement notre demande auprès du Préfet, la commune doit délibérer pour approuver le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, solliciter le Préfet pour l'ouverture de l'enquête et la prise d'une DUP au profit du concessionnaire et autoriser le concessionnaire à déposer tout dossier au près de la Préfecture pour la mise en œuvre de cette procédure et à le solliciter le cas échéant pour le ou les arrêtés de cessibilité, conformément à l'article 2.4.23 du traité de concession.

Si la Ville se positionne donc favorablement pour la poursuite de cette procédure, vous voudrez bien me faire parvenir votre délibération.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération respectueuse.

Marianne Bacqué

Directrice de l'Aménagement



## ANNEXES ADMINISTRATIVES / Estimation sommaire des travaux de réhabilitation

WALD60estimDUP-2022  
 juillet 2022

## IMMEUBLE : 60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE

### Estimation sommaire du coût de réhabilitation

effectuée au titre de la mission confiée par Incité Bordeaux Métropole Territoires dans le cadre de l'étude préalable à DUP - Opération de Restauration Immobilière, en l'état des connaissances de l'immeuble et du programme de travaux établi dans ce cadre et en dehors de toute mission de maîtrise d'œuvre.

Locaux Concernés	POSTES TRAVAUX SUIVANT PROGRAMME	taux d'impact représentant niveau de travaux sur lot/local ou volume concerné	TOTAL HT	TOTAL HT compris 15 % aléas (pb structurel, découverte amiante, ...)
<b>TRAVAUX PROJET</b>				
enveloppe	INSTALLATIONS CHANTIER	100 %	7 069 €	8 129 €
enveloppe	DEMOLITION VOLUME	100 %	29 992 €	34 491 €
enveloppe	CONSTRUCTION VOLUME	0 %	0 €	0 €
enveloppe	TOITURE	50 %	22 320 €	25 668 €
enveloppe	RAVALEMENT ENVELOPPE EXTERNE	75 %	17 438 €	20 053 €
enveloppe	MENUISERIES EXTERIEURES ET PALIERES	25 %	14 681 €	16 883 €
enveloppe	COUR A RETRAITER	100 %	14 539 €	16 720 €
communs	RETRAITEMENT PARTIES COMMUNES	75 %	19 901 €	22 886 €
communs	CREATION LOCAL COMMUN	100 %	5 000 €	5 750 €
communs	RESEAUX COMMUNS	25 %	13 050 €	15 008 €
local d'activité 1	DEMOLITION INTERIEURE	0 %	0 €	0 €
local d'activité 1	ELECTRICITE / MISES AUX NORMES VIS-A-VIS DES LOCAUX D'HABITATION	15 %	1 058 €	1 217 €
local d'activité 1	PLOMBERIE / MISES AUX NORMES VIS-A-VIS DES LOCAUX D'HABITATION	15 %	1 255 €	1 443 €
local d'activité 1	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS/ MISES AUX NORMES VIS-A-VIS DES LOCAUX D'HABITATION	10 %	2 393 €	2 751 €
Logt RDC/B	DEMOLITION INTERIEURE	15 %	897 €	1 032 €
Logt RDC/B	ELECTRICITE	15 %	1 200 €	1 380 €
Logt RDC/B	PLOMBERIE	80 %	6 693 €	7 698 €
Logt RDC/B	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	25 %	5 003 €	5 753 €
Logt R+1/A	DEMOLITION INTERIEURE	25 %	1 625 €	1 869 €
Logt R+1/A	ELECTRICITE	15 %	1 200 €	1 380 €
Logt R+1/A	PLOMBERIE	15 %	1 255 €	1 443 €
Logt R+1/A	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	25 %	5 438 €	6 253 €
Logt R+1/B	DEMOLITION INTERIEURE	25 %	1 268 €	1 458 €
Logt R+1/B	ELECTRICITE	15 %	1 200 €	1 380 €
Logt R+1/B	PLOMBERIE	80 %	6 693 €	7 698 €
Logt R+1/B	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	25 %	4 241 €	4 877 €
Logt R+2/A	DEMOLITION INTERIEURE	25 %	1 528 €	1 757 €
Logt R+2/A	ELECTRICITE	15 %	1 200 €	1 380 €
Logt R+2/A	PLOMBERIE	15 %	1 255 €	1 443 €
Logt R+2/A	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	25 %	5 111 €	5 878 €
Logt R+3/A	DEMOLITION INTERIEURE	25 %	1 235 €	1 420 €
Logt R+3/A	ELECTRICITE	15 %	1 200 €	1 380 €
Logt R+3/A	PLOMBERIE	15 %	1 255 €	1 443 €
Logt R+3/A	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	25 %	4 133 €	4 752 €
<b>TOTAL : fourchette :</b>			<b>202 326 €</b>	<b>232 675 €</b>
coût moyen HT/communs local d'activité et logements			736 €	846 €
<b>FRAIS INHERENTS : ETUDES – SUIVI – CONTROLE – ASSURANCE</b>				
	MAÎTRISE D'ŒUVRE ARCHITECTE MISSION COMPLETE y/c OPC	100,00%	20 233 €	23 267 €
	COORDINATION SPS	100,00%	2 428 €	2 792 €
	BUREAU DE CONTROLE	100,00%	5 058 €	5 817 €
	ETUDE DE SOL AVP1 – reconnaissance des existant	0%	0 €	0 €
	ETUDE STRUCTURE	0%	0 €	0 €
	ETUDE THERMIQUE	0%	0 €	0 €
	DIAGNOSTIC TECHNIQUE (amiante / plomb / elec / carrez...)	100%	1 200 €	1 200 €
	TAXE (due suivant surface créée au permis)	0%	0 €	0 €
	ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE	100%	5 751 €	6 614 €
<b>fourchette :</b>			<b>34 670 €</b>	<b>39 690 €</b>
<b>TOTAL GENERAL HT</b>			<b>236 995 €</b>	<b>272 365 €</b>

VH42estimDUP-2022  
 juillet 2022

## IMMEUBLE : 42 rue Victor Hugo , 20 impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE

### Estimation sommaire du coût de réhabilitation

effectuée au titre de la mission confiée par l'incité Bordeaux Métropole Territoires dans le cadre de l'étude préalable à DUP - Opération de Restauration Immobilière, en l'état des connaissances de l'immeuble et du programme de travaux établi dans ce cadre et en dehors de toute mission de maîtrise d'œuvre.

Locaux Concernés	POSTES TRAVAUX SUIVANT PROGRAMME	taux d'impact représentant niveau de travaux sur lot/local ou volume concerné	TOTAL HT	TOTAL HT compris 15 % aléas (pb structurel, découverte amiante, ...)
<b>TRAVAUX PROJET</b>				
enveloppe	INSTALLATIONS CHANTIER	100 %	7 069 €	8 129 €
enveloppe	DEMOLITION VOLUME	0 %	0 €	0 €
enveloppe	CONSTRUCTION VOLUME	0 %	0 €	0 €
enveloppe	TOITURE	50 %	15 810 €	18 182 €
enveloppe	RAVALEMENT ENVELOPPE EXTERNE	70 %	6 650 €	7 648 €
enveloppe	MENUISERIES EXTERIEURES ET PALIERES	80 %	24 360 €	28 014 €
enveloppe	COUR A RETRAITER	30 %	651 €	749 €
communs	RETRAITEMENT PARTIES COMMUNES	80 %	14 964 €	17 209 €
communs	CREATION LOCAL COMMUN	0 %	0 €	0 €
communs	RESEAUX COMMUNS	50 %	21 750 €	25 013 €
local d'activité RDC rue	DEMOLITION INTERIEURE	0 %	0 €	0 €
local d'activité RDC rue	ELECTRICITE	0 %	0 €	0 €
local d'activité RDC rue	PLOMBERIE / MISES AUX NORMES VIS-A-VIS DES LOCAUX D'HABITATION	15 %	1 255 €	1 443 €
local d'activité RDC rue	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS / MISES AUX NORMES VIS-A-VIS DES LOCAUX D'HABITATION	20 %	3 045 €	3 502 €
local ancien logt RDC/JC	DEMOLITION INTERIEURE	100 %	2 210 €	2 542 €
local ancien logt RDC/JC	ELECTRICITE	15 %	1 058 €	1 217 €
local ancien logt RDC/JC	PLOMBERIE	15 %	1 255 €	1 443 €
local ancien logt RDC/JC	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	10 %	740 €	850 €
Logt R+1/VH	DEMOLITION INTERIEURE	100 %	5 070 €	5 831 €
Logt R+1/VH	ELECTRICITE	0 %	0 €	0 €
Logt R+1/VH	PLOMBERIE	50 %	4 183 €	4 811 €
Logt R+1/VH	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	50 %	8 483 €	9 755 €
Logt R+1/JS	DEMOLITION INTERIEURE	80 %	2 912 €	3 349 €
Logt R+1/JS	ELECTRICITE	25 %	1 764 €	2 028 €
Logt R+1/JS	PLOMBERIE	50 %	4 183 €	4 811 €
Logt R+1/JS	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	25 %	3 045 €	3 502 €
Logt R+2/JS	DEMOLITION INTERIEURE	100 %	2 860 €	3 289 €
Logt R+2/JS	ELECTRICITE	100 %	7 055 €	8 113 €
Logt R+2/JS	PLOMBERIE	100 %	8 367 €	9 622 €
Logt R+2/JS	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	100 %	9 570 €	11 006 €
<b>TOTAL : fourchette :</b>			<b>158 308 €</b>	<b>182 055 €</b>
coût moyen HT/S communs, local activité et logements			1 123 €	1 291 €
<b>FRAIS INHERENTS : ETUDES – SUIVI – CONTROLE – ASSURANCE</b>				
	MÂÎTRISE D'ŒUVRE ARCHITECTE MISSION COMPLETE y/c OPC	100%	15 831 €	18 205 €
	COORDINATION SPS	100%	1 900 €	2 185 €
	BUREAU DE CONTROLE	100%	3 958 €	4 551 €
	ETUDE DE SOL AVP1 – reconnaissance des existant	0%	0 €	0 €
	ETUDE STRUCTURE	100%	4 000 €	4 000 €
	ETUDE THERMIQUE	0%	0 €	0 €
	DIAGNOSTIC TECHNIQUE (amiante / plomb / elec / carrez...)	100%	1 200 €	1 200 €
	TAXE (due suivant surface créée au permis)	0%	0 €	0 €
	ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE	100%	4 600 €	5 275 €
			<b>31 488 €</b>	<b>35 416 €</b>
<b>TOTAL GENERAL HT</b>			<b>189 797 €</b>	<b>217 471 €</b>

VH62-estimDUP-2022  
 juillet 2022

## IMMEUBLE 62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE

### Estimation sommaire du coût de réhabilitation

effectuée au titre de la mission confiée par Incité Bordeaux Métropole Territoires dans le cadre de l'étude préalable à DUP - Opération de Restauration Immobilière, en l'état des connaissances de l'immeuble et du programme de travaux établi dans ce cadre et en dehors de toute mission de maîtrise d'œuvre.

Locaux Concernés	POSTES TRAVAUX SUIVANT PROGRAMME	taux d'impact représentant niveau de travaux sur lot/local ou volume concerné	TOTAL HT	TOTAL HT compris 15 % aléas (pb structurel, découverte amiante, ...)
<b>TRAVAUX PROJET</b>				
enveloppe	INSTALLATIONS CHANTIER	100 %	7 069 €	8 129 €
enveloppe	DEMOLITION VOLUME	100 %	11 736 €	13 496 €
enveloppe	CONSTRUCTION VOLUME	0 %	0 €	0 €
enveloppe	TOITURE	50 %	32 085 €	36 898 €
enveloppe	RAVALEMENT ENVELOPPE EXTERNE	80 %	42 200 €	48 530 €
enveloppe	MENUISERIES EXTERIEURES ET PALIERES	100 %	82 650 €	95 048 €
enveloppe	COUR A RETRAITER	100 %	3 906 €	4 492 €
communs	RETRAITEMENT PARTIES COMMUNES	100 %	15 660 €	18 009 €
communs	CREATION LOCAL COMMUN	100 %	5 000 €	5 750 €
communs	RESEAUX COMMUNS	100 %	60 900 €	70 035 €
local d'activité VH	DEMOLITION INTERIEURE	0 %	0 €	0 €
local d'activité VH	ELECTRICITE / MISES AUX NORMES VIS-A-VIS DES LOCAUX	15 %	1 200 €	1 380 €
local d'activité VH	D'HABITATION			
local d'activité VH	PLOMBERIE / MISES AUX NORMES VIS-A-VIS DES LOCAUX	15 %	1 255 €	1 443 €
local d'activité VH	D'HABITATION			
local d'activité VH	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS //	10 %	2 088 €	2 401 €
local d'activité VH	MISES AUX NORMES VIS-A-VIS DES LOCAUX D'HABITATION			
Logt RDC/JS	DEMOLITION INTERIEURE	0 %	0 €	0 €
Logt RDC/JS	ELECTRICITE	15 %	1 200 €	1 380 €
Logt RDC/JS	PLOMBERIE	80 %	6 693 €	7 698 €
Logt RDC/JS	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	25 %	8 918 €	10 255 €
Logt R+1/VH	DEMOLITION INTERIEURE	50 %	3 120 €	3 588 €
Logt R+1/VH	ELECTRICITE	100 %	8 001 €	9 201 €
Logt R+1/VH	PLOMBERIE	100 %	8 367 €	9 622 €
Logt R+1/VH	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	50 %	10 440 €	12 006 €
Logt R+1/JS	DEMOLITION INTERIEURE	0 %	0 €	0 €
Logt R+1/JS	ELECTRICITE	15 %	1 307 €	1 503 €
Logt R+1/JS	PLOMBERIE	15 %	1 634 €	1 879 €
Logt R+1/JS	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	10 %	4 437 €	5 103 €
Logt R+2/VH	DEMOLITION INTERIEURE	25 %	1 560 €	1 794 €
Logt R+2/VH	ELECTRICITE	25 %	2 000 €	2 300 €
Logt R+2/VH	PLOMBERIE	75 %	6 275 €	7 216 €
Logt R+2/VH	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	25 %	5 220 €	6 003 €
Logt R+2/JS	DEMOLITION INTERIEURE	0 %	0 €	0 €
Logt R+2/JS	ELECTRICITE	15 %	1 200 €	1 380 €
Logt R+2/JS	PLOMBERIE	15 %	1 255 €	1 443 €
Logt R+2/JS	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	25 %	10 875 €	12 506 €
Logt R+3/VH	DEMOLITION INTERIEURE	0 %	0 €	0 €
Logt R+3/VH	ELECTRICITE	15 %	1 200 €	1 380 €
Logt R+3/VH	PLOMBERIE	15 %	1 255 €	1 443 €
Logt R+3/VH	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	10 %	2 306 €	2 651 €
<b>TOTAL : fourchette :</b>			<b>353 012 €</b>	<b>405 964 €</b>
coût moyen HT/S communs, local activité et logements			734 €	844 €
<b>FRAIS INHERENTS : ETUDES – SUIVI – CONTROLE – ASSURANCE</b>				
	MAÎTRISE D'ŒUVRE ARCHITECTE MISSION COMPLETE y/c OPC	100,00%	35 301 €	40 596 €
	COORDINATION SPS	100,00%	3 530 €	4 060 €
	BUREAU DE CONTROLE	100,00%	8 119 €	9 337 €
	ETUDE DE SOL AVP1 – reconnaissance des existant	0%	0 €	0 €
	ETUDE STRUCTURE	100%	4 000 €	4 000 €
	ETUDE THERMIQUE	0%	0 €	0 €
	DIAGNOSTIC TECHNIQUE (amiante / plomb / elec / carrez...)	100%	1 200 €	1 200 €
	TAXE (due suivant surface créée au permis)	0%	0 €	0 €
	ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE	100%	10 099 €	11 599 €
<b>fourchette :</b>			<b>62 250 €</b>	<b>70 792 €</b>
<b>TOTAL GENERAL HT</b>			<b>415 262 €</b>	<b>476 756 €</b>

FONN46-estimDUP-2022  
 juillet 2022

## IMMEUBLE : 46, 48, rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE

### Estimation sommaire du coût de réhabilitation

effectuée au titre de la mission confiée par Incité Bordeaux Métropole Territoires dans le cadre de l'étude préalable à DUP - Opération de Restauration Immobilière, en l'état des connaissances de l'immeuble et du programme de travaux établi dans ce cadre et en dehors de toute mission de maîtrise d'œuvre.

Locaux Concernés	POSTES TRAVAUX SUIVANT PROGRAMME	taux d'impact représentant niveau de travaux sur lot/local ou volume concerné	TOTAL HT	TOTAL HT compris 15 % aléas (pb structurel, découverte amiante, ...)
<b>TRAVAUX PROJET</b>				
enveloppe	INSTALLATIONS CHANTIER	100 %	7 069 €	8 129 €
enveloppe	DEMOLITION VOLUME	100 %	22 820 €	26 243 €
enveloppe	CONSTRUCTION VOLUME	0 %	0 €	0 €
enveloppe	TOITURE	50 %	18 290 €	21 034 €
enveloppe	RAVALEMENT ENVELOPPE EXTERNE	100 %	45 188 €	51 966 €
enveloppe	MENUISERIES EXTERIEURES ET PALIERES	100 %	80 475 €	92 546 €
enveloppe	COUR A RETRAITER	100 %	6 510 €	7 487 €
communs	RETRAITEMENT PARTIES COMMUNES	75 %	34 909 €	40 145 €
communs	CREATION LOCAL COMMUN	100 %	5 000 €	5 750 €
communs	RESEAUX COMMUNS	100 %	43 500 €	50 025 €
Logt RDC A-B 46	RESTRUCTURATION INTERNE GLOBALE	100 %	21 450 €	24 668 €
Logt RDC A-48	RESTRUCTURATION INTERNE GLOBALE	100 %	16 900 €	19 435 €
Logt R+1 A-B 46	RESTRUCTURATION INTERNE GLOBALE	100 %	24 700 €	28 405 €
Logt R+1 A-48	RESTRUCTURATION INTERNE GLOBALE	100 %	18 850 €	21 678 €
Logt R+2 A	RESTRUCTURATION INTERNE GLOBALE	75 %	42 900 €	49 335 €
	<i>* au vu de l'ampleur du programme de travaux, le cout des travaux de restructuration des logements est chiffré de façon globale</i>	<b>fourchette :</b>	<b>388 560 €</b>	<b>446 844 €</b>
	coût moyen HT/communs et logements		1 816 €	2 088 €
NOTA : les logements non visités sont impactés à 100 % en l'absence de visite.				
<b>FRAIS INHERENTS : ETUDES – SUIVI – CONTROLE – ASSURANCE</b>				
	MAÎTRISE D'ŒUVRE ARCHITECTE MISSION COMPLETE y/c OPC	100%	38 856 €	44 684 €
	COORDINATION SPS	100%	3 886 €	4 468 €
	BUREAU DE CONTROLE	100%	10 000 €	10 000 €
	ETUDE DE SOL AVP1 – reconnaissance des existant	0%	0 €	0 €
	ETUDE STRUCTURE	100%	4 000 €	4 000 €
	ETUDE THERMIQUE	100%	2 000 €	2 000 €
	DIAGNOSTIC TECHNIQUE (amiante / plomb / elec / carrez...)	100%	3 600 €	3 600 €
	TAXE (due suivant surface créée au permis)	0%	0 €	0 €
	ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE	100%	11 183 €	12 800 €
		<b>fourchette :</b>	<b>73 524 €</b>	<b>81 553 €</b>
<b>TOTAL GENERAL HT</b>			<b>462 084 €</b>	<b>528 397 €</b>

SURCH21-estimDUP-2022  
 juin 2022

## IMMEUBLE : 21 Place Abel Surchamps, 33500 LIBOURNE

### Estimation sommaire du coût de réhabilitation

effectuée au titre de la mission confiée par Incité Bordeaux Métropole Territoires dans le cadre de l'étude préalable à DUP - Opération de Restauration Immobilière, en l'état des connaissances de l'immeuble et du programme de travaux établi dans ce cadre et en dehors de toute mission de maîtrise d'œuvre.

Locaux Concernés	POSTES TRAVAUX SUIVANT PROGRAMME	taux d'impact représentant niveau de travaux sur lot/local ou volume concerné	TOTAL HT	TOTAL HT compris 15 % aléas (pb structurel, découverte amiante, ...)
<b>TRAVAUX PROJET</b>				
enveloppe	INSTALLATIONS CHANTIER	100 %	7 069 €	8 129 €
enveloppe	DEMOLITION VOLUME	100 %	14 344 €	16 496 €
enveloppe	CONSTRUCTION VOLUME	50 %	5 002 €	5 752 €
enveloppe	TOITURE	100 %	49 290 €	56 684 €
enveloppe	RAVALEMENT ENVELOPPE EXTERNE	25 %	2 656 €	3 055 €
enveloppe	MENUISERIES EXTERIEURES ET PALIERES	85 %	57 311 €	65 908 €
enveloppe	COUR A RETRAITER	100 %	6 727 €	7 736 €
communs	RETRAITEMENT PARTIES COMMUNES	100 %	20 880 €	24 012 €
communs	CREATION LOCAL COMMUN	100 %	5 000 €	5 750 €
communs	RESEAUX COMMUNS	80 %	41 760 €	48 024 €
local d'activité	MISES AUX NORMES VIS-A-VIS DES LOCAUX D'HABITATION	25 %	7 313 €	8 409 €
Logt RDC/C	RESTRUCTURATION INTERNE GLOBALE	25 %	3 250 €	3 738 €
Logt R+1/A-B	RESTRUCTURATION INTERNE GLOBALE	100 %	44 200 €	50 830 €
Logt R+1/B duplex	RESTRUCTURATION INTERNE GLOBALE	100 %	24 050 €	27 658 €
Logt R+1/C duplex	RESTRUCTURATION INTERNE GLOBALE	25 %	6 338 €	7 288 €
Logt R+2/A-B triplex	RESTRUCTURATION INTERNE GLOBALE	100 %	49 400 €	56 810 €
	<i>* au vu de l'ampleur du programme de travaux, le cout des travaux de restructuration des logements est chiffré de façon globale</i>	<b>fourchette :</b>	<b>344 590 €</b>	<b>396 278 €</b>
	coût moyen HT/S communs, local activité et logements		1 209 €	1 390 €
<b>FRAIS INHERENTS : ETUDES – SUIVI – CONTROLE – ASSURANCE</b>				
	<b>MAÎTRISE D'ŒUVRE ARCHITECTE MISSION COMPLETE y/c OPC</b>	100%	34 459 €	39 628 €
	<b>COORDINATION SPS</b>	100%	3 446 €	3 963 €
	<b>BUREAU DE CONTROLE</b>	100%	8 615 €	9 907 €
	<b>ETUDE DE SOL AVP1 – reconnaissance des existant</b>	100%	5 000 €	5 000 €
	<b>ETUDE STRUCTURE</b>	100%	4 000 €	4 000 €
	<b>ETUDE THERMIQUE</b>	100%	2 000 €	2 000 €
	<b>DIAGNOSTIC TECHNIQUE (amiante / plomb / elec / carrez...)</b>	100%	3 000 €	3 000 €
	<b>TAXE (due suivant surface créée au permis)</b>	100%	104 €	104 €
	<b>ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE</b>	100%	10 053 €	11 519 €
		<b>fourchette :</b>	<b>70 676 €</b>	<b>79 121 €</b>
<b>TOTAL GENERAL HT</b>			<b>415 266 €</b>	<b>475 399 €</b>

THIERS6-estimDUP-2022  
 juillet 2022

## IMMEUBLE : 6 rue Thiers, 33500 LIBOURNE

### Estimation sommaire du coût de réhabilitation

effectuée au titre de la mission confiée par Incité Bordeaux Métropole Territoires dans le cadre de l'étude préalable à DUP - Opération de Restauration Immobilière, en l'état des connaissances de l'immeuble et du programme de travaux établi dans ce cadre et en dehors de toute mission de maîtrise d'œuvre.

Locaux Concernés	POSTES TRAVAUX SUIVANT PROGRAMME	taux d'impact représentant niveau de travaux sur lot/local ou volume concerné	TOTAL HT	TOTAL HT compris 15 % aléas (pb structurel, découverte amiante, ...)
<b>TRAVAUX PROJET</b>				
enveloppe	INSTALLATIONS CHANTIER	100 %	7 069 €	8 129 €
enveloppe	DEMOLITION VOLUME	100 %	3 260 €	3 749 €
enveloppe	CONSTRUCTION VOLUME	100 %	8 754 €	10 067 €
enveloppe	TOITURE	100 %	28 520 €	32 798 €
enveloppe	RAVALEMENT ENVELOPPE EXTERNE	80 %	22 140 €	25 461 €
enveloppe	MENUISERIES EXTERIEURES ET PALIERES	100 %	63 075 €	72 536 €
enveloppe	COUR A RETRAITER	100 %	4 123 €	4 741 €
communs	RETRAITEMENT PARTIES COMMUNES	100 %	18 270 €	21 011 €
communs	CREATION LOCAL COMMUN	100 %	5 000 €	5 750 €
communs	RESEAUX COMMUNS	75 %	32 625 €	37 519 €
local d'activité	MISES AUX NORMES VIS-A-VIS DES LOCAUX D'HABITATION	25 %	10 563 €	12 147 €
Logt R+1 A	RESTRUCTURATION INTERNE GLOBALE	100 %	24 050 €	27 658 €
Logt R+1 B duplex	RESTRUCTURATION INTERNE GLOBALE	100 %	33 800 €	38 870 €
Logt R+2 A	RESTRUCTURATION INTERNE GLOBALE	100 %	24 050 €	27 658 €
Logt R+3 A duplex	RESTRUCTURATION INTERNE GLOBALE	50 %	13 000 €	14 950 €
	<i>* au vu de l'ampleur du programme de travaux, le cout des travaux de restructuration des logements est chiffré de façon globale</i>	<b>fourchette :</b>	<b>298 298 €</b>	<b>343 043 €</b>
	coût moyen HT/S communs, local activité et logements		1 291 €	1 485 €
<b>FRAIS INHERENTS : ETUDES – SUIVI – CONTROLE – ASSURANCE</b>				
	<b>MAÎTRISE D'ŒUVRE ARCHITECTE MISSION COMPLETE y/c OPC</b>	100%	29 830 €	34 304 €
	<b>COORDINATION SPS</b>	100%	2 983 €	3 430 €
	<b>BUREAU DE CONTROLE</b>	100%	5 966 €	6 861 €
	<b>ETUDE DE SOL AVP1 – reconnaissance des existant</b>	0%	2 000 €	2 000 €
	<b>ETUDE STRUCTURE</b>	100%	4 000 €	4 000 €
	<b>ETUDE THERMIQUE</b>	100%	2 000 €	2 000 €
	<b>DIAGNOSTIC TECHNIQUE (amiante / plomb / elec / carrez...)</b>	100%	3 000 €	3 000 €
	<b>TAXE (due suivant surface créée au permis)</b>	100%	91 €	91 €
	<b>ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE</b>	100%	8 627 €	9 891 €
		<b>fourchette :</b>	<b>58 497 €</b>	<b>65 578 €</b>
<b>TOTAL GENERAL HT</b>			<b>356 795 €</b>	<b>408 620 €</b>

THIERS52estimDUP-2022  
 juillet 2022

## IMMEUBLE : 52 rue Thiers, 33500 LIBOURNE

### Estimation sommaire du coût de réhabilitation

effectuée au titre de la mission confiée par Incité Bordeaux Métropole Territoires dans le cadre de l'étude préalable à DUP - Opération de Restauration Immobilière, en l'état des connaissances de l'immeuble et du programme de travaux établi dans ce cadre et en dehors de toute mission de maîtrise d'œuvre.

Locaux Concernés	POSTES TRAVAUX SUIVANT PROGRAMME	taux d'impact représentant niveau de travaux sur lot/local ou volume concerné	TOTAL HT	TOTAL HT compris 15 % aléas (pb structurel, découverte amiante, ...)
<b>TRAVAUX PROJET</b>				
enveloppe	INSTALLATIONS CHANTIER	100 %	7 069 €	8 129 €
enveloppe	DEMOLITION VOLUME	0 %	0 €	0 €
enveloppe	CONSTRUCTION VOLUME	0 %	0 €	0 €
enveloppe	TOITURE	50 %	13 485 €	15 508 €
enveloppe	RAVALEMENT ENVELOPPE EXTERNE	90 %	15 795 €	18 164 €
enveloppe	MENUISERIES EXTERIEURES ET PALIERES	90 %	37 193 €	42 771 €
enveloppe	COUR A RETRAITER	100 %	2 604 €	2 995 €
communs	RETRAITEMENT PARTIES COMMUNES	75 %	13 050 €	15 008 €
communs	CREATION LOCAL COMMUN	100 %	5 000 €	5 750 €
communs	RESEAUX COMMUNS	50 %	21 750 €	25 013 €
Logt 2-3	DEMOLITION INTERIEURE	100 %	6 500 €	7 475 €
Logt 2-3	ELECTRICITE	100 %	8 001 €	9 201 €
Logt 2-3	PLOMBERIE	100 %	8 367 €	9 622 €
Logt 2-3	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	100 %	21 750 €	25 013 €
Logt 4	DEMOLITION INTERIEURE	10 %	273 €	314 €
Logt 4	ELECTRICITE	20 %	1 411 €	1 623 €
Logt 4	PLOMBERIE	50 %	4 183 €	4 811 €
Logt 4	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	75 %	6 851 €	7 879 €
Logt 5	DEMOLITION INTERIEURE	10 %	221 €	254 €
Logt 5	ELECTRICITE	5 %	353 €	406 €
Logt 5	PLOMBERIE	10 %	837 €	962 €
Logt 5	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	50 %	3 698 €	4 252 €
Logt 6	DEMOLITION INTERIEURE	0 %	0 €	0 €
Logt 6	ELECTRICITE	5 %	353 €	406 €
Logt 6	PLOMBERIE	10 %	837 €	962 €
Logt 6	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	10 %	914 €	1 051 €
Logt 7	DEMOLITION INTERIEURE	0 %	0 €	0 €
Logt 7	ELECTRICITE	5 %	353 €	406 €
Logt 7	PLOMBERIE	10 %	837 €	962 €
Logt 7	CLOISONNEMENT – REVETEMENTS SOLS-PAROIS-PLAFONDS	10 %	740 €	850 €
<b>TOTAL : fourchette :</b>			<b>182 422 €</b>	<b>209 785 €</b>
coût moyen HT/communs et logements			1 448 €	1 665 €
<b>FRAIS INHERENTS : ETUDES – SUIVI – CONTROLE – ASSURANCE</b>				
	MAÎTRISE D'ŒUVRE ARCHITECTE MISSION COMPLETE y/c OPC	100,00%	18 242 €	20 979 €
	COORDINATION SPS	100,00%	2 189 €	2 517 €
	BUREAU DE CONTROLE	100,00%	4 561 €	5 245 €
	ETUDE DE SOL AVP1 – reconnaissance des existant	0%	0 €	0 €
	ETUDE STRUCTURE	100%	4 000 €	4 000 €
	ETUDE THERMIQUE	0%	0 €	0 €
	DIAGNOSTIC TECHNIQUE (amiante / plomb / elec / carrez...)	600%	3 600 €	3 600 €
	TAXE (due suivant surface créée au permis)	0%	0 €	0 €
	ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE	100%	5 285 €	6 063 €
<b>fourchette :</b>			<b>37 877 €</b>	<b>42 404 €</b>
<b>TOTAL GENERAL HT</b>			<b>220 299 €</b>	<b>252 189 €</b>

## 2. ANNEXES RÉGLEMENTAIRES :

- Extraits du code de l'urbanisme
- Extraits du code de l'expropriation
- Règlement Sanitaire Départemental
- Extrait du règlement d'urbanisme de référence zone UA

## **Extraits du Code de l'Urbanisme, version en vigueur au 02/09/2021 Légifrance**

### **Partie législative / LIVRE III : Aménagement foncier. / TITRE I : Opérations d'aménagement /CHAPITRE III : Plan de sauvegarde et de mise en valeur et restauration immobilière**

#### **Section 1 : Plan de sauvegarde et de mise en valeur**

##### **Article L313-1**

**Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)**

**Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105**

I. Un plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être établi sur tout ou partie du site patrimonial remarquable créé en application du titre III du livre VI du code du patrimoine. Sur le périmètre qu'il recouvre, il tient lieu de plan local d'urbanisme.

Lorsque l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur relève de la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale, la commune membre de cet établissement dont le territoire est intégralement ou partiellement couvert par le périmètre d'un site patrimonial remarquable peut demander à ce qu'il soit couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. Elle peut également conduire les études préalables à l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur, avec l'assistance technique et financière de l'Etat si elle la sollicite. Après un débat au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, celui-ci délibère sur l'opportunité d'élaborer le plan de sauvegarde et de mise en valeur.

En cas de refus de l'organe délibérant, et lorsque la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture a recommandé, en application de l'article L. 631-3 du même code, l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur sur tout ou partie du périmètre classé au titre des sites patrimoniaux remarquables, l'autorité administrative peut demander à l'établissement public de coopération intercommunale d'engager la procédure d'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur sur ce périmètre dans les conditions prévues au II du présent article.

II. L'acte décidant la mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur met en révision le plan local d'urbanisme, lorsqu'il existe. Jusqu'à l'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur, le plan local d'urbanisme mis en révision peut être modifié dans les conditions prévues aux articles L. 153-37, L. 153-40, L. 153-42 et L. 153-43 du présent code ou faire l'objet de révisions dans les conditions définies à l'article L. 153-34.

Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est élaboré conjointement par l'Etat et l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. L'Etat peut toutefois confier l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur à l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu qui en fait la demande, et lui apporte si nécessaire son assistance technique et financière. Le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur est soumis pour avis à la commission locale du site patrimonial remarquable et, le cas échéant, à l'avis de la commune concernée. Après avis de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu et de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture, le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur est soumis à enquête publique par l'autorité administrative dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Il est approuvé par l'autorité administrative si l'avis de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu est favorable, par décret en Conseil d'Etat dans le cas contraire.

La révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur a lieu dans les mêmes formes que celles prévues pour son élaboration.

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

1° Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise à des conditions spéciales ;

2° Dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

IV. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut protéger les éléments d'architecture et de décoration, les immeubles par nature ou les effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble. Le propriétaire et l'affectataire domanial peuvent proposer à l'architecte des Bâtiments de France le recensement de nouveaux éléments dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur. L'architecte des Bâtiments de France saisit l'autorité administrative qui modifie le plan de sauvegarde et de mise en valeur, après accord de l'organe délibérant mentionné au VI du présent article.

V. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur doit être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, lorsqu'il existe. Lorsque le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur comporte des dispositions qui ne sont pas compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, il ne peut être approuvé que si l'enquête publique a porté à la fois sur le projet de plan de sauvegarde et de mise en valeur et sur la révision du plan local d'urbanisme. L'approbation du plan de sauvegarde et de mise en valeur emporte alors révision du plan local d'urbanisme.

VI. Sous réserve que la modification envisagée ne porte pas atteinte à son économie générale ou ne réduise pas un espace boisé classé, le plan de sauvegarde et de mise en valeur peut être modifié par l'autorité administrative, à la demande ou après consultation de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu, après consultation de l'architecte des Bâtiments de France, après avis de la commission locale du site patrimonial remarquable et après enquête publique réalisée dans les formes prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

## **Section II : restauration immobilière.**

### **Article L313-4**

#### **Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 202 (V)**

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. 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 L313-4-1**

#### **Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 11 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007**

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.

### **Article L313-4-2**

#### **Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 202 (V)**

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire. 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, l'arrêté est notifié à chaque copropriétaire et au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic.

Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire ou copropriétaire le programme des travaux qui lui incombent. 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, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.

### **Article L313-4-3**

Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 11 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer les attributions qui lui sont conférées par la présente section.

#### **Article L313-4-4**

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 11 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les conditions et modalités d'application de la présente section et notamment les conditions d'établissement du contrat mentionné à l'article L. 313-4-1.

### **Section 3 : Dispositions communes**

#### **Article L313-5**

**Modifié par Ordonnance n°2000-912 du 18 septembre 2000 - art. 3 (V) JORF 21 septembre 2000**

Les droits et obligations des locataires et occupants des immeubles faisant l'objet des travaux prévus aux articles L. 313-3 et L. 313-4 sont régis par les dispositions des articles L. 313-6 à L. 313-15, des articles L. 314-2 à L. 314-9 ainsi que par celles des articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée et des articles L. 145-18, L. 145-28 à L. 145-30, L. 145-6 et L. 145-7 du code de commerce.

#### **Article L313-6**

Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans les immeubles devant faire l'objet de travaux visés aux articles L. 313-3 et L. 313-4 ne peuvent s'opposer à l'exécution de ces travaux. Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont, sous réserve des dispositions de l'article L. 313-7 et des articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiés sur les loyers, tenus d'évacuer tout ou partie des locaux.

Dans ce cas, le bailleur doit donner à chaque locataire ou occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués.

#### **Article L313-7**

**Modifié par Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 - art. 26 XV (V)**

Le bailleur d'un local à usage d'habitation ou à usage professionnel peut, en cours de bail, reprendre les lieux en tout ou en partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux, compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-3 et L. 313-4 et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble ; cette offre précise les caractéristiques du local offert. L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance.

Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction prévue au chapitre V de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre. Cette offre ne fait pas obstacle au droit à réintégration prévu par l'article L. 314-3.

#### **Article L313-10**

Les propriétaires, locataires ou occupants d'immeubles visés par le présent chapitre ne peuvent s'opposer à la visite des lieux par un homme de l'art spécialement habilité à cet effet par le maire, dans des conditions qui seront fixées par décret.

#### **Article L313-11**

En cas d'infraction aux dispositions du présent chapitre, les articles L. 480-2 à L. 480-9 sont applicables.

#### **Article L313-12**

**Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105**

**Les infractions aux dispositions du présent chapitre sont constatées, d'une part, par les personnes visées à l'article L. 480-1 (alinéa premier), et, d'autre part, par les fonctionnaires et les agents commissionnés à cet effet par le ministre chargé de la culture, et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces personnes font foi jusqu'à preuve du contraire.**

**Article L313-14**

Les dispositions du présent chapitre, des articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée, des articles L. 145-6, L. 145-7, L. 145-18, L. 145-28, L. 145-29 et L. 145-30 du code de commerce sont applicables aux collectivités publiques, qu'elles soient propriétaires ou locataires des immeubles situés dans les secteurs et périmètres visés aux articles L. 313-3 et L. 313-4.

**Chapitre IV : Protection des occupants****Article L314-1****Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 183 JORF 14 décembre 2000**

La personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies dans le présent livre ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues ci-après.

Les occupants, au sens du présent chapitre, comprennent les occupants au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux.

**NOTA :**

Ordonnance n° 2005-868 du 28 juillet 2005 art. 4 : " Pour l'application des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme à Mayotte, les occupants n'ayant pas la nationalité française doivent remplir les conditions d'entrée et de séjour réguliers prévus par l'ordonnance n° 2000-373 du 26 avril 2000 modifiée relative aux conditions d'entrée et de séjour des étrangers à Mayotte. "

**Article L314-2****Modifié par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 5**

Si les travaux nécessitent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation. Toutefois, tous les occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte ont droit au relogement dans les conditions suivantes : il doit être fait à chacun d'eux au moins deux propositions portant sur des locaux satisfaisant à la fois aux normes d'habitabilité définies par application du troisième alinéa de l'article L. 322-1 du code de la construction et de l'habitation et aux conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 ; ils bénéficient, en outre, des droits de priorité et de préférence prévus aux articles L. 423-1 à L. 423-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, même dans le cas où ils ne sont pas propriétaires. Ils bénéficient également, à leur demande, d'un droit de priorité pour l'attribution ou l'acquisition d'un local dans les immeubles compris dans l'opération ou de parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local.

En outre, les commerçants, artisans et industriels ont un droit de priorité défini à l'article L. 314-5.

**Article L314-3****Créé par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 17 JORF 19 juillet 1985**

Si les travaux nécessitent l'éviction provisoire des occupants, il doit être pourvu à leur relogement provisoire dans un local compatible avec leurs besoins, leurs ressources et, le cas échéant, leur activité antérieure, et satisfaisant aux conditions de localisation prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948.

Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, le relogement provisoire peut donner lieu à un bail à titre précaire pour la durée des travaux. Au-delà de trois ans, toute éviction est considérée comme définitive et donne droit à l'application des dispositions de l'article précédent.

Lorsque la réinstallation provisoire n'est pas possible, le commerçant, l'artisan ou l'industriel bénéficie, en lieu et place, d'une indemnisation des pertes financières résultant de la cessation temporaire d'activité.

Les occupants disposent d'un droit à réintégration après les travaux dans le local qu'ils ont évacué. Les baux des locaux évacués pendant la période d'exécution des travaux sont considérés comme ayant été suspendus et reprennent cours à la date à laquelle la réintégration aura été possible. Toutefois, ces dispositions ne sont pas applicables lorsque le bailleur et l'occupant ont décidé d'un commun accord le report définitif du bail sur un local équivalent.

Les occupants sont remboursés de leurs frais normaux de déménagement et de réinstallation.

**NOTA :**

Ordonnance n° 2005-868 du 28 juillet 2005 art. 4 : " Pour l'application des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme à Mayotte, les occupants n'ayant pas la nationalité française doivent

remplir les conditions d'entrée et de séjour réguliers prévus par l'ordonnance n° 2000-373 du 26 avril 2000 modifiée relative aux conditions d'entrée et de séjour des étrangers à Mayotte. "

#### **Article L314-4**

##### **Créé par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 17 JORF 19 juillet 1985**

Si les travaux ne nécessitent pas l'éviction des occupants, ceux-ci ont droit au maintien sur place dans les conditions ci-après :

Selon la nature des travaux, et sous réserve d'un préavis de trois mois, les occupants sont tenus soit d'évacuer la partie des locaux intéressés par lesdits travaux, soit de permettre l'accès du local et d'accepter notamment le passage des canalisations ne faisant que le traverser.

Pendant la durée des travaux, le loyer est, s'il y a lieu, réduit dans les conditions définies au deuxième alinéa de l'article 1724 du code civil. La réduction du loyer est à la charge de la personne publique qui a pris l'initiative des travaux.

En cas d'expropriation ou d'exercice du droit de préemption dans le cas visé à l'article L. 213-5, un nouveau bail doit être proposé aux occupants. Ce bail doit permettre, le cas échéant, la poursuite des activités antérieures.

#### **NOTA :**

Ordonnance n° 2005-868 du 28 juillet 2005 art. 4 : " Pour l'application des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme à Mayotte, les occupants n'ayant pas la nationalité française doivent remplir les conditions d'entrée et de séjour réguliers prévus par l'ordonnance n° 2000-373 du 26 avril 2000 modifiée relative aux conditions d'entrée et de séjour des étrangers à Mayotte. "

#### **Article L314-5**

##### **Modifié par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 5**

Les commerçants, artisans et industriels ont, dans le cas prévu à l'article L. 314-2, un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature compris dans l'opération lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Les commerçants, artisans ou industriels auxquels il n'a pas été offert de les réinstaller dans les conditions prévues ci-dessus ont un droit de priorité pour acquérir un local dans un immeuble compris dans l'opération ou des parts ou actions d'une société immobilière donnant vocation à l'attribution, en propriété ou en jouissance, d'un tel local, lorsque l'activité considérée est compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

L'exercice des droits prévus au présent article rend applicables les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 322-12 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les priorités prévues par le présent article jouent en faveur des titulaires de baux à usage des mêmes activités que celles dont l'installation est prévue dans les locaux nouveaux. Pour les commerces de chaque nature, les priorités sont données aux titulaires des baux les plus anciens.

#### **Article L314-6**

##### **Modifié par ORDONNANCE n°2014-1345 du 6 novembre 2014 - art. 5**

L'indemnisation des commerçants et artisans afférente à l'activité qu'ils exercent dans un immeuble devant être acquis ou exproprié en vue de sa démolition dans le cadre d'une opération d'aménagement doit, sur leur demande, intervenir avant l'acte portant transfert de propriété et, par dérogation aux dispositions de l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être fondée sur la situation existant avant le commencement de l'opération. Cette indemnité obéit pour le surplus au régime des indemnités d'expropriation.

Pour bénéficier de l'indemnisation avant transfert de propriété, l'intéressé doit :

1° Justifier d'un préjudice causé par la réduction progressive des facteurs locaux de commercialité à l'intérieur de l'opération et résultant directement de celle-ci ;

2° S'engager à cesser son activité et, s'il est locataire, à quitter les lieux dès le versement de l'indemnité et à ne pas se réinstaller sur le territoire concerné par l'opération avant que les bénéficiaires du droit de priorité visé à l'article L. 314-5 aient été appelés à exercer leur droit.

Le bail est résilié de plein droit, sans indemnité et nonobstant toute clause contraire, à compter de la notification au propriétaire du versement de l'indemnité prévue ci-dessus.

A l'expiration du délai d'un mois prévu à l'article L. 231-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les dispositions dudit article sont applicables.

Dans l'hypothèse où, indemnisés avant le transfert de propriété, un ou plusieurs commerçants ou artisans ont libéré les lieux, la valeur des immeubles ou parties d'immeubles ainsi libérés doit être estimée en prenant en compte la situation d'occupation qui existait avant l'indemnisation du ou des commerçants ou artisans.

**Article L314-7****Créé par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 17 JORF 19 juillet 1985**

Toute offre de relogement, définitive ou provisoire, doit être notifiée au moins six mois à l'avance. L'occupant doit faire connaître son acceptation ou son refus dans un délai de deux mois, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre.

Au cas où les occupants bénéficient du droit à réintégration prévu au quatrième alinéa de l'article L. 314-3, le propriétaire doit les mettre en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire et dès l'achèvement des travaux, de lui faire connaître, dans le délai d'un mois et dans la même forme, s'ils entendent user de ce droit. La notification doit mentionner, à peine de nullité, la forme et le délai de la réponse.

**NOTA :**

Ordonnance n° 2005-868 du 28 juillet 2005 art. 4 : " Pour l'application des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme à Mayotte, les occupants n'ayant pas la nationalité française doivent remplir les conditions d'entrée et de séjour réguliers prévus par l'ordonnance n° 2000-373 du 26 avril 2000 modifiée relative aux conditions d'entrée et de séjour des étrangers à Mayotte. "

**Article L314-8****Créé par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 17 JORF 19 juillet 1985**

Dans le cas où des dispositions législatives ou réglementaires s'opposent à l'exercice, dans le local qu'il a le droit de réintégrer après travaux, de l'activité prévue au bail, le titulaire du bail d'un local commercial, industriel ou artisanal peut, si le bail ne le prévoit pas, être autorisé par l'autorité judiciaire à changer la nature de son commerce ou de son industrie, sous réserve des dispositions législatives ou réglementaires qui s'opposeraient à l'exercice dans ce local de la nouvelle activité choisie.

**NOTA :**

**Ordonnance n° 2005-868 du 28 juillet 2005 art. 4 :** " Pour l'application des articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme à Mayotte, les occupants n'ayant pas la nationalité française doivent remplir les conditions d'entrée et de séjour réguliers prévus par l'ordonnance n° 2000-373 du 26 avril 2000 modifiée relative aux conditions d'entrée et de séjour des étrangers à Mayotte. "

**Article L314-9****Créé par Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 - art. 17 JORF 19 juillet 1985**

Un décret en Conseil d'Etat précise, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre.

**Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat / LIVRE III : Aménagement foncier. / TITRE I : Opérations d'aménagement / CHAPITRE III : Plan de sauvegarde et de mise en valeur et restauration immobilière**

**Section 2 : Restauration immobilière**

**Article R\*313-23**

**Modifié par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art. 4**

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière est organisée par le préfet dans les formes prévues pour les enquêtes préalables à une déclaration d'utilité publique régies par le titre Ier du livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article R\*313-24**

**Modifié par Décret n°2014-551 du 27 mai 2014 - art. 31**

Le dossier soumis à enquête comprend :

- 1° Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
- 2° La désignation du ou des immeubles concernés ;
- 3° L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
- 4° Une notice explicative qui :
  - a) Indique l'objet de l'opération ;
  - b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
  - c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;
- 5° Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

**Article R313-25**

Les travaux exécutés sur des immeubles dont la restauration a été déclarée d'utilité publique ne peuvent faire l'objet d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable que s'ils sont compatibles avec la déclaration d'utilité publique.

**Article R313-26**

**Modifié par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art. 4**

L'enquête parcellaire est organisée par le préfet dans les formes prévues par le titre III du livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article R313-27**

**Modifié par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art. 4**

L'autorité expropriante qui a pris l'initiative de la déclaration d'utilité publique de l'opération notifiée à chaque propriétaire, ou copropriétaire, le programme détaillé des travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette.

La notification prévue à l'alinéa précédent est effectuée à l'occasion de la notification individuelle du dépôt en mairie du dossier de l'enquête parcellaire prévue par l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle comporte l'indication du délai dans lequel doivent être réalisés les travaux.

**Article R313-28**

Pour bénéficier des dispositions du second alinéa de l'article L. 313-4-2, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux dont le détail leur a été notifié doivent produire à l'autorité expropriante :

- a) Une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux, qui ne peut être supérieur à celui fixé par l'autorité expropriante ;
- b) La date d'échéance des baux et, s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L. 313-7.

**Article R313-29 .****Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

Lorsque l'opération est située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, l'architecte des bâtiments de France accompagne, s'il y a lieu, pour l'application du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts ou de l'article 199 ter du même code, son accord sur les travaux projetés d'une attestation certifiant que ces travaux constituent la restauration complète de l'immeuble concerné

**Section 3 : Visite des bâtiments par des hommes de l'art****Article R313-33****Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14**

Les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou concernés par une opération de restauration immobilière peuvent être visités par des hommes de l'art spécialement habilités à cet effet par arrêté du maire sur proposition du préfet.

**Article R313-34**

Les hommes de l'art pouvant être habilités dans les conditions prévues à l'article R. 313-33 sont choisis parmi :

Les fonctionnaires en activité ou en retraite des services techniques du ministère des affaires culturelles et du ministère chargé de l'urbanisme ainsi que parmi les architectes et ingénieurs non fonctionnaires de ces services ou des collectivités locales ;

Les membres de l'ordre des architectes et de l'ordre des géomètres experts.

**Article R313-35**

Les hommes de l'art habilités, conformément aux dispositions de l'article R. 313-33, sont astreints aux règles concernant le secret professionnel et prêtent serment dans les conditions fixées par la section IV du présent chapitre. Ils doivent être munis, lors de chaque visite, d'un ordre de mission les habilitant à exercer leurs fonctions ainsi que d'une carte d'identité revêtue de leur photographie.

**Article R313-36**

L'homme de l'art informe de l'objet, du jour et de l'heure de la visite des lieux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le propriétaire et le locataire ou occupant ou gardien du local. Elle doit être fixée entre huit heures et dix-neuf heures et en dehors des dimanches et jours fériés. Un délai minimum de vingt jours doit être observé entre la date d'envoi de la lettre recommandée et la date prévue pour la visite.

Le propriétaire, le locataire, l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter les lieux sur présentation de l'ordre de mission. Le propriétaire ou son représentant peut toujours assister à la visite s'il le désire.

**Article R313-37** Les propriétaires, locataires ou occupants ou gardiens d'immeubles visés par les articles L. 313-1 à L. 313-14 et généralement toutes personnes qui s'opposeront à la visite des lieux par les hommes de l'art dans les conditions prévues à la présente section seront punis de l'amende prévue pour les contraventions de la 4<sup>e</sup> classe. En cas de récidive, l'amende pourra être portée à celle prévue pour les contraventions de la 5<sup>e</sup> classe.

## **Extraits du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ,version en vigueur au 25/04/18 Légifrance**

- Partie réglementaire nouvelle
  - LIVRE Ier : UTILITÉ PUBLIQUE
    - TITRE Ier : ENQUÊTE PUBLIQUE

### **Chapitre Ier : Désignation et indemnisation du commissaire enquêteur**

#### **Article R111-1**

Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête sont désignés dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement.

#### **Article R111-2**

Modifié par DÉCRET n°2015-1342 du 23 octobre 2015 - art. 4

L'indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues aux articles R. 123-25 à R. 123-27 du code de l'environnement.

### **Chapitre II : Déroulement de l'enquête**

#### **Section 1 : Autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête**

##### **Article R112-1**

Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

Sauf disposition particulière, l'enquête publique est ouverte et organisée par le préfet du département où doit se dérouler l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée.

##### **Article R112-2**

Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

Lorsque l'opération doit également se dérouler sur le territoire d'un ou de plusieurs autres départements ou d'une autre région, l'enquête publique est ouverte par arrêté conjoint des préfets compétents.

##### **Article R112-3**

Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

L'arrêté conjoint prévu à l'article R. 112-2 peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête publique et d'en centraliser les résultats. Le préfet du département où est ouverte l'enquête dans les conditions prévues à l'article R. 112-11 est désigné pour coordonner son organisation et en centraliser les résultats.

#### **Section 2 : Dossier d'enquête**

##### **Article R112-4**

Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative ;

2° Le plan de situation ;

3° Le plan général des travaux ;

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;

5° L'appréciation sommaire des dépenses.

**Article R112-5****Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

**Article R112-6****Modifié par Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 9**

La notice explicative prévue aux articles R. 112-4 et R. 112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

**Article R112-7****Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.

**Section 3 : Ouverture de l'enquête****Article R112-8 En savoir plus sur cet article...****Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

L'enquête publique est ouverte, selon les règles définies aux articles R. 112-9 à R. 112-11, soit à la préfecture du département, soit à la mairie de l'une des communes où doit être réalisée l'opération en vue de laquelle l'enquête est demandée.

**Article R112-9****Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Lorsque l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, l'enquête est ouverte à la mairie de cette commune.

**Article R112-10****Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Lorsque l'opération doit être réalisée sur le territoire d'une seule commune mais que l'enquête publique n'est pas ouverte à la mairie de cette commune, un double du dossier d'enquête est transmis au maire de cette commune par les soins du préfet afin qu'il soit tenu à la disposition du public.

**Article R112-11****Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Lorsque l'opération doit être réalisée sur le territoire de plusieurs départements mais qu'elle concerne principalement l'un d'eux, l'enquête publique est ouverte à la préfecture du département sur le territoire duquel la plus grande partie de cette opération doit être réalisée.

**Article R112-12****Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Le préfet, après avoir consulté le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies, selon les cas, à l'article R. 112-1 ou à l'article R. 112-2.

A cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci. Enfin, il désigne le lieu où siègera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête.

S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

#### **Article R112-13.**

##### **Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

L'arrêté prévu à l'article R. 112-12 peut, en outre, ordonner le dépôt, pendant le délai et à partir de la date qu'il fixe, dans chacune des mairies des communes qu'il désigne à cet effet, d'un registre subsidiaire, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire, et d'un dossier sommaire donnant les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département que celui où l'opération doit avoir lieu ou lorsque l'opération doit se dérouler sur le territoire de plusieurs départements, le préfet du département concerné fait assurer le dépôt des registres subsidiaires et des dossiers d'enquête, sauf si l'arrêté prévu à l'article R. 112-2 confie le soin d'y procéder au préfet désigné pour coordonner l'organisation de l'enquête conformément à l'article R. 112-3.

#### **Article R112-14**

##### **Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 fait procéder à la publication, en caractères apparents, d'un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements concernés. Cet avis est publié huit jours au moins avant le début de l'enquête. Il est ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci.

Lorsque l'opération projetée est d'importance nationale, cet avis est, en outre, publié dans deux journaux à diffusion nationale huit jours avant le début de l'enquête.

#### **Article R112-15**

##### **Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'avis prévu à l'article R. 112-14 est, en outre, rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu. Cette mesure de publicité peut être étendue à d'autres communes.

Son accomplissement incombe au maire qui doit le certifier.

#### **Article R112-16**

##### **Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Toutes les communes où doit être accomplie la mesure de publicité prévue à l'article R. 112-15 sont désignées par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12.

Lorsque certaines de ces communes sont situées dans un autre département que celui où l'opération doit avoir lieu ou lorsque l'opération doit se dérouler sur le territoire de plusieurs départements, le préfet du département concerné, qui en est avisé, fait assurer la publication de l'avis dans ces communes selon les modalités prévues à l'article R. 112-15, sauf si l'arrêté prévu à l'article R. 112-2 confie le soin d'y procéder au préfet désigné pour coordonner l'organisation de l'enquête conformément à l'article R. 112-3.

### **Section 4 : Observations formulées au cours de l'enquête**

#### **Article R112-17**

##### **Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Pendant le délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, des observations sur l'utilité publique de l'opération peuvent être consignées, par toute personne intéressée, directement sur les registres d'enquête, ou être adressées par correspondance, au lieu fixé par cet arrêté, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Il en est de même des observations qui seraient présentées par les chambres d'agriculture, les chambres de commerce et d'industrie et les chambres de métiers et de l'artisanat. Les observations peuvent, si l'arrêté prévu à l'article R. 112-12 le prévoit, être adressées par voie électronique.

Toutes les observations écrites sont annexées au registre prévu à l'article R. 112-12 et, le cas échéant, à celui mentionné à l'article R. 112-13.

Indépendamment des dispositions qui précèdent, les observations sur l'utilité publique de l'opération sont également reçues par le commissaire enquêteur, par le président de la commission d'enquête ou par l'un des membres de la commission qu'il a délégué à cet effet aux lieux, jour et heure annoncés par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, s'il en a disposé ainsi.

## **Section 5 : Clôture de l'enquête**

### **Sous-section 1 : Dispositions générales**

#### **Article R112-18**

##### **Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

A l'expiration du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, le ou les registres d'enquête sont, selon les lieux où ils ont été déposés, clos et signés soit par le maire, soit par le préfet qui a pris l'arrêté mentionné ci-dessus, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3.

Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête.

#### **Article R112-19**

##### **Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête examine les observations recueillies et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande. Pour ces auditions, le président peut déléguer l'un des membres de la commission.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet le dossier et les registres assortis du rapport énonçant ses conclusions soit au préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit au préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3.

#### **Article R112-20 En savoir plus sur cet article...**

##### **Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Les opérations prévues aux articles R. 112-18 et R. 112-19 sont terminées dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête fixé par l'arrêté prévu à l'article R. 112-12. Il est dressé procès-verbal soit par le préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit par le préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3. Lorsqu'il n'est pas compétent pour en déclarer l'utilité publique, le préfet émet un avis sur l'opération projetée lorsqu'il transmet l'entier dossier à l'autorité compétente pour en déclarer l'utilité publique.

#### **Article R112-21**

##### **Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête ainsi que dans toutes les communes désignées en application de l'article R. 112-16, par les soins soit du préfet qui a pris l'arrêté prévu à l'article R. 112-12, soit du préfet chargé de centraliser les résultats de l'enquête désigné conformément à l'article R. 112-3.

Une copie en est, en outre, déposée dans toutes les préfectures des départements où sont situées ces communes selon les mêmes modalités.

## **Sous-section 2 : Dispositions particulières**

### **Article R112-22**

#### **Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Lorsque l'opération projetée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou le président de la commission, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

### Article R112-23

#### Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.

Dans le cas prévu à l'article R. 112-22, si les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont défavorables à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

## **Section 6 : Communication des conclusions du commissaire enquêteur**

### **Article R112-24**

#### **Créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art.**

Les demandes de communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, formées en application de l'article L. 112-1, sont adressées au préfet du département où s'est déroulée l'enquête. Celui-ci peut soit inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions à l'une des mairies dans lesquelles une copie de ce document a été déposée, soit lui en adresser une copie, soit assurer la publication de ces conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs.

REPUBLIQUE FRANÇAISE

---

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

---

**ARRÊTE PREFECTORAL  
DU 23 DÉCEMBRE 1983**

**PORTANT REGLEMENT SANITAIRE  
DÉPARTEMENTAL**

---

actualisation avril 2002

## REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL DE LA GIRONDE (33)

---

**Le Préfet,**

Commissaire de la République de la région Aquitaine,  
Commissaire de la République du département de la Gironde,  
Officier de la Légion d'Honneur

Vu le code de la santé publique et notamment ses articles 1 et 2 relatifs au Règlement Sanitaire,  
Vu la circulaire du Ministère de la santé et de la famille en date du 9 août 1978,  
Vu les circulaires du Ministère de la santé en date du 26 avril 1982 et du 20 janvier 1983,  
Vu l'arrêté préfectoral en date du 25 septembre 1980 portant règlement sanitaire départemental,  
Vu les arrêtés préfectoraux en date du 28 mars 1983 et 31 août 1983 modifiant l'arrêté sus-visé,  
Vu l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène en date du 30 juin 1983,  
Sur proposition du Directeur Départemental des Affaires Sanitaires et Sociales,

- ARRÊTE -

Article 1<sup>er</sup> – Les dispositions ci-annexées portant Règlement Sanitaire Départemental sont applicables à l'ensemble des communes de la Gironde.

Article 2 – Il ne pourra être dérogé aux dispositions du présent règlement sanitaire que selon les modalités prévues à l'article 164.

Article 3 – L'arrêté préfectoral en date du 25 septembre 1980 est abrogé.

Article 4 – M. le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, MM. les Sous-préfets commissaires adjoints de la République et MM. les Maires du département sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des Actes Administratifs.

Vu et présenté  
Le D.D.A.S.S.  
Le Directeur Adjoint  
S.CHAPEAUD

Fait à Bordeaux, le 23 décembre 1983

Le Préfet,  
Commissaire de la République,  
Jean CLAUZEL

**TABLE DES MATIERES****REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL**

---

**TITRE Ier****LES EAUX DESTINEES A LA CONSOMMATION HUMAINE**

*Article* premier - Domaine d'application ( *abrogé* )

**SECTION 1 - REGLES GENERALES**

*Article* 2 - Origine et qualité des eaux ( *abrogé* )

*Article* 3 - Matériaux de construction ( *abrogé* )

*Article* 4 - Température de l'eau ( *abrogé* )

*Article* 5 - Mise en œuvre des matériels ( *abrogé* )

*Article* 6 - Double réseau ( *abrogé* )

*Article* 7 - Stockage de l'eau ( *abrogé* )

*Article* 8 - Produits additionnels ( *abrogé* )

**SECTION 2 - OUVRAGES PUBLICS OU PARTICULIERS**

*Article* 9 - Règles générales ( *abrogé* )

*Article* 10 - Les puits ( *abrogé* )

*Article* 11 - Les sources ( *abrogé* )

*Article* 12 - Les citernes destinées à recueillir de l'eau de pluie ( *abrogé* )

*Article* 13 - Mise à disposition d'eaux destinées à l'alimentation humaine par des moyens temporaires ( *abrogé* )

**SECTION 3 - OUVRAGES ET RESEAUX PARTICULIERS DE DISTRIBUTION DES IMMEUBLES ET DES LIEUX PUBLICS**

*Article* 14 - Desserte des immeubles ( *abrogé* )

*Article* 15 - Qualité de l'eau distribuée aux utilisateurs ( *abrogé* )

*Article* 16 - Qualité technique sanitaire des installations ( *abrogé* )

*Article* 17 - Les installations en sous-sol ( *abrogé* )

*Article* 18 - Entretien des installations ( *abrogé* )

*Article* 19 - Immeubles astreints à la protection contre l'incendie, utilisant un réseau d'eau potable ( *abrogé* )

**SECTION 4 - DISPOSITIONS DIVERSES**

*Article* 20 - Surveillance hygiénique des eaux destinées à l'alimentation humaine

(abrogé)

## TITRE II

### LOCAUX D'HABITATION ET ASSIMILES

#### CHAPITRE 1<sup>er</sup> - CADRE DE LA REGLEMENTATION

*Article 21* - Définition

*Article 22* - Domaine d'application

#### CHAPITRE II - USAGE DES LOCAUX D'HABITATION

##### SECTION I – ENTRETIEN ET UTILISATION DES LOCAUX

*Article 23* - Propreté des locaux communs et particuliers

23.1 - Locaux d'habitation

23.2 - Circulation et locaux communs

23.3 - Dépendances

*Article 24* - Assainissement de l'atmosphère des locaux

*Article 25* - Battage des tapis, poussières, jets par les fenêtres

*Article 26* - Présence d'animaux dans les habitations, leurs dépendances, leurs abords et les locaux communs

*Article 27* - Conditions d'occupation des locaux

27.1 - Interdiction d'habiter dans les caves, sous-sols

27.2 - Caractéristiques des pièces affectées à l'habitation

27.3 - Utilisation des caves et sous-sols comme remises de véhicules automobiles

*Article 28* - Parcs de stationnement couverts dans les locaux d'habitation

##### SECTION 2 - ENTRETIEN ET UTILISATION DES EQUIPEMENTS

*Article 29* - Evacuation des eaux pluviales et usées

29.1 - Evacuation des eaux pluviales

29.2 - Déversements délictueux (*abrogé*)

*Article 30* - Ouvrage d'assainissement (*abrogé*)

*Article 31* - Conduits de fumée et de ventilation - Appareils à combustion

31.1 - Généralités

31.2 - Conduits de ventilation

31.3 - Accessoires des conduits de fumée et de ventilation

31.4 - Tubage des conduits individuels

31.5 - Chemisage des conduits individuels

31.6 - Entretien, nettoyage et ramonage des conduits de fumée et de ventilation

##### SECTION 3 - ENTRETIEN DES PROPRIETES ET DE LEURS ABORDS

*Article* 32 - Généralités

*Article* 33 - Couverture, murs, cloisons, planchers, baies, gaines de passage des canalisations

#### **SECTION 4 - PRECAUTIONS PARTICULIERES D'EXPLOITATION**

*Article* 34 - Protection contre le gel

*Article* 35 - Locaux inondés ou souillés par des infiltrations

*Article* 36 - Réserves d'eau non destinées à l'alimentation

*Article* 37 - Entretien des plantations

#### **SECTION 5. - EXECUTION DE TRAVAUX**

*Article* 38 - Equipement sanitaire et approvisionnement en eau

*Article* 39 - Démolition

### **CHAPITRE III - AMENAGEMENT DES LOCAUX D'HABITATION**

#### **SECTION 1 - LOCAUX**

*Article* 40 - Règles générales d'habitabilité

40.1 Ouvertures et ventilations

40.2 Eclairage naturel

40.3 Superficie des pièces

40.4 Hauteur sous plafond

*Article* 41 - Aménagement des cours et courettes des immeubles collectifs

#### **SECTION 2 - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET USEES**

*Article* 42 - Evacuation

*Article* 43 - Occlusion des orifices de vidanges des postes d'eau ménagère

*Article* 44 - Protection contre le reflux des eaux d'égouts

#### **SECTION 3 - LOCAUX SANITAIRES**

*Article* 45 - Cabinets d'aisances et salles d'eau

*Article* 46 - Caractéristiques des cuvettes de cabinets d'aisances

*Article* 47 - Cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales

#### **SECTION 4 - OUVRAGES D'ASSAINISSEMENT**

*Article* 48 - Dispositifs d'accumulation (*abrogé*)

*Article* 49 - Dispositifs de traitement (*abrogé*)

*Article 50* - Dispositifs d'évacuation (*abrogé*)

## **SECTION 5 - INSTALLATIONS D'ELECTRICITE ET DE GAZ, DE CHAUFFAGE, DE CUISINE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE**

*Article 51* - Installations d'électricité

*Article 52* - Installations de gaz

*Article 53* - Installations de chauffage, de cuisine ou de production d'eau chaude

53.1 - Règles générales

53.2 - Conduits d'évacuation

53.3 - Raccordement de plusieurs foyers à un conduit unique

53.4 - Ventilation

53.5 - Installations de chauffage par air chaud

53.6 - Modérateurs

53.7 - Clés et registres

53.8 Interdiction visant certains dispositifs mécaniques de ventilation

53.9 - Installations d'appareils à combustion autres que ceux destinés au chauffage, à la cuisine ou à la production d'eau chaude

*Article 53 bis* - Installations thermiques ne comportant pas de combustion

## **SECTION 6 - BRUIT DANS L'HABITATION**

*Article 54* - Bruit des équipements (*abrogé*)

## **CHAPITRE IV - LOGEMENTS GARNIS ET HOTELS - LOCAUX AFFECTES A L'HEBERGEMENT COLLECTIF**

### **SECTION 1 - GENERALITES**

*Article 55* - Domaine d'application

*Article 56* - Surveillance

### **SECTION 2 - AMENAGEMENT DES LOCAUX**

*Article 57* - Equipement

57.1 - Equipement collectif

57.2 - Equipement des pièces

*Article 58* - Locaux anciens

### **SECTION 3 - USAGE ET ENTRETIEN DES LOCAUX**

*Article 59* - Service de l'eau et des sanitaires

*Article 60* - Entretien

*Article* 61 - Mesures prophylactiques

### TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AUTRES QUE CEUX A USAGE D'HABITATION ET ASSIMILES

*Article* 62 - Type de locaux visés

### SECTION 1 - AMENAGEMENT DES LOCAUX

### SECTION 2 - VENTILATION DES LOCAUX

*Article* 63 - Généralités

63.1 - Dispositions de caractère général

63.2 - Dispositions relatives à la ventilation commune à plusieurs locaux

*Article* 64 - Ventilation mécanique ou naturelle des conduits

64.1 - Locaux à pollution non spécifique

64.2 - Locaux à pollution spécifique

*Article* 65 - Prescriptions relatives aux installations et à leur fonctionnement

*Article* 66 - Ventilation par ouvrants extérieurs

66.1 - Locaux à pollution non spécifique

66.2 - Locaux à pollution spécifique

66.3 - Surface des ouvrants

### SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES A

## L'EQUIPEMENT

### SANITAIRE

*Article* 67 - Equipement sanitaire

*Article* 68 - Equipement sanitaire des locaux de sport

*Article* 69 - Equipement sanitaire des salles de spectacles

*Article* 70 - Etablissements de natation ouverts au public

*Article* 71 - Bains-douches

### SECTION 4 - USAGE ET ENTRETIEN DES LOCAUX

*Article* 72 - Entretien des locaux

## TITRE IV

### ELIMINATION DES DECHETS ET MESURES DE SALUBRITE GENERALES

#### SECTION 1 - DECHETS MENAGERS

- Article 73* - Présentation des déchets à la collecte
- Article 74* - Produits non admis dans les déchets ménagers
- Article 75* - Récipients de collecte des ordures ménagères
- 75.1 - Poubelles
  - 75.2 - Sacs perdus en papier ou en matière plastique pour la collecte des ordures ménagères
  - 75.3 - Bacs roulants pour déchets solides
  - 75.4 - Autres types de récipients
- Article 76* - Mise des récipients à la disposition des usagers
- Article 77* - Emplacement des récipients à ordures ménagères
- Article 78* - Evacuation des ordures ménagères par vide-ordures
- Article 79* - Entretien des récipients, des locaux de stockage et des conduits de chute des vide-ordures
- Article 80* - Présentation des déchets des ménages en vue de leur enlèvement par le service de collecte
- Article 81* - Réglementation de la collecte
- Article 82* - Protection sanitaire au cours de la collecte
- Article 83* - Broyeurs d'ordures
- Article 84* - Elimination des déchets
- Article 85* - Elimination des déchets encombrants d'origine ménagère

#### SECTION 2 - DECHETS DES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET ASSIMILES

- Article 86* - Généralités (*abrogé*)
- Article 87* - Déchets de toutes catégories (*abrogé*)
- Article 88* - Déchets contaminés (*abrogé*)
- Article 89* - Aspect administratif de l'élimination des déchets hospitaliers (*abrogé*)

#### SECTION 3 - MESURES DE SALUBRITE GENERALES

- Article 90* - Déversements ou dépôts de matières usées ou dangereuses en général
- Article 91* - Déchargement de matières de vidange
- Article 92* - Mares et abreuvoirs

- Article 93* - Lavoirs publics
- Article 94* - Interdictions particulières
- Article 95* - Mesures particulières visant les ports de plaisance
- Article 95 bis* - Mouillages forains des bateaux en dehors des ports de plaisance
- Article 96* - Protection des lieux publics contre la poussière
- Article 97* - Protection contre les déjections
- Article 98* - Cadavres d'animaux
- Article 99* - Propreté des voies et des espaces publics
- 99.1 - Balayage des voies publiques
  - 99.2 - Mesures générales de propreté et de salubrité
  - 99.3 - Projection d'eaux usées sur la voie publique
  - 99.4 - Transports de toute nature
  - 99.5 - Marchés
  - 99.6 - Animaux
  - 99.7 - Abords des chantiers
  - 99.8 - Neige et glaces
- Article 100* - Salubrité des voies et fossés privés
- 100.1 - Dispositions générales
  - 100.2 - Etablissement, entretien et nettoyage
  - 100.3 - Enlèvement des ordures ménagères
  - 100.4 - Evacuation des eaux et matières usées
  - 100.5 - Entretien des fossés privés

## TITRE V –

### LE BRUIT

- Article 101* - Bruits émis sur les lieux accessibles au public (*abrogé*)
- Article 102* - Bruits émis en dehors des lieux accessibles au public (*abrogé*)
- Article 103* - Voies fluviales publiques ou privées accessibles au public (*abrogé*)
- Article 104* - Survol des zones destinées à l'habitation ou à la détente (*abrogé*)

## TITRE VI

### MESURES VISANT LES MALADES CONTAGIEUX, LEUR ENTOURAGE ET LEUR ENVIRONNEMENT

#### SECTION 1 - MESURES GENERALES

- Article 105* - Déclaration des maladies contagieuses  
*Article 106* - Isolement des malades  
*Article 107* - Surveillance sanitaire  
*Article 108* - Sortie des malades  
*Article 109* - Surveillance scolaire  
*Article 110* - Transport des malades

## **SECTION 2 - CONTAMINATION DU MILIEU ET DES OBJETS PAR LES CONTAGIEUX**

- Article 111* - Protection contre les déjections ou excréments contagieuses de personnes atteintes de maladies à déclaration obligatoire  
*Article 112* - Désinfection en cours de maladie  
*Article 113* - Désinfection terminale  
*Article 114* - Organisation de la désinfection  
*Article 115* - Appareils de désinfection  
*Article 116* - Centres d'hébergement de personnes sans domicile

## **SECTION 3 - LOCAUX PROFESSIONNELS DES COIFFEURS, MANUCURES, PEDICURES ET ESTHETICIENNES**

- Article 117* - Aménagement des locaux professionnels des coiffeurs, manucures, pédicures et esthéticiennes  
*Article 118* - Hygiène générale

## **SECTION 4 - LUTTE CONTRE LES RONGEURS, LES PIGEONS VIVANT A L'ETAT SAUVAGE, LES ANIMAUX ERRANTS, LES INSECTES ET AUTRES VECTEURS. MESURES APPLICABLES AUX ANIMAUX DOMESTIQUES.**

- Article 119* - Rongeurs  
*Article 120* - Jets de nourriture aux animaux - Protection contre les animaux errants, sauvages ou redevenus tels  
*Article 121* - Insectes  
*Article 122* - Animaux domestiques ou sauvages apprivoisés ou tenus en captivité  
*Article 123* - Autres vecteurs

## **SECTION 5 - OPERATIONS FUNERAIRES**

- Article 124* - Opérations funéraires

## TITRE VII

### HYGIENE DE L'ALIMENTATION

#### SECTION 1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 125* - Prescriptions générales concernant les magasins d'alimentation  
*(abrogé)*
- Article 126* - Vente hors des magasins : à l'extérieur du magasin, sur les marchés et autres lieux de vente *(abrogé)*
- Article 127* - Protection des denrées *(abrogé)*
- Article 128* - Déchets *(abrogé)*
- Article 129* - Transport des denrées alimentaires *(abrogé)*
- Article 130* - Ateliers et laboratoires de préparation des aliments *(abrogé)*
- Article 131* - Distribution automatique des aliments *(abrogé)*
- Article 132* - Hygiène du personnel *(abrogé)*

#### SECTION 2 - BOISSONS

- Article 133* - Boissons autres que le lait *(abrogé)*
- Article 134* - Hygiène des débits de boissons *(abrogé)*

#### SECTION 3 - PRODUITS LAITIERS

- Article 135* - Magasins de vente des produits laitiers *(abrogé)*
- Article 136* - Fabrication et vente des glaces et crèmes glacées *(abrogé)*

#### SECTION 4 - VIANDES, GIBIERS, VOLAILLES ET OEUFS

- Article 137* - Boucheries, charcuteries, triperies, magasins de vente, de préparation de charcuterie, de volailles, de gibiers et de plats cuisinés *(abrogé)*
- Article 138* - Dispositions particulières pour les denrées dont la vente constitue une activité partielle de l'établissement *(abrogé)*
- Article 139* - Œufs *(abrogé)*
- Article 140* - Abattoirs *(abrogé)*

#### SECTION 5 - PRODUITS DE LA MER

- Article 141* - Magasins et réserves de produits de la mer *(abrogé)*

#### SECTION 6 - ALIMENTS D'ORIGINE VEGETALE : LEGUMES, FRUITS, CRESSONNIERES, CHAMPIGNONS...

- Article 142* - Généralités *(abrogé)*
- Article 143* - Protection des cressonnières et des cultures maraîchères immergées
- 143.1 - Conditions d'exploitations

143.2 - Contrôle des exploitations

143.3 - Contrôle des ventes des cressonnières

*Article 144* - Fruits et légumes (*abrogé*)

*Article 145* - Les champignons

145.1 - Champignons cultivés

145.2 - Champignons sauvages

*Article 146* - Construction, aménagement, réouverture et transfert de fonds des boulangeries et boulangeries-pâtisseries (*abrogé*)

*Article 147* - Installations des locaux de vente en cas de création, d'extension, de réouverture ou de transfert de boulangeries et de dépôts de pain (*abrogé*)

*Article 148* - Dispositions applicables aux produits de panification ou de pâtisserie (*abrogé*)

## **SECTION 7 - DENREES CONGELEES ET SURGELEES**

*Article 149* - Dentrées congelées et surgelées (*abrogé*)

## **SECTION 8 - ALIMENTS NON TRADITIONNELS**

*Article 150* - Définition des aliments non traditionnels (*abrogé*)

*Article 151* - Prescriptions applicables à la fabrication, à la détention et à la mise en vente d'aliments non conventionnels (*abrogé*)

## **SECTION 9 - LA RESTAURATION COLLECTIVE**

*Article 152* - Hygiène des restaurants et locaux similaires (*abrogé*)

## **TITRE VIII**

### **PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ACTIVITES D'ELEVAGE ET AUTRES ACTIVITES AGRICOLES**

*Article 153* - Règles d'implantation de bâtiments d'élevage ou d'engraissement (création ou extension)

153.1 - Présentation du dossier

153.2 - Protection des eaux et zones de baignade

153.3 - Protection du voisinage

153.4 - Dispositions particulières

*Article 154* - Construction, aménagement et exploitation des logements d'animaux

154.1 - Construction et aménagement des logements d'animaux

154.2 - Entretien et fonctionnement

154.3 - Stabulation libre

*Article 155* - Evacuation et stockage des fumiers et autres déjections solides

155.1 - Implantation des dépôts à caractère permanent

## 155.2 - Aménagement

- Article 156* - Evacuation et stockage des purins, lisiers, jus d'ensilage et eaux de lavage des logements d'animaux et de leurs annexes
- Article 157* - Silos destinés à la conservation par voie humide des aliments pour animaux
- 157.1 - Conception et réalisation
  - 157.2 - Implantation
  - 157.3 - Exploitation
- Article 158* - Dépôts de matières fermentescibles destinées à la fertilisation des sols (à l'exception de ceux visés aux articles 155 et 157)
- Article 159* - Epanchage
- 159.1 - Dispositions générales
  - 159.2 - Dispositions particulières
    - 159.2.1 Lisiers, purins, eaux résiduaires de lavage des locaux abritant le bétail
    - 159.2.2 Fumiers de toute catégorie animale et déjections solides
    - 159.2.3 Eaux usées et boues de station d'épuration (*abrogé*)
    - 159.2.4 Matières de vidange issues des dispositifs d'assainissement autonome (*abrogé*)
    - 159.2.5 Résidus verts, jus d'ensilage et boues de curage d'étangs
- Article 160* - Matières fertilisantes, supports de cultures et produits antiparasitaires
- Article 161* - Traitement des effluents d'élevage dans une station d'épuration
- Article 162* - Celliers - Pressoirs
- Article 163* - Emissions de fumées

## TITRE IX

### DISPOSITIONS DIVERSES

- Article 164* - Dérogations
- Article 165* - Pénalités
- Article 166* - Constatation des infractions
- Article 167* - Exécution

## TITRE I

### LES EAUX DESTINEES A LA CONSOMMATION HUMAINE

*Abrogé par le décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles.*

#### *Article premier - Domaine d'application*

#### SECTION 1 - REGLES GENERALES

- Art. 2 - **Origine et qualité des eaux**
- Art. 3 - **Matériaux de construction**
- Art. 4 - **Température de l'eau**
- Art. 5 - **Mise en œuvre des matériels**
- Art. 6 - **Double réseau**
- Art. 7 - **Stockage de l'eau**
- Art. 8 - **Produits additionnels**

#### SECTION 2 - OUVRAGES PUBLICS OU PARTICULIERS

- Art. 9 - **Règles générales**
- Art. 10 - **Les puits**
- Art. 11 - **Les sources**
- Art. 12 - **Les citernes destinées à recueillir l'eau de pluie**
- Art. 13 - **Mise à disposition d'eaux destinées à la consommation humaine par des moyens temporaires**

#### SECTION 3 - OUVRAGES ET RESEAUX PARTICULIERS DES DISTRIBUTIONS DES IMMEUBLES ET DES LIEUX PUBLICS

- Art. 14 - **Desserte des immeubles**
- Art. 15 - **Qualité de l'eau distribuée aux utilisateurs**
- Art. 16 - **Qualité technique sanitaire des installations**

- Art. 17 - **Les installations en sous-sol**  
Art. 18 - **Entretien des installations**  
Art. 19 - **Immeubles astreints à la protection contre l'incendie utilisant un réseau d'eau potable**

#### SECTION 4 - DISPOSITIONS DIVERSES

- Art. 20 - **Surveillance hygiénique des eaux destinées à l'alimentation humaine**

### TITRE II

#### LOCAUX D'HABITATION ET ASSIMILES

##### CHAPITRE Ier - CADRE DE LA REGLEMENTATION

- Art. 21 - **Définition**

Par "habitation" il faut entendre tout local servant de jour ou de nuit au logement ainsi qu'au travail, au repos, au sommeil, à l'agrément ou aux loisirs lorsque les activités spécifiques s'exercent au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale.

- Art. 22 - **Domaine d'application** (*modifié par le code de la construction*)

Les articles suivants définissent, en application du code de la santé publique, les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances.

L'aménagement et l'équipement des habitations nouvelles, ainsi que les additions et les surélévations de constructions existantes, sont régis par les articles R 111-1 à R 111-17 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à :

- la construction, l'aménagement et l'équipement des bâtiments qui ne sont pas visés par les articles R 111-1 à R 111-17 du code de la construction et de l'habitation.
- l'aménagement et l'équipement des habitations existantes même réalisés partiellement, chacune des opérations élémentaires devant être exécutée conformément aux dispositions du présent règlement.

L'administration ne peut prescrire la mise en conformité immédiate avec plusieurs ou éventuellement l'ensemble des dispositions du présent règlement que dans le cas où la nécessité en est démontrée pour assurer notamment l'application des dispositions du code de la santé publique relatives à la salubrité des habitations et de leurs dépendances.

##### CHAPITRE II - USAGE DES LOCAUX D'HABITATION

#### SECTION 1 - ENTRETIEN ET UTILISATION DES LOCAUX

## Art. 23 - Propreté des locaux communs et particuliers

Les habitations et leurs dépendances doivent être tenues, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, dans un état constant de propreté.

### 23.1. Locaux d'habitation

Dans chaque immeuble, le mode de vie des occupants des logements ne doit pas être la cause d'une dégradation des bâtiments ou de la création de conditions d'occupation contraires à la santé. Tout ce qui peut être source d'humidité et de condensation excessives doit être, en particulier, évité. Le renouvellement de l'air doit être assuré et les orifices de ventilation non obturés.

Dans le même souci d'hygiène et de salubrité, il ne doit pas être créé d'obstacles permanents à la pénétration de l'air, de la lumière et des radiations solaires dans les logements. Les arbres situés à proximité des fenêtres doivent être élagués en tant que de besoin.

Dans les logements et leurs dépendances, tout occupant ne doit entreposer ou accumuler ni débris, ni déjections, ni objets ou substances diverses pouvant attirer et faire proliférer insectes, vermine et rongeurs ou créer une gêne, une insalubrité, un risque d'épidémie ou d'accident.

Dans le cas où l'importance de l'insalubrité et les dangers définis ci-dessus sont susceptibles de porter une atteinte grave à la santé ou à la salubrité et à la sécurité du voisinage, il est enjoint aux occupants de faire procéder d'urgence au déblaiement, au nettoyage, à la désinfection, à la dératisation et à la désinsectisation des locaux.

En cas d'inobservation de cette disposition et après mise en demeure adressée aux occupants, il peut être procédé d'office à l'exécution des mesures nécessaires dans les conditions fixées par le code de la santé publique.

### 23.2. Circulation et locaux communs

*(complété par le décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié relatif aux risques liés à une exposition à l'amiante, publié au J.O du 8 février)*

Dans les locaux à usage commun : vestibules, couloirs, escaliers, remises à voitures d'enfants, cabinets d'aisances, salles d'eau, locaux de gardiennage et autres analogues, les sols et les parois doivent être maintenus en bon état de propreté par tous moyens non susceptibles de nuire à la santé.

Les gaines de passage des diverses canalisations, ainsi que les emplacements renfermant les compteurs sont maintenus en constant état de propreté et d'entretien : leur accessibilité facile doit être conservée en permanence.

Dans les cours, courettes et allées de circulation, les dépôts d'ordures et débris de toute nature sont interdits même à titre temporaire. Les gravats doivent être évacués au fur et à mesure de l'exécution des travaux dont ils proviennent, et en tout état de cause, ne doivent pas s'opposer à la libre circulation des usagers.

L'éclairage des parties communes doit être en bon état de fonctionnement.

### 23.3. Dépendances

Les jardins et leurs aménagements, ainsi que les plantations doivent être soigneusement entretenus de façon à maintenir l'hygiène et la salubrité des habitations et de leur environnement.

L'accès des aires de jeux et bacs à sable doit être interdit aux animaux ; le sable doit être changé ou désinfecté en tant que de besoin.

**Art. 24 - Assainissement de l'atmosphère des locaux**

Pendant les périodes d'occupation des locaux leur atmosphère ne peut être traitée en vue de les désodoriser, désinfecter ou désinsectiser par des procédés tendant à introduire dans l'air des gaz nocifs ou toxiques, ou à émettre des radiations dangereuses.

Lorsque de tels procédés ont été employés, les locaux doivent être ventilés avant une nouvelle occupation.

Quand de l'air est distribué dans les locaux occupés, il doit être prélevé en un point présentant le maximum de garantie quant à sa pureté.

L'air vicié doit être évacué directement à l'extérieur ou par les systèmes d'évacuation d'air vicié dont sont munies les pièces de service (cuisine, salle de bains, W.C.). Le rejet de l'air vicié ne doit pas constituer une gêne pour le voisinage. La ventilation des logements dans des bâtiments existants doit assurer un renouvellement efficace de l'atmosphère sans créer de courant d'air gênant.

**Art. 25 - Battage des tapis, poussières et jets par les fenêtres**

Il est interdit de battre ou de secouer des tapis, paillasons dans les cours et courettes ou dans les voies ouvertes ou non à la circulation en dehors des heures fixées par l'autorité municipale.

Aucun objet ou débris pouvant nuire à l'hygiène et à la sécurité du voisinage ne doit être projeté à l'extérieur des bâtiments.

**Art. 26 - Présence d'animaux dans les habitations, leurs dépendances, leurs abords et les locaux communs**

Sans préjudice de l'application de la réglementation en vigueur, il est interdit d'élever et d'entretenir dans l'intérieur des habitations, leurs dépendances et leurs abords, et de laisser stationner dans les locaux communs des animaux de toutes espèces dont le nombre ou le comportement ou l'état de santé pourraient porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité des habitations ou de leur voisinage.

Il est de même interdit d'attirer systématiquement ou de façon habituelle des animaux, notamment les pigeons et les chats, quand cette pratique est une cause d'insalubrité ou de gêne pour le voisinage.

Sans préjudice des dispositions réglementaires les concernant, les installations renfermant des animaux vivants, notamment les clapiers, poulaillers et pigeonniers, doivent être maintenus constamment en bon état de propreté et d'entretien. Ils sont désinfectés et désinsectisés aussi souvent qu'il est nécessaire ; les fumiers doivent être évacués en tant que de besoin pour ne pas incommoder le voisinage.

**Art. 27 - Conditions d'occupation des locaux****27.1. Interdiction d'habiter dans les caves, sous-sols**

L'interdiction d'habiter dans les caves, sous-sols, combles et pièces dépourvues d'ouverture est précisée dans l'article L. 43 du code de la santé ( *article L. 1336-3 du nouveau code de la santé publique* ).

**27.2. Caractéristiques des pièces affectées à l'habitation**

Les pièces affectées à l'habitation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

a) les murs ainsi que le sol doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment contre les remontées d'eaux telluriques ;

b) l'éclairage naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet, la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre.

### 27.3. Utilisation des caves et sous-sols comme remises de véhicules automobiles

Les caves et sous-sols ne peuvent être utilisés comme locaux susceptibles d'abriter des moteurs dégageant, en fonctionnement, des gaz de combustion que s'ils sont spécialement aménagés à cet effet pour garantir l'hygiène et la sécurité. Ceci vise, entre autres, les remises de véhicules automobiles. La ventilation devra être parfaitement assurée, sans nuisance pour l'habitat et le voisinage.

## Art 28 - **Parcs de stationnement couverts dans les locaux d'habitation**

Les conditions d'aménagement, d'exploitation et d'entretien des parcs de stationnement couverts desservant des immeubles d'habitation et qui ne sont pas soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement doivent être conformes aux dispositions de la réglementation spécifique applicable aux parcs de stationnement couverts. Leur ventilation doit, en particulier, être convenablement assurée pour éviter la stagnation de gaz nocifs.

## SECTION 2 - ENTRETIEN ET UTILISATION DES EQUIPEMENTS

### Art. 29 - **Evacuation des eaux pluviales et usées**

#### 29.1. Evacuation des eaux pluviales

Les ouvrages d'évacuation (gouttières, chéneaux, tuyaux de descente) doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité. Ils sont nettoyés autant qu'il est nécessaire et notamment après la chute des feuilles.

Il est interdit de jeter des détritiques et autres immondices de toute nature dans ces ouvrages. Tout déversement autre que les eaux pluviales est interdit.

#### 29.2. Déversements délictueux

*Remplacé par l'article 22 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994 (J.O. du 8 juin) relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.*

### Art. 30 - **Ouvrage d'assainissement**

*Abrogé par arrêté du 6 mai 1996 (J.O du 8 juin) fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif, pris en application de l'article 26 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994 (J.O du 8 juin) relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.*

### Art. 31 - **Conduits de Fumée et de ventilation - Appareils à combustion**

#### 31.1. Généralités

Les conduits de fumée intérieurs ou extérieurs, fixes ou mobiles, utilisés pour l'évacuation des gaz de la combustion doivent être maintenus constamment en bon état d'entretien et de fonctionnement et ramonés périodiquement en vue d'assurer le bon fonctionnement des appareils et d'éviter les risques d'incendie et d'émanations de gaz nocifs dans l'immeuble, ainsi que les rejets de particules dans l'atmosphère extérieure.

A l'entrée en jouissance de chaque locataire ou occupant, le propriétaire ou son représentant doit s'assurer du bon état des conduits, appareils de chauffage ou de production d'eau chaude desservant les locaux mis à leur disposition, dans les conditions définies au paragraphe suivant.

Les appareils de chauffage, de cuisine ou de production d'eau chaude ne peuvent être branchés dans les conduits qu'après examen de ceux-ci. L'installateur qui procède à ces examens doit remettre à l'utilisateur un certificat établissant l'étanchéité du conduit dans des conditions normales d'utilisation, sa régularité et suffisance de section, sa vacuité, sa continuité et son ramonage.

Le résultat d'un examen révélant des défauts rendant dangereuse l'utilisation du conduit doit être communiqué à l'utilisateur et au propriétaire. La remise en service du foyer est alors subordonnée à la remise en état du conduit.

Lorsqu'on veut obturer un conduit hors service, cette obturation ne peut être faite qu'à sa partie inférieure. Toute remise en service doit faire l'objet d'une vérification.

Lorsque le conduit, par son état, est inutilisable, l'autorité sanitaire peut dispenser de sa réfection, sous réserve que toutes dispositions, notamment le remblaiement, soient prises pour empêcher définitivement tout branchement d'appareil, à quelque niveau que ce soit.

Les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour l'évacuation des gaz de combustion. Toutefois, ils peuvent éventuellement servir à la ventilation de locaux domestiques. En cas de retour d'un conduit de fumée à sa destination primitive, il doit être procédé aux vérifications prévues à l'alinéa 2 du présent article. En tout état de cause, les conduits de ventilation ne peuvent pas être utilisés comme conduits de fumée.

Les appareils de chauffage, de cuisine ou de production d'eau chaude doivent être constamment tenus en bon état de fonctionnement. Ils sont nettoyés et vérifiés au moins une fois par an et réparés par un professionnel qualifié dès qu'une défectuosité se manifeste.

#### 31.2. Conduits de ventilation

Les conduits de ventilation doivent être également en bon état de fonctionnement, ramonés et désinsectisés chaque fois qu'il est nécessaire.

Il est interdit de faire circuler l'air d'un logement dans un autre logement.

Il est interdit, en outre, de rejeter l'air vicié en provenance des cuisines, des installations sanitaires, des toilettes dans les parties communes de l'immeuble.

#### 31.3. Accessoires des conduits de fumée et de ventilation

Les souches et accessoires des conduits de fumée ou de ventilation, tels que aspirateurs, mitres, mitrons, doivent être vérifiés lors des ramonages et remis en état si nécessaire. Ils doivent être installés de façon à éviter des siphonnages, à être facilement nettoyables et à permettre les ramonages.

#### 31.4. Tubage des conduits individuels

Le tubage des conduits, c'est-à-dire l'introduction dans ceux-ci de tuyaux indépendants, ne peut se faire que dans les conditions prévues au document technique unifié 24-1. Il ne peut être effectué que par des entreprises qualifiées à cet effet par l'Organisme Professionnel de Qualification et de Classification du Bâtiment. Les conduits tubés ne peuvent être raccordés qu'à des appareils alimentés en combustibles gazeux ou en fuel domestique. Une plaque portant les indications suivantes doit être fixée visiblement à la partie inférieure du conduit :

- la date de mise en place;
- le rappel que seuls les appareils alimentés au gaz ou au fuel domestique peuvent être raccordés au conduit.

Une deuxième plaque placée au débouché supérieur du conduit doit porter de manière indélébile la mention "conduit tubé".

Les conduits tubés pourront avoir une section inférieure à 250 centimètres carrés, sous réserve qu'ils restent conformes aux conditions requises par la puissance de l'appareil raccordé et permettent un ramonage efficace.

Après tubage, les conduits doivent répondre aux conditions de résistance au feu, d'étanchéité et de stabilité fixées par la réglementation en vigueur. De plus, une vérification du bon état du tubage comportant un essai d'étanchéité doit être effectuée tous les trois ans à l'initiative du propriétaire.

#### 31.5. Chemisage des conduits individuels

Le chemisage des conduits, c'est-à-dire la mise en place d'un enduit adéquat adhérent à l'ancienne paroi, ne peut se faire qu'avec des matériaux et suivant les procédés offrant toutes garanties. Il ne peut être effectué que par des entreprises qualifiées à cet effet par l'Organisme Professionnel de Qualification et de Classification du Bâtiment.

Leur section, après cette opération, ne doit jamais être inférieure à 250 centimètres carrés. Les foyers à feu ouvert ne peuvent être raccordés sur des conduits chemisés.

Après chemisage, les conduits doivent répondre aux conditions de résistance au feu, d'étanchéité et de stabilité fixées par la réglementation en vigueur. De plus, une vérification du bon état du chemisage comportant un essai d'étanchéité doit être effectuée tous les trois ans à l'initiative du propriétaire.

#### 31.6. Entretien, nettoyage et ramonage des conduits de fumée et de ventilation

Les foyers et leurs accessoires, les conduits de fumée individuels et collectifs et les tuyaux de raccordement doivent être entretenus, nettoyés et ramonés dans les conditions ci-après :

- Les appareils de chauffage, de production d'eau chaude ou de cuisine individuels, ainsi que leurs tuyaux de raccordement doivent être, à l'initiative des utilisateurs, vérifiés, nettoyés et réglés au moins une fois par an et plus souvent si nécessaire en fonction des conditions et de la durée d'utilisation ;

- Dans le cas des appareils collectifs, ces opérations seront effectuées à l'initiative du propriétaire ou du syndic. Les conduits de fumée habituellement en fonctionnement et desservant des locaux d'habitation et des locaux professionnels annexes doivent être ramonés deux fois par an, dont une fois pendant la période d'utilisation.

Ces opérations sont effectuées à l'initiative de l'utilisateur pour les conduits desservant des appareils individuels, ou du propriétaire ou du gestionnaire s'ils desservent des appareils collectifs.

Elles doivent être effectuées par une entreprise qualifiée à cet effet par l'Organisme Professionnel de Qualification et de Classification du Bâtiment. Un certificat de ramonage doit être remis à l'usager précisant le ou les conduits de fumée ramonés et attestant notamment de la vacuité du conduit sur toute sa longueur.

Toutefois, lorsque les appareils raccordés sont alimentés par des combustibles gazeux, les conduits spéciaux, les conduits tubés et les conduits n'ayant jamais servi à l'évacuation des produits de la combustion de combustibles solides ou liquides pourront n'être ramonés qu'une fois par an. On entend par ramonage, le nettoyage par action mécanique directe de la paroi intérieure du conduit de fumée afin d'en éliminer les suies et dépôts et d'assurer la vacuité du conduit sur toute sa longueur.

L'emploi du feu ou d'explosifs est formellement interdit pour le ramonage des conduits.

Les dispositifs permettant d'accéder à toutes les parties des conduits de fumée et de ventilation doivent être établis en tant que de besoin et maintenus en bon état d'usage pour permettre et faciliter les opérations d'entretien et de ramonage.

Après tout accident, sinistre, notamment feu de cheminée ou exécution de travaux, le propriétaire ou l'utilisateur du conduit doit faire examiner celui-ci par l'installateur ou tout autre homme de l'art qui établit un certificat comme il est dit au cinquième alinéa de cet article.

L'autorité compétente peut interdire l'usage des conduits et appareils dans l'attente de leur remise en bon état d'utilisation lorsqu'ils sont la cause d'un danger grave ou qu'un risque est décelé.

Les locataires ou occupants de locaux doivent être prévenus suffisamment à l'avance du passage des ramoneurs. Ils sont tenus de prendre toutes dispositions utiles pour permettre le ramonage des conduits.

### SECTION 3 - ENTRETIEN DES PROPRIETES ET DE LEURS ABORDS

Indépendamment des mesures d'entretien particulières à chacune des installations définies dans les divers articles, les mesures suivantes doivent être observées en ce qui concerne les bâtiments et leurs abords.

#### Art. 32 - **Généralités**

*(complété par le décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié relatif aux risques liés à une exposition à l'amiante, publié au J.O du 8 février)*

Les propriétaires et les occupants d'un immeuble bâti ou non sont tenus d'assurer, dans le cadre de leurs obligations respectives, un entretien satisfaisant des terrains, des bâtiments, de leurs abords et des clôtures.

Les travaux d'entretien doivent être exécutés périodiquement et toute détérioration imprévue de nature à porter un préjudice à la santé des personnes doit faire sans délai l'objet d'une réparation au moins provisoire.

#### Art. 33 - **Couverture, murs, cloisons, planchers, baies, gaines de passage des canalisations**

Les couvertures et les terrasses, les murs et leurs enduits, les cloisons, plafonds, sols, planchers, fenêtres, vasistas, portes, emplacements des compteurs, ainsi que les gaines de passage des canalisations ou des lignes téléphoniques sont entretenus régulièrement pour ne pas donner passage à des infiltrations d'eau ou de gaz, tout en respectant les ventilations indispensables.

Les causes d'humidité doivent être recherchées et il doit y être remédié dans les moindres délais.

Les grillages et lanterneaux doivent être nettoyés et vérifiés pour remplir en permanence l'usage auquel ils sont destinés.

Les sols sont constamment maintenus en parfait état d'étanchéité.

#### SECTION 4 - PRECAUTIONS PARTICULIERES D'EXPLOITATION

##### Art. 34 - **Protection contre le gel**

Les propriétaires des immeubles, ou leurs représentants, ainsi que les locataires et autres occupants, notamment en cas d'absence prolongée, sont tenus de prendre, dans le cadre de leurs obligations respectives, toutes mesures nécessaires pour empêcher, en période de gel, la détérioration des installations : distribution d'eau froide ou chaude et de gaz, installations de chauffage à eau chaude ou à vapeur ainsi que les évacuations d'eaux et matières usées et assurer en permanence l'alimentation en eau potable des autres usagers.

En cas d'impossibilité de satisfaire à cette dernière prescription sans risque de dégâts pour les canalisations et appareils, l'alimentation en eau potable doit cependant être quotidiennement assurée durant le temps nécessaire à l'approvisionnement de tous les occupants de l'immeuble.

Les propriétaires ou leurs représentants sont tenus de faire afficher en évidence, à l'intérieur des immeubles, les instructions nécessaires comportant le détail des manœuvres à exécuter sur les différents circuits en cause.

##### Art. 35 - **Locaux inondés ou souillés par des infiltrations**

Les locaux inondés ou souillés par quelque cause que ce soit : inondation générale, déversements accidentels, infiltrations ou non-étanchéité des équipements, notamment d'alimentation en eau ou d'évacuation des eaux pluviales ainsi que des eaux et matières usées, doivent, après enlèvement des eaux et matières répandues, être nettoyés et désinfectés, le plus rapidement possible.

La remise en usage des fosses d'aisance et des puits doit faire l'objet de toutes mesures que nécessite la destination de ces ouvrages.

Les dégradations causées par les eaux et pouvant compromettre la salubrité ou la sécurité des immeubles sont réparées à bref délai.

En cas d'urgence et de risque imminent pour la santé publique, il peut être procédé à l'exécution d'office des mesures nécessaires dans les conditions prévues par le code de la santé publique.

##### Art. 36 - **Réserves d'eau non destinées à l'alimentation**

Les réserves d'eau non destinées à l'alimentation, les bassins d'ornement ou d'arrosage, ainsi que tous autres réceptacles, sont vidangés aussi souvent qu'il est nécessaire, en particulier pour empêcher la prolifération des insectes.

Leur nettoyage et désinfection sont effectués aussi souvent qu'il est nécessaire et au moins une fois par an.

##### Art. 37 - **Entretien des plantations**

Les plantations sont entretenues de manière à ne pas laisser proliférer les insectes et leurs larves au point qu'ils puissent constituer une gêne ou une cause d'insalubrité. Il doit être procédé, chaque fois qu'il est nécessaire, à une désinsectisation. Nul ne peut s'opposer aux mesures de désinsectisation collectives qui seraient entreprises par l'autorité sanitaire au cas où se manifesterait un envahissement anormal d'un quartier par les insectes et leurs larves.

## SECTION 5 - EXECUTION DE TRAVAUX

### Art. 38 - **Équipement sanitaire et approvisionnement en eau**

Lors de travaux dans un immeuble habité, un nombre suffisant de cabinets d'aisances doit être constamment maintenu en état de fonctionnement et l'approvisionnement en eau potable des logements occupés doit être assuré en permanence.

### Art. 39 - **Démolition**

La suppression définitive d'un bâtiment doit être précédée d'une opération de dératisation. La démolition une fois commencée doit être poursuivie sans interruption jusqu'au niveau du sol. Les caves sont comblées à moins que leur accès soit rendu impossible tout en permettant cependant une aération suffisante.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter de nuire à l'environnement.

## CHAPITRE III - Aménagement des locaux d'habitation

### SECTION 1 - LOCAUX

#### Art. 40 - **Règles générales d'habitabilité**

Toutes dispositions doivent être prises pour qu'un chauffage suffisant puisse être assuré.

Tout logement loué ou occupé devra être muni d'une installation intérieure d'alimentation en eau potable provenant de la distribution publique, d'une source ou d'un puits reconnu potable et d'une évacuation réglementaire des eaux usées dans un délai de deux ans après la publication du présent règlement.

Cette obligation ne vise pas les locaux faisant l'objet d'une interdiction d'habiter, d'une autorisation de démolition ou d'une opération d'utilité publique.

Lorsque des logements ou pièces isolés sont desservis par un ou plusieurs cabinets d'aisances communs, le nombre de ceux-ci est déterminé en tenant compte du nombre de personnes appelées à en faire usage, sur la base d'au moins un cabinet par 10 occupants. Tout cabinet ne doit pas être distant de plus d'un étage des locaux qu'il dessert, ni de plus de 30 m en distance horizontale.

Il est interdit d'affecter à usage privatif des cabinets d'aisances communs lorsque ces conditions ne sont pas remplies.

Aucune modification de logements ne doit aboutir à la création de pièces dont les dispositions de surface, de hauteur, et de ventilation et d'éclairage seraient inférieures aux dispositions suivantes :

#### 40.1. Ouvertures et ventilations

*(complété par arrêté du 30 mai 1989, publié au J.O du 9 Juin 1989*

*modifiant l'arrêté du 25 avril 1985 relatif à la vérification et à l'entretien des*

*installations collectives de ventilation mécanique contrôlée- gaz)*

Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante.

Les pièces de service (cuisine, salles d'eau et cabinets d'aisances), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :

a) Pièces de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse ;

b) Pièces de service ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur. L'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute, soit par gaine verticale, soit par gaine horizontale à extraction mécanique conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque ces pièces de service sont ventilées par un dispositif commun à l'ensemble du logement, ce dispositif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### 40.2. Eclairage naturel

L'éclairage naturel au centre des pièces principales ou des chambres isolées doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation sans le secours de la lumière artificielle.

#### 40.3. Superficie et volume des pièces

L'une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface au sens du décret du 14 juin 1969 supérieure à 9 mètres carrés.

Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 mètres carrés. Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale ou constitué par une chambre isolée, la surface de ladite pièce doit être au moins égale à 9 mètres carrés.

Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant dégagement ou cul de sac d'une largeur inférieure à 2 mètres ne sont pas prises en compte.

#### 40.4. Hauteur sous plafond

La hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres.

### Art. 41 - Aménagement des cours et courettes des immeubles collectifs

Dans chaque cour ou courette, il est établi une prise d'eau qui sera installée et aménagée de telle sorte qu'il n'y ait pas de retour dans les réseaux de distribution d'eaux potables.

Dans le cas de cours, courettes ou puits de jour couverts par une verrière, celle-ci devra laisser une section ouvrante permanente, si des pièces d'habitation ont des ouvrages d'aération dans ceux-ci.

Les pentes doivent être convenablement réglées et comporter les aménagements nécessaires en vue de l'évacuation des eaux vers un dispositif capable de retenir les matières pouvant provoquer des engorgements et de s'opposer au passage des rongeurs ; il doit être siphonné dans le cas de l'évacuation des eaux vers un égout.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales, des eaux ménagères et des matières usées passant sous le sol des cours, courettes et jardins doivent comporter en nombre suffisant des regards judicieusement disposés pour faciliter toute opération éventuelle de désengorgement.

L'accès aux cours et courettes doit être assuré depuis une partie commune de l'immeuble.

## SECTION 2 - EVACUATION DES EAUX PLUVIALES ET USEES

### Art. 42 - Evacuation

L'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées doit pouvoir être assurée en permanence.

Aucun obstacle ne doit s'opposer à la circulation de l'air entre l'égout public ou le dispositif de traitement des eaux usées et l'atmosphère extérieure, au travers des canalisations et descentes d'eaux usées des immeubles notamment lorsque le raccordement nécessite l'installation d'un poste de relevage.

Afin de satisfaire à cette obligation, les descentes d'eaux usées doivent être prolongées hors combles par un évent d'une section intérieure au moins égale à celle de ladite descente.

Des événements peuvent être toutefois remplacés par des dispositifs d'entrée d'air ayant été reconnus aptes à l'emploi par un avis technique délivré conformément aux dispositions de l'arrêté du 2 décembre 1969, portant création d'une commission chargée de formuler des avis techniques sur des procédés matériaux, éléments ou équipements utilisés dans la construction.

L'installation de ces dispositifs peut être effectuée sous réserve qu'au moins un évent assure la ventilation :

- d'une descente d'eaux usées par bâtiment ou par maison d'habitation individuelle ;
- d'une descente d'eaux usées par groupe de vingt logements ou locaux équivalents situés dans un même bâtiment ;
- de toute descente de plus de 24 m de hauteur ;
- de toute descente de 15 à 24 m de hauteur, non munie d'un dispositif d'entrée d'air intermédiaire ;
- de la descente située à l'extrémité amont du collecteur recueillant les effluents des différentes descentes.

Ces dispositifs d'entrée d'air ne peuvent être installés que dans des combles ou espaces inhabités et ventilés ou dans des pièces de service munies d'un système de ventilation permanente (W.C., salles d'eau...) à l'exclusion des cuisines. Ils doivent être facilement accessibles sans démontage d'éléments de construction et s'opposer efficacement à toute diffusion dans les locaux, d'émanation provenant de la descente.

En tout état de cause, ces dispositifs ne peuvent remplacer les événements nécessaires à la ventilation des installations d'assainissement autonome.

Il est interdit d'évacuer des eaux usées dans les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales et réciproquement.

Raccordement et relevage doivent être aménagés de façon que la stagnation des eaux soit réduite au minimum et qu'il ne puisse y avoir aucune accumulation de gaz dangereux.

Aucune nouvelle chute d'aisance ne peut être établie à l'extérieur des constructions en façade sur rue.

Dans le cas où la voie publique desservant l'immeuble n'est pas pourvue d'un ouvrage d'évacuation des eaux usées, toutes les eaux usées sont dirigées préalablement à leur éloignement sur des dispositifs répondant aux exigences formulées par des textes réglementaires spéciaux.

**Art. 43 - Occlusion des orifices de vidange des postes d'eau**

Tous les orifices de vidange des postes d'eaux ménagères tels qu'éviers, lavabos, baignoires doivent être pourvus d'un système d'occlusion hydraulique conforme aux normes françaises homologuées et assurant une garde d'eau permanente.

Les communications des ouvrages d'évacuation avec l'extérieur sont établies de telle sorte qu'aucun retour de liquides, de matières ou de gaz malodorants ou nocifs ne puisse se produire dans l'intérieur des habitations.

**Art. 44 - Protection contre le reflux des eaux d'égout**

En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière, à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation, doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci.

### SECTION 3 - LOCAUX SANITAIRES

**Art. 45 - Cabinets d'aisances et salles d'eau**

Les salles d'eau et les cabinets d'aisances sont ventilés dans les conditions fixées à l'article 40.

Les murs, portes, plafonds et boiseries des cabinets d'aisances et salles d'eau doivent être maintenus en bon état d'entretien et de propreté.

Les sols doivent être en parfait état d'étanchéité.

Les cabinets d'aisances doivent toujours disposer d'eau en permanence (effet ou chasse) pour le nettoyage des cuvettes.

*a) Pièce commune au cabinet d'aisances et à la salle d'eau, de bains ou de toilette.*

Dans le cas où lors de la transformation de logements anciens, il est impossible d'établir un cabinet d'aisances et une salle d'eau, de bains ou de toilette indépendants et qu'ils sont réunis dans la même pièce, celle-ci doit remplir simultanément les conditions réglementaires notamment les conditions d'étanchéité fixées pour chacun de ces locaux considérés isolément par les règlements de constructions et le présent règlement sanitaire.

Notamment, il est interdit d'utiliser des appareils brûlants, même sans flamme, un combustible solide, liquide ou gazeux, dans un cabinet d'aisances ou dans tout autre local ayant à la fois les deux destinations définies ci-dessus et ne répondant pas aux conditions réglementaires.

*b) Le cabinet d'aisances ne doit pas communiquer directement avec la pièce à usage de cuisine et les pièces où se prennent les repas.*

Toutefois, dans les logements d'une ou deux pièces principales, le cabinet d'aisances peut communiquer directement avec les pièces où se prennent les repas à l'exclusion de la cuisine ; celui-ci doit être raccordé à l'égout ou à un système d'assainissement autre qu'une fosse fixe et muni de cuvette siphonnée et chasse d'eau.

*c) Poste d'eau à proximité de cabinets d'aisances à usage commun :*

Lorsqu'il existe un cabinet d'aisances à usage commun, il doit y avoir à proximité de ce cabinet, un poste d'eau avec évacuation.

Dans le cas où ce poste d'eau est situé à l'intérieur du cabinet d'aisances, l'eau distribuée doit être considérée comme non potable et l'ensemble doit comporter les signes distinctifs prévus à l'article 6 du titre I. Toutes précautions doivent être prises pour éviter les retours d'eau vers le réseau d'alimentation.

#### Art. 46 - **Caractéristiques des cuvettes de cabinets d'aisances**

La cuvette des cabinets d'aisances doit être obligatoirement munie d'un dispositif d'occlusion. De l'eau doit être disponible en permanence (effet ou chasse) pour le nettoyage des cuvettes.

Lorsqu'ils sont raccordés, soit à un réseau d'assainissement, soit à une fosse septique ou un appareil équivalent, les cabinets d'aisances sont pourvus d'une chasse permettant l'envoi d'un volume d'eau suffisant, toutes dispositions étant prises pour exclure le risque de pollution de la canalisation d'alimentation en eau. Les cuvettes doivent être siphonnées par une garde d'eau conforme aux normes françaises homologuées.

Les installations à la turque et les sièges des cabinets doivent être en matériaux imperméables à parois lisses et faciles à entretenir.

Le raccordement de la cuvette au tuyau de chute doit être étanche.

#### Art. 47 - **Cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation et d'évacuation des matières fécales**

Le système de cabinets d'aisances comportant un dispositif de désagrégation des matières fécales est interdit dans tout immeuble neuf, quelle que soit son affectation.

Toutefois, en vue de faciliter l'aménagement de cabinets d'aisances dans les logements anciens qui en sont totalement démunis, faute de possibilité technique de raccordement, il peut être installé exceptionnellement et après avis de l'autorité sanitaire des cuvettes comportant un dispositif mécanique de désagrégation des matières fécales avant leur évacuation. Le conduit d'évacuation doit se raccorder directement sur une canalisation d'eaux vannes de diamètre suffisant et convenablement ventilée. Il ne doit comporter aucune partie ascendante. L'installation doit comporter une chasse d'eau et être conforme à toutes les dispositions du présent règlement sanitaire.

Toutes précautions spéciales sont prises notamment pour qu'il ne se manifeste aucun reflux d'eaux vannes ni désamorçage de joints hydrauliques dans les appareils branchés sur la même chute. Ce raccordement ne sera en aucun cas effectué sur une canalisation réservée aux eaux pluviales.

Les effluents de ces appareils sont évacués et traités dans les mêmes conditions que les eaux vannes provenant des cabinets d'aisances et, conformément aux dispositions de la section 4. Par sa

conception et son fonctionnement, l'appareil ne doit entraîner aucune pollution du réseau d'amenée d'eau potable.

Des précautions particulières doivent être prises pour assurer l'isolement acoustique correct de l'appareil et empêcher la transmission de bruits vers les locaux du voisinage.

La stagnation d'une quantité d'eau dans la bache de pompage de l'appareil doit être limitée au minimum nécessaire au fonctionnement correct de la pompe.

Dans le cas où des opérations d'entretien rendent nécessaire le démontage de l'appareil, celui-ci doit être conçu pour ne causer aucun dommage, ni aucun inconvénient au point de vue sanitaire.

L'appareillage électrique doit être réalisé de façon à éliminer tout risque de contact direct ou indirect des usagers avec des conducteurs sous tension. A cet effet, l'installation sera réalisée en prenant l'une des précautions prévues à la norme française NF C 15-100, compte tenu du degré de protection électrique du matériel. On tiendra compte du fait qu'il s'agit d'un local comportant des appareils hydrauliques.

L'appareil portera de manière apparente et indélébile les prescriptions d'interdiction ci-après:

"Il est interdit d'évacuer les ordures ou déchets au moyen de cet appareil. En cas de panne du dispositif de désagrégation, l'utilisation du cabinet d'aisances est interdite jusqu'à remise en parfait état de marche".

#### SECTION 4 - OUVRAGES D'ASSAINISSEMENT

*Abrogé par l'arrêté du 6 mai 1996 (J.O du 8 juin) fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif, pris en application de l'article 26 du décret n° 94-469 du 3 juin 1994 (J.O du 8 juin) relatif à la collecte et au traitement des eaux usées.*

Art. 48 - **Dispositifs d'accumulation**

Art. 49 - **Dispositifs de traitement**

Art. 50 - **Dispositifs d'évacuation**

#### SECTION 5 - INSTALLATIONS D'ELECTRICITE ET DE GAZ, DE CHAUFFAGE, DE CUISINE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE

Art. 51 - **Installations d'électricité**

Les modifications conduisant au remplacement ou au refoulement des circuits d'alimentation électrique doivent être conformes aux normes NF C 14-100 et C 15-100.

Art. 52 - **Installations de gaz**

Toutes les installations nouvelles ou transformations d'installations de distribution de gaz doivent être conformes aux dispositions réglementaires les concernant.

Art. 53 - **Installations de chauffage, de cuisine ou de production d'eau chaude par combustion**

### 53.1. Règles générales

L'évacuation vers l'extérieur des gaz de combustion des installations de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude est réalisée dans les conditions ci-après :

- les installations d'appareils utilisant des combustibles gazeux ou hydrocarbures liquéfiés doivent être conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- les installations d'appareils utilisant des combustibles solides ou liquides doivent être raccordées à un conduit d'évacuation des gaz de combustion.

### 53.2. Conduits d'évacuation

Un appareil à combustion ne peut être raccordé qu'à un conduit d'évacuation présentant les caractéristiques de tirage et d'isolation thermique prévues par la réglementation en vigueur. Les orifices extérieurs de ces conduits d'évacuation doivent être également conformes à la réglementation en vigueur.

Toute réparation, reconstruction, surélévation, modification ou adjonction de conduits d'évacuation de gaz de combustion doit être réalisée conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Toutes dispositions doivent être prises pour éviter les siphonnages, qu'ils concernent des conduits de fumées ou des conduits de ventilation.

Les conduits de raccordement desservant les foyers doivent être apparents sur tout leur parcours, facilement démontables et maintenus en bon état.

Sauf dans les cas et conditions prévus par la réglementation en vigueur, ils ne doivent pas pénétrer dans une pièce autre que celle où est établi le foyer qu'ils desservent. Leur parcours doit être le plus court possible. Leur section doit être au moins égale à celle de la buse de l'appareil qu'ils desservent. Leur montage doit être correct, notamment leur raccordement au conduit fixe, afin d'éviter tout risque d'obstruction.

La construction des carnaux, c'est-à-dire des conduits de fumées fixes, horizontaux ou obliques, est soumise aux règles de construction des conduits de fumée, notamment celles visant l'isolation thermique. Ils sont munis de tampons, notamment aux changements de direction, pour permettre leur ramonage.

Lorsque le raccordement d'un appareil à combustion à un conduit de fumée est obligatoire, l'appareil doit être raccordé directement sur le conduit de fumée. Il ne doit pas être branché :

- dans un poêle de construction comportant coffre ou étuve
- dans une cheminée comportant un appareil de récupération de chaleur faisant fond de cheminée et faisant obstacle au nettoyage normal ;
- dans unâtre de cheminée constituant un foyer ouvert, sauf aménagement permanent assurant un tirage normal et une étanchéité suffisante.

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'installation d'un système de récupération de chaleur sur le conduit de raccordement même sous réserve de prévoir les dispositions nécessaires au maintien d'un tirage efficace et de la vacuité du conduit de fumées.

En tout état de cause, un tel dispositif ne doit pas être installé à la sortie d'un appareil dont l'allure de combustion est réglée uniquement par l'arrivée d'air.

Il est établi, à la partie inférieure du conduit fixe ou, à défaut, sur le conduit mobile de raccordement, un dispositif fixe ou mobile, tel que boîte à suie, pot à suie, té de branchement, destiné à éviter toute obturation accidentelle du conduit et permettant des nettoyages faciles.

Le raccordement à un conduit d'évacuation des produits de la combustion à tirage naturel ou à extraction mécanique des appareils utilisant les combustibles gazeux ou des hydrocarbures liquéfiés doit être réalisé dans les conditions prévues à cet effet par le DTU n°61-1 : Installations de gaz.

Si des systèmes de combustion comportent un dispositif d'évacuation des fumées d'une conception différente des conduits visés par le présent règlement, ils ne peuvent être mis en œuvre que si le dispositif d'évacuation des fumées a été reconnu apte à l'emploi par un avis technique délivré conformément aux dispositions de l'arrêté portant création d'une commission chargée de formuler des avis techniques sur des procédés, matériaux, éléments ou équipements utilisés dans la construction.

### 53.3 Raccordement de plusieurs foyers à un conduit unique

Indépendamment des possibilités de raccordement de foyers d'un conduit collecteur par l'intermédiaire de conduits individuels dans les conditions définies par l'arrêté relatif aux conduits de fumées desservant les logements, il est également permis de raccorder plusieurs foyers à un même conduit de fumée sous les conditions ci-après.

D'une façon générale, plusieurs foyers ne peuvent être raccordés sur un même conduit de fumées qu'à condition que ce conduit soit compatible avec les produits de la combustion du ou des combustibles et que ses caractéristiques soient telles qu'un tirage suffisant soit assuré dans toutes les conditions de fonctionnement.

#### 53.3.1. Le raccordement aux conduits de fumées de plusieurs générateurs installés dans un même local à foyer unique doit respecter les règles suivantes :

- des générateurs à combustible liquide peuvent être raccordés sur un même conduit de fumée à condition que les brûleurs soient du même type ;

- des générateurs à combustible gazeux peuvent être raccordés sur un même conduit de fumée à condition que les brûleurs soient du même type ;

- des générateurs à combustibles liquides et des foyers à combustibles gazeux peuvent être raccordés simultanément au même conduit de fumée, à condition que les brûleurs à gaz et à mazout, soient du type "à ventilateur" ;

- des générateurs à combustibles solides peuvent être raccordés sur un même conduit. Ce conduit doit être indépendant du ou des conduits, des foyers à combustibles liquide ou gazeux sauf cas précisés ci-après.

#### Installation de puissance utile totale supérieure à 70 kW :

Des générateurs utilisant des combustibles différents peuvent être raccordés sur un même conduit de fumée à condition que soient respectées dans toutes les conditions de fonctionnement, les prescriptions de l'arrêté du 20 juin 1975 et que le conduit soit compatible avec les produits de la combustion de chaque combustible.

En conséquence, si la conformité à l'arrêté du 20 juin 1975 ne peut pas être réalisée, on prendra les dispositions nécessaires pour qu'en aucun cas une chaudière utilisant un combustible solide ne puisse fonctionner lorsqu'elle est raccordée à un conduit unique, simultanément avec une autre chaudière utilisant un combustible liquide ou gazeux.

#### Installations de puissance utile totale inférieure à 70 kW :

Dans le cas de deux chaudières, l'une à combustible liquide ou gazeux et l'autre à combustible solide, l'accouplement doit obligatoirement être réalisé par un équipement fourni sur catalogue par un fabricant et ayant été reconnu apte à l'emploi par avis technique délivré conformément aux dispositions de l'arrêté portant création d'une commission chargée de formuler des avis techniques sur des procédés matériaux, éléments ou équipements utilisés dans la construction.

Cet équipement doit comprendre :

- un conduit d'accouplement des deux buses avec une seule sortie de fumée ;
- un dispositif automatique de sécurité n'autorisant le fonctionnement du brûleur à combustible liquide ou gazeux que lorsque l'allure du foyer à combustible solide est suffisamment réduite, c'est-à-dire, lorsque la température des fumées à la buse est inférieure à 100 °C ou lorsque la température du fluide caloporteur au départ est inférieure à 30 °C.

53.3.2. Dans le cas de chaudières "polycombustibles", deux cas peuvent se présenter :

- chaudière à deux chambres de combustion et à une seule buse de sortie de fumées : elle doit être équipée d'un dispositif automatique de sécurité comme indiqué ci-avant ; en outre, un autre dispositif automatique de sécurité doit empêcher le fonctionnement du brûleur si une des portes de chargement est ouverte.

- chaudière à deux chambres de combustion et à deux buses de sortie de fumées : elle peut être raccordée sur un seul conduit de fumée à condition que le fabricant de la chaudière fournisse le raccord d'accouplement des deux buses permettant de n'avoir qu'une seule sortie de fumées à raccorder au conduit de fumées.

Dans ce cas, cette chaudière doit être équipée de deux dispositifs automatiques de sécurité indiqués ci-avant.

53.4. Ventilation

Les dispositions du présent article ne concernent pas les appareils à combustion fonctionnant en circuit étanche.

La ventilation des locaux où sont installés des appareils utilisant le gaz ou les hydrocarbures liquéfiés doit répondre suivant le cas, aux règles d'aménagement et de sécurité des installations de chauffage ou aux règles de sécurité applicables à l'utilisation de ces combustibles.

En aucun cas, les dispositifs d'amenée d'air neuf et d'évacuation d'air vicié ne doivent être condamnés.

Les appareils de production-émission ou de production, tels qu'ils sont définis dans les règles d'aménagement et de sécurité des installations de chauffage, et utilisant des combustibles solides ou liquides, doivent être installés dans des locaux répondant aux conditions de ventilation ci-après.

**a) Appareils d'une puissance utile totale inférieure ou égale à 70 kW :**

Appareils de production-émission (poêles, cuisinières, cheminées) situés en rez-de-chaussée ou en étage : le local doit être muni d'une amenée d'air neuf d'une section libre non condamnable d'au moins 50 centimètres carrés.

Appareils de production-émission (poêles, cuisinières, cheminées) situés dans des locaux en sous-sol et appareils de production (chaudières et générateurs de chauffage central ou de production d'eau chaude) quelle que soit leur situation : le local doit être muni d'une amenée d'air neuf d'une section libre non condamnable d'au moins 50 centimètres carrés débouchant en partie basse et d'une évacuation en partie haute et débouchant directement à l'extérieur.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables lorsque les appareils sont situés dans des pièces ventilées suivant les modalités fixées par l'arrêté sur l'aération des logements à condition que :

- les débits d'air nécessaires au bon fonctionnement de ces appareils soient assurés ;
- lors d'une évacuation de l'air par un dispositif mécanique, la dépression créée par cette évacuation ne puisse entraîner d'inversion de tirage des conduits de fumée et foyers fonctionnant par tirage naturel, notamment lors de l'allumage de certains foyers.

#### **b) Appareils d'une puissance utile totale supérieure à 70 kW :**

Le local doit être muni d'une amenée d'air neuf et d'une évacuation d'air vicié aménagées conformément aux dispositions applicables aux chaufferies fixées par les règles d'aménagement et de sécurité des installations de chauffage.

**c) Lorsque les appareils sont situés dans des locaux habités ou occupés, l'arrivée d'air neuf doit être située aussi près que possible des foyers ; Elle doit être disposée et aménagée de telle façon que le courant d'air qu'elle occasionne ne constitue pas une gêne pour les occupants.**

#### 53.5. Installations de chauffage par air chaud

Ces installations doivent être telles que les gaz de combustion ne puissent pénétrer dans les conduits de distribution d'air chaud.

#### 53.6. Modérateurs

Les modérateurs de tirage par admission d'air ne doivent pas se trouver à l'intérieur des conduits. Ils doivent se fermer d'eux-mêmes en cas de diminutions du tirage et être maintenus en bon état de fonctionnement. Ils doivent toujours être installés dans le local où se trouve l'appareil ; La surveillance doit en être aisée.

#### 53.7. Clés et Registres

Les clés et registres destinés à réduire la section du conduit d'évacuation des produits de la combustion ou à l'obturer peuvent être mis en œuvre dans les seules conditions définies par les articles ci-après.

Toutefois, l'utilisation de dispositifs situés dans le circuit d'évacuation destinés à régler ou à réguler le débit d'extraction, en cas d'extraction mécanique conjointe ou non à celle de l'air de ventilation du local où sont installés des appareils utilisant des combustibles gazeux, n'est pas visée par les dispositions du présent article.

##### 53.7.1. Dispositif de réglage à commande manuelle

Pour les appareils d'un type ancien, utilisant un combustible solide et ne comportant pas de dispositif efficace de réglage du débit d'air comburant, la mise en place en aval de la buse de clés ou de registres à commande manuelle est autorisée à condition que ces dispositifs ne puissent obstruer en position de fermeture maximale plus de trois quarts de la section du conduit et que leur forme ou leur disposition ne puisse favoriser l'obstruction du conduit par la suie ou tout autre dépôt.

##### 53.7.2. Dispositifs autoréglables de tirage

Des registres autoréglables de tirage, autres que les modérateurs de tirage visés à l'article 53.5, peuvent être installés sur des seuls générateurs de chaleur utilisant des combustibles liquides et équipés de brûleurs à pulvérisation mécanique. Ils doivent satisfaire les prescriptions suivantes :

- avoir été reconnus aptes à l'emploi par un avis technique délivré conformément aux dispositions de l'arrêté portant création d'une commission chargée de formuler des avis techniques sur les procédés, matériaux, éléments ou équipements utilisés dans la construction ;

- ne pas obstruer, en position de fermeture, plus des trois quarts de la section du conduit ;

- être placés sur une partie horizontale du conduit de fumée ou, en tout état de cause, en amont du dispositif fixe ou mobile destiné à éviter toute obturation accidentelle du conduit et permettant des nettoyages faciles.

### 53.7.3. Dispositions automatiques de fermeture

L'installation de ces dispositifs est interdite pour des appareils utilisant un combustible solide.

L'installation de ces dispositifs en aval d'un générateur utilisant les combustibles liquides ou gazeux ne peut être effectuée que si la puissance utile de ce générateur, situé en chaufferie réglementairement ventilée, est supérieure à 70 KW.

#### 53.7.3.1. Générateurs utilisant un combustible liquide.

Des dispositifs automatiques de fermeture de l'orifice d'évacuation des produits de combustion peuvent être installés sous réserve d'avoir été reconnus aptes à l'emploi par un avis technique délivré conformément aux dispositions de l'arrêté portant création d'une commission chargée de formuler des avis techniques sur les procédés, matériaux, éléments ou équipements utilisés dans la construction. Ces dispositifs doivent être, en particulier, conçus de manière à ne permettre le fonctionnement du brûleur que lorsque l'orifice d'évacuation est libre sur toute sa section. Ils doivent être installés en amont du régulateur de tirage.

Ces dispositifs ne peuvent être installés que si les générateurs sont équipés de brûleurs à pulvérisation mécanique.

#### 53.7.3.2. Générateurs utilisant un combustible gazeux.

Des dispositifs de fermeture de l'orifice d'évacuation des produits de combustion peuvent être installés sur des générateurs de chaleur de puissance utile supérieure à 70 KW si les conditions suivantes sont simultanément satisfaites :

- ils sont installés sur des générateurs pour lesquels ils ont été spécialement conçus ;
- ils sont conformes aux dispositions de la spécification en vigueur.

### 53.7.4 Conditions d'installation et d'entretien de ces dispositifs.

La mise en place de ces dispositifs doit être effectuée par un installateur qualifié et après un contrôle de l'état du conduit de fumée ayant pour objectif de vérifier son aptitude à l'emploi.

Ces appareils doivent être entretenus et vérifiés dans les conditions définies à l'article 31-6.

L'aération du conduit de fumée doit être maintenue pendant la période durant laquelle les générateurs de chaleur ne sont pas en service.

### 53.8. Interdiction visant certains dispositifs mécaniques de ventilation.

Il est interdit d'installer des dispositifs mécaniques supplémentaires de ventilation tels que ventilateur de fenêtre, extracteur de hotte et de faire déboucher un vidoir de vide-ordures lorsque la colonne correspondante est ventilée par extraction mécanique :

- dans une pièce où se trouve un appareil à combustion raccordé à un conduit de fumée fonctionnant en tirage naturel ;

- dans un local distinct de cette pièce si ce dispositif ou vidoir de gaz de vide-ordures est susceptible de provoquer une dépression suffisante pour entraîner un refoulement des gaz de combustion.

53.9. Installations d'appareils à combustion autres que ceux destinés au chauffage, à la cuisine ou à la production d'eau chaude.

Les installations d'appareils à combustion autres que ceux destinés au chauffage, à la cuisine ou à la production d'eau chaude, doivent remplir les conditions fixées au présent article 53. En outre, les évacuations de gaz d'échappement de moteurs fixes à combustion interne ou à explosion doivent toujours être raccordées à des conduits présentant les caractéristiques requises pour les conduits de fumée, y compris pour la hauteur de leurs débouchés extérieurs. Ces conduits doivent être capables de résister à la pression de fonctionnement et, s'ils traversent des locaux occupés ou habités, être placés à l'intérieur d'une gaine présentant les mêmes caractéristiques mécaniques qu'un conduit de fumée. Cette gaine peut servir de ventilation haute du local où est installé le moteur ; Dans le cas contraire, elle doit être en communication directe à sa partie basse et à sa partie haute avec l'air extérieur. Elle est indépendante de tout autre et doit également déboucher au niveau imposé pour les conduits de fumée.

#### Art. 53 *bis* - Installations thermiques ne comportant pas de combustion

Les locaux contenant des installations thermiques ne comportant pas de combustion, tels que postes échangeurs de calories, installations d'accumulation d'eau chaude, etc. , doivent, en tant que de besoin, être efficacement ventilés et isolés afin de n'apporter aucune élévation de température susceptible de perturber l'usage normal des locaux voisins.

Ceux contenant des installations d'une puissance utile totale supérieure à 70 kW doivent être ventilés et isolés dans les conditions fixées à la réglementation en vigueur.

## SECTION 6 – BRUIT DANS L'HABITATION

#### Art. 54 - Bruit des équipements

*Abrogé par le décret n° 95-408 du 18 avril 1995 (J.O du 19 avril) portant sur les infractions aux règles relatives à la lutte contre les bruits de voisinage, pris en application de l'article 21 de la loi du 31 décembre 1992 (J.O du 1 janvier 1993) relative à la lutte contre le bruit.*

### CHAPITRE IV - Logements garnis et hôtels Locaux affectés à l'hébergement collectif

#### SECTION 1 - GENERALITES

#### Art. 55 - Domaine d'application

Les logements garnis et hôtels sont soumis aux dispositions des chapitres I, II et III du présent titre ; ils doivent en outre respecter les dispositions du présent chapitre IV.

Les prescriptions du présent chapitre s'appliquent à tous les locaux affectés à l'hébergement collectif sans préjudice des réglementations particulières visant certains d'entre eux.

Les dispositions relatives à la ventilation de ces catégories de locaux figurent à la section 2 du titre III ci-après.

#### Art. 56 - Surveillance

Les logeurs ou responsables de ces locaux sont tenus de faciliter les missions des représentants des services chargés de leur surveillance.

## SECTION 2 - AMENAGEMENT DES LOCAUX

### Art. 57 - Equipement

Lorsqu'un garni ou un meublé communique avec un débit de boissons, une entrée indépendante doit être aménagée et maintenue constamment disponible.

Dans les garnis et meublés, chaque unité de location doit avoir une porte indépendante.

Dans les chambres, dortoirs et locaux affectés à l'hébergement collectif occupés par cinq personnes ou plus, le volume d'air et la surface au sol ne peuvent être inférieurs à 12 mètres cubes et 5 mètres carrés par personne. Tout dortoir est divisé en boxes individuels largement ouverts sur les dégagements pour assurer le renouvellement d'air. Le dortoir doit comporter en annexe des installations sanitaires en nombre et en qualité conformes à la réglementation concernant les logements-foyers, à savoir :

-une salle de douches à raison d'une pomme-douche pour cinq personnes ou fraction de cinq personnes ;

-des cabinets d'aisances à raison d'un pour cinq personnes ou fraction de cinq personnes ;

-un lavabo pour deux personnes au maximum ; à titre transitoire sont tolérés les lavabos collectifs comportant un nombre de robinets correspondant au nombre de lits.

#### 57.1. Equipement collectif

Les cabinets d'aisances ne doivent jamais communiquer directement avec les salles de restaurant, cuisines ou réserves de comestibles.

Les urinoirs doivent être établis hors de la vue du public et satisfaire aux mêmes conditions d'hygiène que les cabinets d'aisances.

Les circulations et parties communes qui ne possèdent pas un éclairage naturel suffisant doivent être pourvues d'un éclairage électrique permanent et efficace.

#### 57.2. Equipement des pièces

Tout logement garni, toute pièce louée isolément doivent être pourvus d'un poste d'eau potable, convenablement alimenté à toute heure du jour et de la nuit, et installé au-dessus d'un dispositif réglementaire pour l'évacuation des eaux usées.

Chaque pièce et circulation communes doivent être équipées d'un dispositif d'éclairage électrique.

### Art. 58 - Locaux anciens

Dans les immeubles dont la construction est antérieure à la publication du présent règlement, l'exploitation des locaux à usage de garnis ou meublés, même s'ils ne sont pas conformes à toutes les prescriptions sus-énoncées, pourra être tolérée à titre transitoire et précaire, mais sous réserve que les installations de chauffage et de production d'eau chaude par combustion soient conformes au présent règlement et que les conditions d'alimentation en eau potable, d'installation des cabinets d'aisances, de propreté et d'entretien des locaux et du mobilier soient satisfaisantes.

En cas de transformation ou de réparation affectant le gros œuvre des bâtiments ou l'économie générale desdits bâtiments à usage ou à destination de garnis ou de meublés, les nouveaux agencements et aménagements doivent être conformes aux prescriptions des présentes dispositions.

### SECTION 3 - USAGE ET ENTRETIEN DES LOCAUX

#### Art. 59 - Service de l'eau et des sanitaires

L'exploitant ne peut, de sa propre initiative, suspendre le service de l'eau et l'usage des cabinets d'aisances sauf pour des raisons impératives de sécurité.

#### Art. 60 - Entretien

Les logements et les pièces isolées, ainsi que les parties communes doivent être entretenus tant à l'intérieur qu'à l'extérieur dans un état constant de propreté ; en tant que de besoin, l'autorité sanitaire pourra prescrire la réfection ou le renouvellement des peintures ou des tapisseries.

#### Art. 61 - Mesures prophylactiques

La location des locaux meublés ayant été occupés même partiellement ou temporairement par des personnes atteintes de maladies transmissibles nécessitant légalement la désinfection terminale est interdite tant que ces locaux n'ont pas été désinfectés dans les conditions réglementaires.

La désinfection et la désinsectisation de la literie et des locaux peuvent être prescrites toutes les fois que ces opérations sont jugées nécessaires par l'autorité sanitaire.

La literie doit être maintenue en bon état d'entretien et de propreté ; La surveillance des services d'hygiène porte non seulement sur les locaux, mais également sur les objets mobiliers.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS AUTRES QUE CEUX A USAGE D'HABITATION ET ASSIMILES

#### Art. 62 - Type de locaux visés

Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du présent règlement, traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage.

### SECTION 1 - AMENAGEMENT DES LOCAUX

Les dispositions du titre II relatives à l'aménagement des locaux d'habitation sont applicables aux constructions neuves et transformations d'établissements visés à l'article 62 ci-dessus, à l'exception :

- de l'article 40 ;
- de l'alinéa b de l'article 45.

## SECTION 2 - VENTILATION DES LOCAUX

Les dispositions de cette section s'appliquent aux constructions neuves et aux constructions subissant des modifications importantes affectant le gros œuvre ou l'économie de l'immeuble.

Seules les prescriptions relatives à l'entretien des installations de ventilation s'appliquent aux constructions existantes, à moins que ne soit démontrée la nécessité de prendre des mesures assurant la salubrité publique.

Les débits et volumes indiqués ci-après s'appliquent exclusivement aux personnes qui n'exercent pas d'activité salariée dans les différentes catégories de locaux concernés.

Pour les personnes exerçant une telle activité, il convient de se reporter aux dispositions du chapitre II du titre III du livre II du code du travail (hygiène des locaux affectés au travail).

Pour le calcul des débits ou des volumes, il sera tenu compte de l'ensemble des personnes fréquentant ces locaux.

### Art. 63 – Généralités

*(complété par arrêté du 30 mai 1989, publié au J.O du 9 juin, modifiant l'arrêté du 25 avril 1985 relatif à la vérification et à l'entretien des installations collectives de ventilation mécanique contrôlée-gaz)* 63.1. Dispositions de caractère général

La ventilation des locaux peut être soit mécanique ou naturelle par conduits, soit naturelle pour les locaux donnant sur l'extérieur, par ouverture de portes, fenêtres ou autres ouvrants.

Dans tous les cas, la ventilation doit être assurée avec de l'air pris à l'extérieur hors des sources de pollution ; cet air est désigné sous le terme "d'air neuf".

Dans la suite de cet article, les locaux sont classés, du point de vue de la ventilation, en deux catégories :

- les locaux dits "à pollution non spécifique" : ces locaux sont ceux dans lesquels la pollution est liée à la seule présence humaine, à l'exception des cabinets d'aisances et des locaux de toilette. Toutefois, les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux locaux où cette présence est épisodique (circulations, archives, dépôts) ; on peut admettre que ces locaux sont ventilés par l'intermédiaire des locaux adjacents sur lesquels ils ouvrent ;

- les locaux dits "à pollution spécifique" : cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances et tous autres locaux où existent des émissions de produits nocifs ou gênants autres que ceux liés à la seule présence humaine (notamment certains laboratoires et locaux où fonctionnent des appareils susceptibles de dégager des polluants gazeux non rejetés directement à l'extérieur, tels le monoxyde de carbone, le dioxyde de carbone, l'ammoniac, l'ozone).

Les prises d'air neuf et les ouvrants doivent être placés en principe à au moins 8 mètres de toute source éventuelle de pollution, notamment véhicules, débouchés de conduits de fumée, sortie d'air extrait, ou avec des aménagements tels qu'une reprise d'un air pollué ne soit pas possible.

Des dispositions plus strictes peuvent être décidées par l'autorité compétente lorsqu'il y a voisinage d'une grande quantité d'air pollué (extraction d'air ayant servi à la ventilation d'un parc automobile ou d'un grand local recevant du public par exemple).

L'air extrait des locaux doit être rejeté à au moins 8 mètres de toute fenêtre ou de toute prise d'air neuf sauf aménagements tels qu'une reprise d'air pollué ne soit pas possible. L'air extrait des locaux à pollution spécifique doit, en outre, être rejeté sans recyclage.

#### 63.2. Dispositions relatives à la ventilation commune à plusieurs locaux

L'air provenant des locaux à pollution non spécifique peut éventuellement traverser ensuite d'autres locaux, si ceux-ci sont :

- des locaux de circulation ;
- des locaux peu occupés (archives, dépôts) ;
- des locaux à pollution spécifique.

Est considéré comme de l'air recyclé celui qui est repris dans un groupe de locaux et qui y est réintroduit ; l'air neuf peut y être mélangé ou introduit séparément.

L'air repris dans un seul local et réintroduit dans ce local à l'exclusion de tous autres locaux n'est pas considéré comme de l'air recyclé ; l'air neuf, comme précédemment, peut y être mélangé ou introduit séparément.

L'air recyclé n'est utilisable que dans les conditions définies dans les articles suivants.

#### Art. 64 - Ventilation mécanique ou naturelle des conduits

##### 64.1. Locaux à pollution non spécifique

Dans les locaux à pollution non spécifique, le débit normal d'air neuf à introduire est fixé dans le tableau ci-après en tenant compte des interdictions de fumer. Ce débit est exprimé en mètres cubes par heure et par occupant en occupation normale.

DESTINATION DES LOCAUX	Débit minimal d'air neuf en mètres cubes/heure et par occupant (air à 1,2 kg/m <sup>3</sup> )	
	Locaux avec interdiction de fumer	Locaux sans interdiction de fumer

Locaux d'enseignement :		
Classes, salles d'études, laboratoires (à l'exclusion de ceux à pollution spécifique) :		
Maternelles, primaires et secondaires du 1er cycle.....	15	
Secondaires du 2e cycle et universitaires.....	18	25
Ateliers.....	18	25
Locaux d'hébergement :		
Chambres collectives (plus de 3 personnes) (*), dortoirs, cellules, salles de repos.....	18	25
Bureaux et locaux assimilés :		
Tels que locaux d'accueil, bibliothèques, bureaux de poste, banques .....	18	25
Locaux de réunions :		
tels que salles de réunions, de spectacles, de culte, clubs, foyers .....	18	30
Locaux de vente :		
Tels que boutiques, supermarchés.....	22	30
Locaux de restauration :		
Cafés, bar, restaurants, cantines, salles à manger.....	22	30
Locaux à usage sportif :		
Par sportif : dans une piscine.....	22	
dans les autres locaux.....	25	30
Par spectateur.....	18	30
(*) Pour les chambres de moins de trois personnes, le débit minimal à prévoir est de 30 mètres cubes/heure par local.		

Pour les locaux où la présence humaine est épisodique (dépôts, archives, circulations, halls d'entrée...) et où l'organisation du plan ne permet pas qu'ils soient ventilés par l'intermédiaire des locaux adjacents, le débit minimal d'air neuf à introduire est de 0,1 litre par seconde et par mètre carré.

Dans les conditions habituelles d'occupation, la teneur de l'atmosphère en dioxyde de carbone ne doit pas dépasser 1 pour 1000, avec tolérance de 1,3 pour 1000 dans les locaux où il est interdit de fumer.

Si l'occupation des locaux est très variable, la ventilation modulée ou discontinue est admise sous réserve que la teneur en dioxyde de carbone ne dépasse pas les valeurs fixées précédemment.

En cas d'inoccupation des locaux, la ventilation peut être arrêtée ; elle doit, cependant, être mise en marche avant l'occupation des locaux et maintenue après celle-ci pendant, un temps suffisant.

L'air neuf entrant dans ces locaux doit être pris à l'extérieur sans transiter dans d'autres locaux. Il peut être mélangé à de l'air dit recyclé mais sans que cela puisse réduire le débit minimal d'air neuf, nécessaire à la ventilation, fixé ci-dessus.

Le recyclage par groupe de locaux n'est autorisé que s'il ne concerne pas des locaux à pollution spécifique et que si l'air est filtré conformément aux dispositions ci-après relatives à la filtration.

#### 64.2. Locaux à pollution spécifique

Dans les locaux à pollution spécifique, le débit de la ventilation est déterminé en fonction de la nature et de la quantité de polluants émis.

Pour les toilettes, les cuisines collectives et leurs dégagements, le débit minimal d'air neuf à introduire figure dans le tableau ci-après :

DESTINATION DES LOCAUX	DEBIT MINIMAL D'AIR NEUF en mètre cubes/heure
Pièces à usage individuel	
Salle de bains ou de douches.....	15 par local
Salle de bains ou de douches communes avec cabinet d'aisances.....	15 par local
Cabinet d'aisances.....	15
Pièces à usage collectif	
Cabinet d'aisances isolé.....	30
Salle de bains ou de douches isolée.....	45
Salle de bains ou de douches commune avec un cabinet d'aisances..	60
Bains, douches et cabinets d'aisances groupés.....	30 + 15 N*
Lavabos groupés.....	10 + 5 N*
Salle de lavage, séchage et repassage du linge.....	5 par mètre carré de surface de local (1)
Cuisines collectives	
Offices relais .....	15/repas
Moins de 150 repas servis simultanément.....	25/repas
De 151 à 500 repas servis simultanément (2).....	20/repas
De 501 à 1500 repas servis simultanément (3).....	15/repas
Plus de 1500 repas servis simultanément (4).....	10/repas
N* : Nombre d'équipements dans le local.	
(1) Compte tenu des contraintes techniques, les débits retenus seront de préférence arrondis au multiple supérieur de 15.	
(2) Avec un minimum de 3 750 mètres cubes/heure.	
(3) Avec un minimum de 10 000 mètres cubes/heure.	
(4) Avec un minimum. de 22 500 mètres cubes/heure.	

Ces débits ne sont valables que dans le cas d'une ventilation indépendante de ces pièces de service à pollution spécifique.

Sauf exigences particulières (locaux de recherches biologiques par exemple), l'air provenant de locaux à pollution non spécifique (notamment, les circulations) peut être admis dans les locaux à pollution spécifique.

Lorsque la pièce de service est ventilée par l'intermédiaire d'une pièce principale ou des circulations, le débit à prendre en considération doit être égal à la plus grande des deux valeurs indiquées respectivement par le tableau ci-dessus ou celui figurant à l'article 64.1.

Les polluants émis dans les cuisines doivent être captés au voisinage de leur émission ; il en est de même des polluants nocifs ou dangereux.

En cas d'impossibilité d'installer un système de captation de ces émissions, les débits nécessaires à la ventilation des cuisines doivent être doublés.

Si la pollution spécifique est très variable, la ventilation modulée ou discontinue est admise sous réserve que l'évacuation des polluants soit convenablement réalisée.

Dans le cas où cessent les émissions donnant à la pollution un caractère spécifique, la ventilation peut être arrêtée ; elle doit, cependant, être mise en marche avant pollution des locaux ou maintenue après celle-ci pendant un temps suffisant afin que l'évacuation des gaz soit convenablement assurée.

**Art. 65 - Prescriptions relatives aux installations et à leur fonctionnement**

Lorsque l'introduction de l'air est mécanique, la filtration de l'air doit être réalisée dans les conditions suivantes : après éventuellement une pré-filtration grossière, destinée à retarder le colmatage des filtres installés en zone industrielle ou urbaine, il doit être prévu :

a) pour l'air neuf, un filtre d'un rendement au test gravimétrique défini par la norme NF X 44-012 d'au moins 90 % ;

b) pour l'air recyclé, un filtre d'un rendement au test gravimétrique défini par la norme NF X 44-012 d'au moins 95 %.

L'encrassement des filtres doit pouvoir être contrôlé en permanence ; les filtres doivent être remplacés ou nettoyés en temps utile.

Tous les dispositifs de traitement de l'air, autres que ceux destinés à la filtration, au chauffage, au refroidissement, à l'humidification, à la déshumidification, doivent faire l'objet d'un examen par l'autorité compétente, et d'un avis du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France.

Le circuit d'amenée d'air doit être nettoyé avant la mise en service surtout s'il peut y avoir présence de gravats et d'humidité.

Il est ensuite maintenu en bon état de propreté.

**Art. 66 - Ventilation par ouvrants extérieurs**

**66.1 Locaux à pollution non spécifique**

La ventilation par ouverture des portes, fenêtres ou autres ouvrants donnant sur l'extérieur est admise dans les locaux de réunion tels que salles de réunion, de spectacles, de culte, clubs, foyers, dans les locaux de vente tels que boutiques, supermarchés, et dans les locaux de restauration tels que cafés, bars, restaurants, cantines, salles à manger à condition que le volume par occupant ne soit pas inférieur à :

- 6 mètres cubes pour les locaux avec interdiction de fumer ;
- 8 mètres cubes pour les locaux sans interdiction de fumer.

Si la satisfaction d'autres critères en matière d'hygiène nécessite des volumes supérieurs aux valeurs indiquées ci-dessus, le volume le plus élevé doit être seul pris en considération. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux d'enseignement pour lesquels existent des règles spécifiques.

**66.2. Locaux à pollution spécifique**

La ventilation par portes, fenêtres ou autres ouvrants donnant sur l'extérieur est admise :

- dans les cabinets d'aisances si le volume de ces locaux est au moins égal à 5 mètres cubes par occupant potentiel ;

- dans les autres locaux à pollution spécifique, si, d'une part, il n'est pas nécessaire de capter les polluants au voisinage de leur émission et si, d'autre part, le débit d'air extrait correspondant aux valeurs de l'article 64 est inférieur à 1 litre/seconde par mètre cube de local.

### 66.3. Surface des ouvrants

La surface des ouvrants calculée en fonction de la surface du local ne doit pas être inférieure aux valeurs indiquées dans le tableau ci-après :

Surface du local en mètres carrés	10	50	100	150	200	300	400	500	600	700	800	900	1000
Surface des ouvrants en mètres carrés	1,25	3,6	6,2	8,7	10	15	20	23	27	30	34	38	42

Pour des locaux dont la surface est supérieure aux valeurs indiquées dans le tableau ci-dessus, la surface des ouvrants est déterminée à l'aide de la formule suivante :

$$s = \frac{S}{8 \log_{10} S}$$

où :

« s » représente la surface des ouvrants en mètres carrés ;

« S » représente la surface du local en mètres carrés.

L'ensemble de ces dispositions ne fait pas obstacle à l'application des réglementations relatives à la sécurité et à la lutte contre les pollutions atmosphériques et les odeurs.

## SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT SANITAIRE

### Art. 67 - Equipement sanitaire

Dans les établissements ouverts ou recevant du public doivent être aménagés, en nombre suffisant et compte tenu de leur fréquentation, des lavabos, des cabinets d'aisances et urinoirs. Ils

doivent être d'un accès facile ; les cabinets et urinoirs ne doivent jamais communiquer directement avec les salles de restaurants, cuisines ou resserres de comestibles.

Les locaux sanitaires doivent être bien éclairés, ventilés, maintenus en parfait état de propreté et pourvus de papier hygiénique.

Les lavabos doivent être équipés de produit de nettoyage des mains et d'un dispositif d'essuyage ou de séchage.

Le sol des locaux sanitaires, leurs parois et leurs plafonds doivent être en matériaux lisses, imperméables, imputrescibles et résistants à un nettoyage fréquent.

**Art. 68 - Equipement sanitaire des locaux de sport**

Les installations sanitaires annexées aux locaux de sports comprennent au moins deux W. C., deux urinoirs, une salle de douches collectives (quinze pommes de douches) et deux cabines de douches individuelles pour quarante usagers simultanés. Ces chiffres peuvent être réduits au prorata du nombre des usagers admis simultanément lorsque ce nombre reste inférieur à quarante.

Les locaux eux-mêmes doivent être conformes aux prescriptions d'hygiène édictées par les règlements particuliers les concernant.

**Art. 69 - Equipement sanitaire des salles de spectacle**

Il est aménagé au moins un lavabo, un W. C. et un urinoir par centaine ou fraction de centaine de personnes susceptibles d'être admises dans ces locaux par période de trois heures. L'urinoir peut être remplacé par un W.C.

**Art. 70 - Etablissements de natation ouverts au public**

Ces établissements sont soumis, tant en ce qui concerne l'hygiène que la sécurité, aux dispositions des textes spécifiques qui les régissent.

**Art. 71 - Bains-douches**

Les établissements de bains et de douches sont soumis, en ce qui concerne leur création et leur exploitation, aux mêmes demandes et autorisations que les établissements de natation.

Ils répondent notamment aux prescriptions suivantes :

-chaque local de l'établissement de bains et de douches doit être tenu en constant état de propreté, correctement ventilé et convenablement chauffé ;

-après chaque usage, les cabines de douches sont nettoyées au jet, les baignoires sont brossées, désinfectées et rincées. Leur sol est antidérapant et nettoyé régulièrement ;

-un nombre suffisant de cabinets d'aisances, d'urinoirs et lavabos doit être installé ;

-les établissements où il est fait usage de l'eau ou de la vapeur d'eau dans des conditions particulières (sauna, hammam) sont aménagés de manière que leur installation et leur exploitation s'effectuent dans de bonnes conditions d'hygiène pour les usagers et le voisinage et que les bâtiments soient protégés contre l'humidité ou la dégradation.

#### SECTION 4 - USAGE ET ENTRETIEN DES LOCAUX

Les dispositions du titre II relatives à l'usage et à l'entretien des locaux d'habitation sont applicables aux établissements visés à l'article 62 ci-dessus, à l'exception :

-des alinéas 3 et 4 de l'article 24 ;

-des paragraphes 27-1 et 27-2 de l'article 27 ;

-du deuxième alinéa du paragraphe 31-2 (conduits de ventilation)

Art. 72 - **Entretien des locaux**

Le sol des locaux, les murs ainsi que les sièges de W.C. doivent être maintenus en constant état de propreté. Toutes mesures sont prises pour assurer la destruction des insectes.

Le balayage à sec est interdit.

## TITRE IV

### ELIMINATION DES DECHETS ET MESURES DE SALUBRITE GENERALE

#### SECTION 1 - DECHETS MENAGERS

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux déchets des ménages et aux déchets provenant des collectivités autres que les établissements hospitaliers, telles que restaurants d'entreprises ou d'établissements scolaires.

Art. 73 - **Présentation des déchets à la collecte**

Les personnes desservies par un service de collecte sont tenues de présenter leurs déchets dans les conditions définies par arrêté municipal.

Les personnes non desservies par un tel service doivent déposer leurs déchets en un lieu de réception fixé par arrêté municipal et selon les modalités prévues par cet arrêté.

Art. 74 - **Produits non admis dans les déchets ménagers**

Les déchets ménagers présentés au service de collecte ne doivent contenir aucun produit ou objet susceptible d'exploser, d'enflammer les détritrus ou d'altérer les récipients, de blesser les préposés chargés de l'enlèvement des déchets, de constituer des dangers ou une impossibilité pratique pour leur collecte ou leur traitement.

Les détritrus à arêtes coupantes doivent être préalablement enveloppés.

Il est interdit de mélanger aux ordures ménagères, les déchets anatomiques ou infectieux des établissements hospitaliers ou assimilés ainsi que les déchets et issues d'abattage professionnel.

Art. 75 - **Récipients de collecte des ordures ménagères**

Les caractéristiques des récipients destinés à contenir les ordures ménagères doivent répondre aux conditions fixées par l'autorité municipale ou, le cas échéant, par la collectivité publique assurant la gestion du service de collecte pour plusieurs communes.

Selon les modes de collecte adoptés, les récipients utilisés doivent satisfaire en particulier aux prescriptions ci-dessous.

75.1. Poubelles

Ces récipients doivent être étanches, insonores, munis d'un couvercle s'opposant à l'accès des mouches, rongeurs, et autres animaux, et constitués en matériaux difficilement inflammables ; leur assise doit leur assurer une bonne stabilité.

75.2. Sacs perdus en papier ou en matière plastique pour la collecte des ordures ménagères

Les sacs perdus utilisés pour la présentation des ordures ménagères à la collecte doivent être conformes aux normes en vigueur et aux modèles définis par l'autorité municipale.

Lors de leur utilisation, ces sacs doivent être disposés de façon à faciliter l'introduction des ordures.

Les récipients ainsi constitués, sauf s'ils sont placés sous un conduit de chute de vide-ordures, doivent être maintenus couverts en dehors des opérations de remplissage.

Les sacs présentés en vue de leur collecte doivent être fermés pour que tout risque d'épandage des ordures soit écarté même en cas de renversement du sac. A cet effet, une hauteur suffisante à partir du bord supérieur du sac doit être conservée libre de tout chargement.

A tous les stades de leur utilisation dans les immeubles, les sacs doivent être protégés des intempéries.

#### 75.3. Bacs roulants pour déchets solides

Les bacs roulants ne doivent présenter aucun danger pour les usagers ; ils doivent en particulier être immobilisés par un dispositif approprié.

Dans le cas où ces bacs sont utilisés à l'intérieur des immeubles, leurs conditions de manutention doivent être aisées depuis le point de chute ou de remplissage des ordures ménagères jusqu'à leur sortie de l'immeuble et n'occasionner aucune gêne pour le voisinage.

#### 75.4. Autres types de récipients

D'autres types de récipients peuvent éventuellement être autorisés par l'autorité municipale, après avis de l'autorité sanitaire, en tenant compte des moyens de collecte et de traitement existants. Les dimensions et le poids de ces récipients une fois remplis doivent être tels qu'ils ne constituent pas une entrave à leur collecte.

### Art. 76 - **Mise des récipients à la disposition des usagers**

Dans les immeubles collectifs, les usagers doivent déverser leurs ordures ménagères dans les récipients prévus à cet effet.

De tels récipients doivent être mis chaque jour à leur disposition même si la collecte n'est pas quotidienne.

Ces récipients doivent être installés en quantité suffisante de manière à éviter leur surcharge et tout éparpillement des ordures ménagères.

Afin d'éviter aux occupants de trop longs parcours, les récipients peuvent être situés le cas échéant à plusieurs endroits de l'immeuble.

La mise à disposition des récipients ainsi que leur transport vers le lieu d'enlèvement par le service de collecte ne doivent se faire qu'en passant par des parties communes de l'immeuble à l'exclusion de toute partie privative ou loge de concierge.

### Art. 77 - **Emplacement des récipients à ordures ménagères**

Dans les immeubles collectifs, les récipients mis à la disposition des occupants pour recevoir leurs ordures ménagères doivent être placés à l'intérieur de locaux spéciaux, clos, ventilés. Le sol et les parois de ces locaux doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles ou revêtus de tels matériaux ou enduits ; toutes dispositions doivent être prises pour empêcher l'intrusion des rongeurs ou insectes. Les portes de ces locaux doivent fermer hermétiquement. Un poste de lavage

et un système d'évacuation des eaux doivent être établis dans chacun de ces locaux pour faciliter l'entretien dans des conditions telles que ni odeur ni émanation gênante ne puissent pénétrer à l'intérieur des habitations.

Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

Si dans certains bâtiments anciens, la disposition des lieux ne permet pas la création de tels locaux, les mesures suivantes doivent être adoptées selon les volumes disponibles :

- soit l'établissement de locaux pour le seul remisage des récipients vides, en dehors des heures de mise à disposition des usagers, et présentant les mêmes caractéristiques que les locaux visés à l'alinéa 1 ci-dessus ;

- soit le remisage des récipients vides correctement nettoyés aux emplacements où ils gênent le moins les occupants de l'immeuble. En tout état de cause, ils ne doivent pas être placés dans les lieux d'accès aux cages d'escaliers.

Dans ces deux cas, un point d'eau et une évacuation des eaux usées doivent être aménagés pour permettre l'entretien des récipients.

Pour tous les groupes d'habitation comprenant plus de cinquante logements ou locaux équivalents et pour tous les immeubles collectifs, les promoteurs et architectes doivent, lors de l'établissement des projets de construction ou de transformation, consulter les services municipaux intéressés afin de prévoir, dès la conception, toutes dispositions nécessaires en vue d'un enlèvement facile des ordures ménagères en fonction des possibilités du service de collecte.

Dans les immeubles collectifs importants, les locaux de remisage des récipients à ordures ou de réception des vide-ordures, quand ces derniers équipements sont prévus, doivent, sans préjudice des réglementations spécifiques, être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre l'utilisation de récipients de grande capacité ou tous autres moyens adaptés aux productions importantes d'ordures susceptibles d'être imposés par les services de collecte des ordures ménagères en considération même de cette production.

#### Art. 78 - **Evacuation des ordures ménagères par vide-ordures**

L'établissement de vide-ordures dans un immeuble existant doit être effectué conformément aux dispositions de la réglementation relative à l'établissement de ces ouvrages dans les immeubles d'habitation.

L'évacuation des ordures ménagères par un conduit de chute aboutissant à un local spécialement aménagé ne peut se faire que par voie sèche, sauf dérogation qui fixera les conditions requises pour qu'il n'en résulte pas de difficultés pour la collecte, l'évacuation et le traitement des ordures et des eaux usées.

Il est interdit de jeter dans les conduits de chute des vide-ordures réalisés par voie sèche :

- des résidus ménagers liquides ;
- tout objet susceptible d'obstruer ou de détériorer les conduits, d'enflammer les détritiques, d'intoxiquer ou de blesser les préposés chargés de l'enlèvement des ordures ménagères.

La présentation des déchets introduits dans les vide-ordures doit être telle qu'elle n'entraîne pas leur dissémination. A cette fin, les ordures et notamment les déchets fermentescibles doivent être convenablement enveloppés.

Un dispositif spécial de raccordement de l'extrémité inférieure du conduit de chute au récipient d'ordures ménagères doit être installé de manière à écarter tout risque de dispersion des ordures sur le sol.

Le récipient placé sous le conduit de chute doit être remplacé selon une fréquence telle qu'il n'en résulte pas de débordement ou de difficulté pour la fermeture dudit récipient.

Dans le cas où les vidoirs sont installés dans les parties communes, ils doivent, ainsi que leurs abords, être maintenus en constant état de propreté.

Si le conduit de chute vient à être obstrué, toutes mesures doivent être prises, sans délai, en vue de remédier à cette situation.

Toutes précautions, tant en ce qui concerne la construction que l'utilisation, doivent être prises pour que les vide-ordures n'occasionnent aucune nuisance sonore pour les habitants de l'immeuble, ni danger pour le personnel.

Art. 79 - **Entretien des récipients, des locaux de stockage et des conduits de chute des vide-ordures**

Les récipients à ordures ménagères, leurs emplacements ainsi que les locaux où ils sont remis doivent être maintenus en constant état de propreté, désinfectés et désinsectisés aussi souvent que nécessaire et au moins une fois par an.

Le nettoyage des récipients est effectué après chaque vidage ; ce nettoyage ne doit pas être effectué sur la voie publique.

Les conduits de chute des vide-ordures sont ramonés et nettoyés périodiquement et au moins deux fois par an. Ils sont maintenus en permanence en bon état d'utilisation et de propreté. Des mesures de désinfection et de désinsectisation peuvent être prescrites par l'autorité sanitaire en cas de nécessité.

Les produits utilisés pour les opérations d'entretien doivent être homologués conformément à la réglementation en vigueur.

Ces opérations d'entretien ne doivent occasionner aucune gêne au voisinage ou atteinte à la santé des occupants des immeubles.

Art. 80 - **Présentation des déchets des ménages en vue de leur enlèvement par le service de collecte**

La mise sur la voie publique des récipients d'ordures ménagères en vue de leur enlèvement par le service de collecte ne doit s'effectuer qu'aux heures indiquées et selon les modalités fixées par l'autorité municipale.

Cette opération ne doit occasionner ni gêne ni insalubrité pour les usagers de la voie publique.

Dans le cas d'une collecte sélective, les matériaux séparés par les habitants doivent être présentés au service de collecte selon les modalités fixées par l'autorité municipale.

**Art. 81 - Réglementation de la collecte**

Les modalités réglant les conditions de la collecte des ordures ménagères et celles de la collecte sélective des matériaux de récupération, notamment la fréquence, l'horaire, les récipients utilisés sont définis par arrêtés municipaux pris en application du présent règlement.

La fréquence de la collecte des déchets fermentescibles doit être, au moins, hebdomadaire.

**Art. 82 - Protection sanitaire au cours de la collecte**

Les manipulations doivent se faire de manière à éviter la dispersion des ordures ménagères, la souillure des lieux et toute nuisance pour l'environnement immédiat.

Le chiffonnage est interdit à toutes les phases de la collecte, notamment dans les récipients à ordures.

Lorsque des récipients de grande capacité sont mis par la municipalité à la disposition des habitants en certains points, leur implantation, leur aménagement et leur exploitation doivent être réalisés de façon telle qu'il n'en résulte aucune gêne ou insalubrité pour le voisinage et que leur utilisation puisse se faire commodément et sans danger. Ces récipients doivent être munis de couvercles ou de trappes, fixés au récipient, facilement manœuvrables et maintenus fermés en dehors du temps nécessaire au vidage des récipients à ordures des habitants.

Des récipients de grande capacité sans dispositif de couverture sont admis s'ils sont destinés à ne recevoir que les matériaux non fermentescibles séparés par les habitants.

**Art. 83 - Broyeurs d'ordures**

L'évacuation dans les ouvrages d'assainissement après broyage dans une installation individuelle, collective ou industrielle, de déchets ménagers est interdite.

Cependant, lorsqu'il s'agit d'une installation de nature exclusivement ménagère, des dérogations peuvent être accordées, par le préfet sur proposition du directeur départemental des affaires sanitaires et sociales après accord du service chargé de l'exploitation des ouvrages d'assainissement.

Cette dérogation ne peut être accordée que si les caractéristiques des ouvrages d'assainissement publics ou privés concernés sont calculées pour assurer l'évacuation et le traitement des déchets en cause.

L'installation d'un tel système ne dispense pas de la mise en place à l'intérieur des immeubles d'autres systèmes de collecte destinés à évacuer les ordures ménagères qui ne peuvent être introduites dans le broyeur.

Ces appareils sont soumis, en ce qui concerne leur alimentation en eau potable et l'évacuation des eaux usées, aux dispositions du présent règlement.

Le fonctionnement de cet appareil ne doit provoquer aucune nuisance sonore constituant une gêne pour les habitants de l'immeuble.

L'installation électrique actionnant le mécanisme broyeur doit être conforme aux normes en vigueur.

**Art. 84 - Elimination des déchets**

Tout dépôt sauvage d'ordures ou de détritres de quelque nature que ce soit ainsi que toute décharge brute d'ordures ménagères sont interdits.

Après mise en demeure, les dépôts existants sont supprimés selon la procédure prévue par le code de la santé publique.

Le brûlage à l'air libre des ordures ménagères et de tous autres déchets est également interdit.

Le traitement des ordures ménagères collectées doit être réalisé selon les dispositions prévues par les textes en vigueur.

La destruction des ordures ménagères et autres déchets à l'aide d'incinérateur individuel ou d'immeuble est interdite.

Des dérogations à la règle pourront cependant être accordées par le préfet sur proposition de l'autorité sanitaire et après avis du conseil départemental d'hygiène.

Ces dérogations ne peuvent être accordées que dans le cas où il n'est pas possible d'utiliser d'autre moyen autorisé pour éliminer les déchets produits par le pétitionnaire.

Ce type d'élimination ne doit entraîner aucune gêne ou insalubrité pour le voisinage.

Les incinérateurs utilisés doivent être conformes à la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne les caractéristiques de leurs rejets.

Art. 85 - **Élimination des déchets encombrants d'origine ménagère**

L'abandon sur la voie publique ou en tout autre lieu des déchets encombrants est interdit.

Dans les immeubles collectifs, si la disposition des lieux le permet, un local de stockage des déchets encombrants en vue de leur enlèvement doit être aménagé.

Le stockage de ces objets ne doit en aucun cas occasionner une gêne pour les occupants des immeubles.

La présentation sur la voie publique des déchets encombrants d'origine ménagère en vue de leur enlèvement par le service de collecte doit s'effectuer conformément aux indications fournies par l'autorité municipale.

S'il n'existe pas de service spécial de collecte, les particuliers doivent déposer leurs déchets encombrants en un lieu désigné par l'autorité municipale qui en assure l'élimination.

## SECTION 2 - DECHETS DES ETABLISSEMENTS HOSPITALIERS ET ASSIMILES

*Abrogé par le décret n° 97-1048 du 6 novembre 1997 (JO du 18 novembre) relatif à l'élimination des déchets d'activités de soins à risques infectieux et assimilés et des pièces anatomiques et modifiant le code de la santé publique (voir les articles R. 44-1 à R. 44-11).*

Art. 86 - **Généralités**

Art. 87 - **Déchets de toutes catégories**

Art. 88 - **Déchets contaminés**

Art. 89 - **Aspect administratif de l'élimination des déchets hospitaliers**

### SECTION 3 - MESURES DE SALUBRITE GENERALE

Art. 90 - **Déversements ou dépôts de matières usées ou dangereuses en général**

Il est interdit :

- de déverser dans la mer, les cours d'eau, lacs, étangs, canaux, sur leurs rives et dans les nappes phréatiques toutes matières usées, tous résidus fermentescibles d'origine végétale ou animale, toutes substances solides ou liquides toxiques ou inflammables, susceptibles de constituer un danger ou une cause d'insalubrité, de communiquer à l'eau un mauvais goût ou une mauvaise odeur, de provoquer un incendie ou une explosion.

- pour les voies et plans d'eau désignés ci-dessus, cette interdiction vise notamment :

a) le lavage des véhicules automobiles et de tous engins à moteur ;  
b) la vidange des huiles de moteur de tous engins mécaniques ;  
c) la vidange et le nettoyage des équipements sanitaires des caravanes ;  
d) le rinçage des citernes et des appareils ou engins ayant contenu des produits polluants ou toxiques.

Ces opérations doivent être effectuées de façon que les produits de vidange, de lavage, de nettoyage ne puissent être déversés, ni entraînés dans les voies, plans d'eau ou nappes, par ruissellement ou par infiltration.

Cette interdiction ne s'applique pas au déversement d'eaux usées de vidange et autres déchets qui ont fait l'objet d'un traitement approprié conforme à la réglementation en vigueur et approuvé par l'autorité sanitaire.

Art. 91 - **Déchargement des matières de vidange**

Les déchargements et déversements des matières de vidange, en quelque lieu que ce soit, sont interdits, sauf s'ils sont effectués :

- temporairement dans des citernes étanches et couvertes ;

- dans des usines de traitement dont le fonctionnement aura été préalablement autorisé par l'autorité préfectorale, conformément à la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- dans des stations d'épuration aménagées pour leur permettre d'admettre des matières de vidange sans inconvénient pour leur fonctionnement, soit directement, soit dans certains cas par l'intermédiaire du réseau afférent s'il est apte à les recevoir.

Le traitement biologique des matières de vidange par dépotage en station d'épuration ou dans un collecteur d'eaux usées ne peut se faire qu'après autorisation délivrée, après avis de l'autorité sanitaire, par le service gestionnaire des ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées.

Le dépotage en station d'épuration doit répondre aux conditions techniques suivantes :

- la station ne doit pas être surchargée et doit être en bon état de fonctionnement ; elle doit être équipée d'un dispositif de dépotage ;

- la charge en DBO<sub>5</sub> imputable aux matières de vidange doit être inférieure à 20 % de la charge totale en DBO<sub>5</sub> admissible sur la station ;

- le rapport des débits des matières de vidange et de l'effluent global admis sur la station doit rester inférieur à 3%.

Le dépotage dans un collecteur doit respecter les mêmes conditions de dilution et de régularité de la qualité et de la quantité de matières de vidange que dans le cas d'un dépotage en station d'épuration :

- par mise en décharge dans des "déposantes" spécialement aménagées dont l'ouverture aura été préalablement autorisée par l'autorité préfectorale, conformément à la loi du 19 juillet 1976 après une enquête de commodo et incommodo.

En ce qui concerne les matières de vidange d'origine humaine provenant du territoire géographique de la Communauté Urbaine de Bordeaux, elles devront obligatoirement être réceptionnées à la station Louis-Fargues à Bordeaux, dans l'un des postes de dépotage prévus à cet effet, les jours et heures fixés par un règlement intérieur particulier.

Lorsqu'il existe dans un secteur géographique déterminé une station d'épuration susceptible de recevoir des eaux vannes, le Préfet peut, sur proposition des autorités sanitaires, rendre obligatoire le dépotage des eaux vannes collectées dans ce secteur à la station d'épuration.

#### Art. 92 - **Mares et abreuvoirs**

La création des mares ne peut se faire qu'avec autorisation du Maire.

Leur implantation doit satisfaire aux prescriptions générales ou particulières relatives aux périmètres de protection des sources, puits, captages ou prises d'eau.

Elle est en outre, interdite à moins de 35 m :

- des sources et forages ;
- des puits ;
- des aqueducs transitant des eaux potables en écoulement libre ;
- des installations de stockage souterraines ou semi-enterrées des eaux destinées à l'alimentation humaine ou animale, ou à l'arrosage des cultures maraîchères.

Elle est interdite à moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public, à l'exception des installations de camping à la ferme.

Les mares et fossés à eau stagnante sont curés aussi souvent qu'il est nécessaire. L'épandage des vases doit répondre aux prescriptions de l'article 159-2-5.

Il est interdit de les déverser dans les cours d'eau.

En aucun cas, le déversement des eaux usées de quelque nature que ce soit, ne peut être toléré dans ces ouvrages.

Toute mare ou fossé reconnus nuisibles à la santé publique doivent être comblés par le propriétaire, à la demande de l'autorité sanitaire, l'évacuation des eaux étant normalement assurée.

#### Art. 93 - **Lavoirs publics**

Les lavoirs doivent être largement aérés, les revêtements de leurs parois sont lisses et imperméables. Le sol est muni de rigoles d'écoulement étanches. Les bassins des lavoirs doivent être étanches, tenus avec la plus grande propreté, vidés, nettoyés et désinfectés, au moins une fois par an.

Au cas où l'eau d'alimentation du lavoir n'est pas potable, une plaque apparente et scellée à demeure, portant d'une manière visible la mention "eau dangereuse à boire" et un pictogramme caractéristique, sera appliquée sur le dispositif d'alimentation en eau du lavoir.

#### Art. 94 - **Interdictions particulières**

Les opérations prévues aux articles du présent titre sont formellement interdites sur tous les terrains où sont cultivés des fruits, légumes et salades poussant à ras de terre et destinés à être consommés crus.

Ces opérations pourront être interdites par le Préfet, après avis du Conseil Départemental d'Hygiène, dans des zones délimitées autour des agglomérations, cours d'eau, baignades, plages, zones littorales, parcs à coquillages, etc.

Elles sont notamment interdites dans les zones suivantes :

- 1) dans un rayon de 15 kilomètres autour du centre de Bordeaux ,
- 2) dans un rayon de 5 kilomètres autour des griffons des sources qui alimentent Bordeaux en eau potable,
- 3) sur une étendue de 1 kilomètre de chaque côté des aqueducs d'amenée d'eau des dites sources,
- 4) tout autour du bassin d'Arcachon dans une zone de 2 kilomètres de profondeur à compter de la limite du domaine maritime,
- 5) tout autour de l'étang de Cazaux dans sa partie comprise dans le département de la Gironde dans une zone de 2 kilomètres de profondeur à compter de la rive de l'étang,
- 6) sur une étendue de 500 mètres de chaque côté des cours d'eau ou des fossés classés dont les eaux sont susceptibles d'aboutir au bassin d'Arcachon ou dans l'étang de Cazaux,
- 7) sur une étendue de 500 mètres de chaque côté de l'aqueduc amenant l'eau à Arcachon,
- 8) sur une profondeur de 2 kilomètres sur la rive gauche de l'estuaire de la Gironde, en aval de Saint-Christoly-Médoc.

Tout dépôt des matières visées au présent titre qui constitue une cause d'insalubrité doit être supprimé dans le délai qui est imparti, faute de quoi il peut être procédé à cette suppression d'office et aux frais de l'auteur du dépôt, de son propriétaire ou, à défaut, du propriétaire du sol.

#### Art. 95 - **Mesures particulières visant les ports de plaisance**

Tout projet de création ou toute exploitation d'installations portuaires, appontements, bassins de mouillage et, en général, tout aménagement intéressant les eaux intérieures ou littorales capables de recevoir des navires de plaisance de plus de deux tonneaux, doit comporter des équipements sanitaires en rapport avec le nombre des postes d'amarrage.

Les équipements sanitaires sont répartis en un ou plusieurs groupes sanitaires.

Chacun de ces groupes comprend :

- par tranche de 25 postes d'amarrage de bateaux de plus de deux tonnes : 1 W.C., 1 urinoir, 1 lavabo et 1 douche ;

- en outre, par tranche de 50 postes d'amarrage : 1 bac à laver.

Au-delà de 400 postes d'amarrage, un coefficient d'abattement de 5 % par tranche supplémentaire de 100 postes peut être appliqué au nombre total d'appareils résultant du calcul précédent.

Au-delà de 1000 postes d'amarrage, le projet doit faire l'objet d'une étude particulière en ce qui concerne le coefficient d'abattement à appliquer.

Tous les appareils sanitaires doivent être reliés au réseau d'assainissement communal ou, à défaut, à des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur.

La répartition des groupes sanitaires doit être telle que le trajet entre un poste d'amarrage et le groupe le plus proche ne soit pas supérieur à 200 m.

Les quais et appontements doivent être équipés de récipients munis d'un dispositif de fermeture et d'une capacité minimale de 75 litres.

Leur espacement ne doit pas excéder 35 mètres.

Les dispositions du présent article sont applicables, tant en ce qui concerne la nature des équipements que leur implantation, même si les installations portuaires sont mitoyennes des terrains de camping. Elles s'appliquent immédiatement aux ports non encore concédés.

Les installations en exploitation seront rendues conformes aux présentes instructions dans un délai de deux ans, réserve faite des cas où des mesures urgentes s'avèreraient nécessaires.

Art. 95 bis – **Mouillages forains des bateaux en dehors des ports de plaisance**

En l'absence de postes d'amarrage fixes comportant des installations sanitaires, l'ancrage des bateaux servant à l'habitation temporaire ou permanente est interdit à moins de 200 mètres des parcs à coquillages et des zones de baignade.

Art. 96 - **Protection des lieux publics contre la poussière**

Le nettoyage du sol des rues et des trottoirs doit être fait avec toutes les précautions nécessaires pour éviter la pollution de l'air par les poussières.

Il est interdit de jeter sur les voies publiques ou privées les poussières collectées dans les immeubles.

Le cardage des matelas est interdit sur la voie publique et dans les courettes.

Le nettoyage des murs, le raclage des poussières et, d'une façon générale, toutes les opérations d'entretien des habitations et autres immeubles ainsi que les travaux de plein air s'effectuent de manière à ne pas disperser de poussière dans l'air, ni porter atteinte à la santé ou causer une gêne pour le voisinage.

Cette prescription s'applique en particulier aux travaux de voirie et de démolition des constructions.

**Art. 97 - Protection contre les déjections**

L'autorité municipale définit, par voie d'arrêté, les règles générales d'hygiène à observer dans les lieux publics et les moyens de transport publics en vue de prévenir les risques imputables aux déjections de quelque nature qu'elles soient.

Les véhicules des services de transport en commun, s'ils effectuent un service journalier, sont nettoyés au moins une fois par jour.

Des mesures de désinfection peuvent être prescrites par l'autorité sanitaire en cas de nécessité.

L'entretien des cabinets d'aisances et des urinoirs publics est assuré, conformément à la réglementation en vigueur, par les propriétaires ou concessionnaires autorisés.

L'accès des aires de jeux et bacs à sable est interdit aux animaux et le sable doit être changé ou désinfecté en tant que de besoin, et au moins deux fois par an.

**Art. 98 - Cadavres d'animaux**

Il est interdit de déposer les cadavres d'animaux sur la voie publique ou dans les ordures ménagères ainsi que de les jeter dans les mares, rivières, abreuvoirs, gouffres et bétoires, ou de les enfouir d'une façon générale à moins de 35 mètres des habitations, des puits, des sources et dans les périmètres de protection des sources et des ouvrages de captage et d'adduction des eaux d'alimentation prévus dans la réglementation des eaux potables.

Leur destruction est assurée conformément aux prescriptions des articles 264 à 271 nouveaux du code rural et compte tenu des dispositions prises en vertu de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

**Art. 99 - Propreté des voies et des espaces publics**

Les voies et espaces publics doivent être tenus propres.

Les usagers de la voie publique et les occupants des propriétés riveraines sont tenus d'éviter toute cause de souillure desdites voies. En sus des conditions figurant par ailleurs dans le présent règlement, ils doivent respecter les prescriptions ci-après :

**99.1. Balayage des voies publiques**

Dans les voies livrées à la circulation publique où le service du balayage n'est pas assuré par la municipalité, les propriétaires ou occupants riverains sont tenus, aux jours et heures fixés par le maire, de balayer ou faire balayer, après arrosage chacun au droit de sa façade, sur une largeur égale à celle du trottoir.

**99-2. Mesures générales de propreté et de salubrité**

Il est interdit d'effectuer des dépôts de quelque nature que ce soit, sauf autorisation spéciale sur toute partie de la voie publique, d'y pousser ou projeter les ordures ou résidus de toutes natures.

Il est également interdit d'abandonner, de déposer ou de jeter, sur tout ou partie de la voie publique ainsi que dans les édifices ou édicules d'utilité publique ou sur les bancs des rues et des promenades, tous papiers, imprimés ou non, journaux, prospectus, cartonnages, boîtes, enveloppes,

emballages divers et généralement tous objets ou matières susceptibles de salir ou d'obstruer tout ou partie de la voie publique.

Il est interdit d'y jeter, déposer ou abandonner des pelures, épluchures et résidus de fruits et de légumes et, d'une façon générale, tous débris ou détritus d'origine animale ou végétale susceptibles de souiller la voie publique ou de provoquer des chutes.

Cette interdiction s'étend aux graines, miettes de pain ou de nourriture quelconque tant sur la voie publique que sur les fenêtres, balcons et parties extérieures des immeubles riverains et vise également d'une manière particulière les produits ou objets dangereux ou toxiques pouvant être ramassés par les enfants ainsi que tous récipients contenant ou ayant contenu des produits inflammables.

Les façades des immeubles et les clôtures des terrains riverains doivent être tenus propres. Les graffitis sont interdits. L'affichage, lorsqu'il n'est pas interdit, doit être exécuté et maintenu dans des conditions satisfaisantes de propreté.

Les objets et plantes ainsi que le linge disposés sur les balcons et les fenêtres ne doivent pas créer d'insalubrité ou constituer un danger ou une gêne pour les passants et les occupants des immeubles riverains.

Il est interdit d'apposer des inscriptions ou des affiches, papillons, prospectus... autres que ceux réglementaires et nécessaires à la circulation sur les revêtements de la voie publique et sur tous les ouvrages qui en dépendent, sauf dans certaines conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les récipients placés à la disposition du public et destinés à recevoir les déchets doivent être vidés pour éviter tout débordement et nettoyés aussi souvent que nécessaire.

#### 99.3. Projection d'eaux usées sur la voie publique

Toute projection d'eaux usées, ménagères ou autres est interdite sur les voies publiques, notamment au pied des arbres. Il est fait exception toutefois, sous réserve du respect des horaires fixés par l'autorité municipale, pour les eaux provenant du lavage des façades des maisons et des devantures des boutiques, la gêne pour les usagers de la voie publique devant être réduite au minimum.

#### 99.4. Transports de toute nature

Indépendamment des mesures particulières visant le transport de certains déchets et des matières usées, les transports de toute nature doivent avoir lieu dans des conditions telles que la voie publique n'en puisse être salie, ni les passants et les occupants des immeubles riverains incommodés. Les chargements et les déchargements doivent être effectués en conséquence.

#### 99.5. Marchés

Indépendamment des prescriptions particulières figurant au titre du présent règlement, les marchés découverts qui se tiennent sur la voie publique doivent satisfaire aux dispositions suivantes :

Ils doivent toujours être tenus avec la plus grande propreté. Les commerçants exerçant leur activité sur ces marchés doivent rassembler leurs déchets au fur et à mesure de leur production et les déposer dans des récipients clos prévus à cet effet ou dans des sacs en papier si ce moyen est autorisé, de façon à éviter l'éparpillement des déchets et l'envol des éléments légers pendant la tenue du marché. Dès la fin de la tenue du marché, les déchets sont rassemblés pour être évacués aussitôt. Leurs

emplacements sont nettoyés par balayage, lavage et emploi, en tant que de besoin, d'une solution désinfectante.

Il est interdit aux marchands ambulants de projeter sur la voie publique tous détritux, déchets et emballages. Ils sont tenus de conserver leurs emplacements en bon état de propreté.

#### 99.6. Animaux

Il est interdit de laisser vaquer les animaux domestiques dans les rues, sur les places et autres points de la voie publique ainsi que dans les halles et marchés.

Il est interdit d'abandonner des animaux sur la voie publique ainsi que dans les parcs ou jardins.

Les chiens ne peuvent circuler sur la voie publique en zone urbaine qu'autant qu'ils sont tenus en laisse.

#### 99.7. Abords des chantiers

Les entrepreneurs des travaux exécutés sur la voie publique ou dans les propriétés qui l'avoisinent doivent tenir la voie publique en état de propreté aux abords de leurs ateliers ou chantiers et sur les points ayant été salis par suite de leurs travaux. Ils doivent assurer aux ruisseaux et aux caniveaux leur libre écoulement.

Ils doivent également assurer, autant que possible, un passage protégé pour les piétons.

Les chantiers ouverts sur la voie publique ou en bordure de celle-ci doivent être entourés de clôtures assurant une protection et une interdiction de pénétrer efficaces.

#### 99.8. Neige et glaces

Des arrêtés municipaux fixent les obligations spéciales des riverains des voies publiques en temps de neige et de verglas.

### Art. 100 - **Salubrité des voies et fossés privés**

#### 100.1. Dispositions générales

Les obligations des propriétaires et occupants des immeubles riverains des voies publiques, définies dans le présent règlement sanitaire, s'appliquent aux propriétaires et occupants des immeubles bordant les voies privées ou y ayant accès, qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique. Il en est de même pour les obligations de leurs usagers respectifs.

#### 100.2. Etablissement, entretien et nettoyage

Le sol des voies privées, qu'il soit muni ou non d'un revêtement, doit être établi de manière à assurer l'écoulement des eaux, un entretien facile et une circulation non dangereuse. Il doit en outre être tenu constamment en bon état d'entretien et de propreté.

Eventuellement, les propriétaires peuvent contracter accord avec l'autorité municipale pour faire assumer à leurs frais l'obligation d'entretien ci-dessus.

En cas de neige et de gel, les propriétaires riverains des voies privées non ouvertes à la circulation publique ou leurs préposés sont tenus dans le moindre délai de débayer la neige et le verglas jusqu'au milieu de la chaussée devant leur immeuble.

Les neiges et les glaces ne doivent pas être poussées à l'égout, ni vers les voies publiques. Les tampons de regard et les bouches d'égout, ainsi que les bouches de lavage, doivent demeurer libres.

#### 100.3. Enlèvement des ordures ménagères

Les modalités définies par l'autorité municipale, les cahiers des charges réglant les conditions d'enlèvement des ordures ménagères et éventuellement tout accord particulier passé entre les propriétaires des voies privées et l'autorité municipale, fixent pour ces voies le moment et les emplacements de dépôt des récipients de modèles admis, en vue du passage du service d'enlèvement des ordures ménagères.

#### 100.4. Evacuation des eaux et matières usées

Lorsque la voie comporte un réseau d'évacuation d'eaux et de matières usées, celui-ci doit être souterrain. Les branchements des évacuations des immeubles sur le ou les conduits d'évacuation collectifs ne doivent se faire que sous la voie privée.

#### 100.5. Entretien des fossés privés

Tous propriétaires ou occupants riverains sont tenus d'en assurer le bon état d'entretien et de propreté autant que de besoin.

## TITRE V

### LE BRUIT

*Abrogé par le décret n° 95-408 du 18 avril 1995 (J.O. du 19 avril) portant sur les infractions aux règles relatives à la lutte contre les bruits de voisinage, pris en application de l'article 21 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et codifiant les articles R.48-1 à R.48-5 du code de la santé publique, et par le décret n° 98-1143 du 15 décembre 1998 (J.O. du 16 décembre) relatif aux prescriptions applicables aux établissements ou locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée, à l'exclusion des salles dont l'activité est réservée à l'enseignement de la musique et de la danse.*

- Art. 101 - **Bruits émis sur les lieux accessibles au public**
- Art. 102 - **Bruits émis en dehors des lieux accessibles au public**
- Art. 103 - **Voies fluviales publiques ou privées accessibles au public**
- Art. 104 - **Survol des zones réservées à l'habitation ou à la détente**

## TITRE VI

### MESURES VISANT LES MALADES CONTAGIEUX, LEUR ENTOURAGE ET LEUR ENVIRONNEMENT

#### SECTION 1 - MESURES GENERALES

Art. 105 - **Déclaration des maladies contagieuses**

Les directeurs d'établissements d'enseignement, de prévention, de soins, de cure, de convalescence et de réadaptation figurent parmi les personnes astreintes à la déclaration prévue par l'ancien article L. 12 du code de la santé publique.

Art. 106 - **Isolement des malades**

En application de l'article L. 17 du code de la santé publique ( *article L. 1311-4 du nouveau code de la santé publique* ), l'isolement du malade en milieu hospitalier est réalisé dans tous les cas de variole, choléra et peste, et effectué sur prescription de l'autorité sanitaire dans les cas de typhus exanthématique, fièvre jaune, fièvre récurrente à poux et fièvres hémorragiques d'origine virale.

Pour les autres maladies transmissibles qui donnent lieu à isolement, celui-ci peut être fait à l'hôpital ou à domicile.

En tout état de cause, l'isolement est maintenu tant qu'existe pour l'entourage ou le public un danger de contagion.

Art. 107 - **Surveillance sanitaire**

Toute personne qui s'est trouvée ou se trouve exposée à la contamination d'une des maladies visées par la réglementation sanitaire internationale, notamment variole, choléra, peste, fièvre jaune, peut être astreinte à une surveillance sanitaire d'une durée égale à la période d'incubation maximale fixée par ladite réglementation. Quand l'exposition à la contagion a lieu en milieu hospitalier, la personne suspecte y est, autant que possible, maintenue en observation ou en isolement pendant la même durée, si les circonstances épidémiologiques l'exigent.

Art. 108 - **Sortie des malades**

Tout convalescent de maladie contagieuse ne doit effectuer sa sortie de l'hôpital qu'après avoir satisfait aux mesures d'hygiène prescrites par l'autorité sanitaire.

Dans le cas où un malade atteint d'une des maladies ayant nécessité son isolement en milieu hospitalier visées aux articles 106 et 107 ci-dessus, quitte un établissement hospitalier avant que tout danger de contamination ait disparu, avis et motifs en seront donnés, sans délai, à l'autorité sanitaire (dans les mêmes conditions qu'une déclaration de maladie) en précisant le lieu où le malade a déclaré se rendre. L'autorité sanitaire prendra alors toutes mesures utiles pour la protection de la santé publique.

Art. 109 - **Surveillance scolaire**

Les enfants d'âge scolaire ne peuvent être admis à l'école publique ou privée que s'ils remplissent les conditions prescrites par la réglementation de l'éviction scolaire en ce qui concerne notamment la prophylaxie en cas de maladies contagieuses dans les établissements d'enseignement et d'études.

Art. 110 - **Transport des malades**

Le transport des personnes atteintes de maladies visées à l'article 107 ci-dessus, est effectué dans une voiture spéciale qui doit être désinfectée et, s'il y a lieu, désinsectisée après le voyage et avant toute réutilisation du véhicule. La désinfection peut être effectuée soit par un service public, soit par une entreprise privée, sous réserve du contrôle réglementaire de l'opération par l'autorité sanitaire, laquelle en délivre certificat.

## SECTION 2 – CONTAMINATION DU MILIEU ET DES OBJETS PAR LES CONTAGIEUX

### Art. 111 - **Protection contre les déjections ou excréments contagieuses de personnes atteintes de maladies à déclaration obligatoire**

Les déjections ou excréments contagieuses ne peuvent être jetées sans avoir fait l'objet d'un traitement de désinfection dans des conditions conformes aux textes réglementaires. Il est interdit, en particulier, de les répandre sur le sol, les tas de fumier ou d'ordures et de les rejeter dans le réseau d'assainissement, sans qu'ils aient subi un traitement exécuté conformément à la réglementation en vigueur.

### Art. 112 - **Désinfection en cours de maladie**

Pendant toute la durée d'une maladie visée à l'article 106 ci-dessus (1er alinéa), les objets à usage du malade et des personnes qui l'assistent, de même que tous les objets susceptibles d'avoir été contaminés ou souillés, doivent être désinfectés.

Dans ce but, ces objets sont rassemblés dans des conditions telles qu'ils ne puissent être une source de contamination.

Il est interdit de donner, de jeter ou de vendre sans désinfection préalable, tout tapis ou tenture, objet de literie, linge ou vêtement, ayant servi à ces malades ou provenant de locaux occupés par eux ; les objets de peu de valeur sont de préférence incinérés.

Pendant toute la durée de la maladie, le nettoyage des locaux et des objets susceptibles d'avoir été contaminés se fait à l'aide d'hypochlorite ou des produits et procédés agréés à cet effet.

Il est interdit de remettre, sans désinfection préalable, aux blanchisseries, lavoirs publics ou privés, matelasseries ou autres établissements industriels, tous objets ou effets susceptibles d'avoir été contaminés. Cette opération peut être effectuée soit dans les services municipaux ou départementaux de désinfection, soit par les soins des particuliers.

### Art. 113 - **Désinfection terminale**

Dans le cas où la désinfection terminale est obligatoire, les locaux occupés par le malade, son linge, sa literie et les objets dont il s'est servi, doivent être désinfectés sans délai par des produits, procédés agréés à cet effet.

L'exécution de cette prescription doit être constatée par un certificat délivré aux intéressés par l'autorité sanitaire.

Ce certificat désignera les locaux désinfectés, sans mentionner le nom du malade ni la nature de la maladie.

**Art. 114 - Organisation de la désinfection**

Les opérations de désinfection obligatoire sont pratiquées dans les conditions prescrites par les articles 14, 15, et 16 du code de la santé publique ( *articles L. 3114-1 à L. 3114-6 du nouveau code de la santé publique* ), soit par les services publics, soit par des organismes privés, contrôlés par l'autorité sanitaire qui délivre le certificat de désinfection.

**Art. 115 - Appareils de désinfection**

Les appareils de désinfection utilisés dans toute commune au titre de la désinfection obligatoire sont soumis à une surveillance régulièrement exercée par l'autorité sanitaire.

**Art. 116 - Centres d'hébergement de personnes sans domicile**

Les établissements publics ou privés recueillant à titre temporaire ou permanent des personnes sans domicile doivent disposer de douches, de lavabos, de cabinets d'aisances et de chambres d'isolement en nombre suffisant (cf. article 57). Le nettoyage des locaux et du matériel mis à la disposition des usagers est pratiqué chaque jour.

Dès leur arrivée, les usagers pourront faire l'objet des diverses mesures d'hygiène et, éventuellement, de prophylaxie qui se révéleraient utiles. Le cas échéant, la désinsectisation des individus doit être effectuée.

La désinfection ou la désinsectisation des locaux occupés par les personnes sus-visées ainsi que de leurs vêtements est confiée aux services spécialisés.

### SECTION 3 - LOCAUX PROFESSIONNELS DES COIFFEURS, MANUCURES, PEDICURES ET ESTHETICIENNES

**Art. 117 - Aménagement des locaux professionnels des coiffeurs, manucures, pédicures et esthéticiennes**

Tous les locaux professionnels des coiffeurs, manucures, pédicures et esthéticiennes doivent être convenablement aérés et éclairés et, d'une façon générale, répondre aux prescriptions d'hygiène concernant les locaux de travail.

Le dispositif de renouvellement ou éventuellement de conditionnement d'air doit être capable d'assurer d'une façon permanente l'évacuation des buées et des odeurs.

Les locaux sont interdits à l'habitation et au commerce des denrées alimentaires.

Les meubles à usage professionnel ne peuvent être utilisés dans un autre but et doivent être nettoyés fréquemment.

Les déchets de coton, balayures et autres doivent être aussitôt recueillis dans un récipient muni d'un couvercle.

**Art. 118 - Hygiène générale**

Les objets employés par les coiffeurs, manucures, pédicures et esthéticiennes sont entretenus de manière à n'être en aucun cas une cause de transmission d'affections contagieuses, et l'opérateur doit pour chaque client désinfecter ses instruments.

Sans préjudice des mesures habituelles d'hygiène vestimentaire et corporelle (avant chaque service, nettoyage des mains et ongles par savonnage et mouillage à l'aide d'un liquide antiseptique), les coiffeurs, manucures, pédicures et esthéticiennes doivent, lorsqu'un client présente des lésions de la peau ou du cuir chevelu, s'abstenir d'utiliser des instruments destinés à l'usage de la clientèle courante, et employer obligatoirement un matériel spécial pour lequel des mesures de désinfection particulièrement rigoureuses sont adoptées.

L'exploitant doit mettre des gants spéciaux à la disposition des employés exécutant des coiffures permanentes, traitements spéciaux, ou appliquant des teintures.

Les serviettes sont renouvelées pour chaque client.

Les produits hémostatiques doivent être conservés dans un récipient fermé et être appliqués au moyen de coton stérile renouvelé à chaque usage.

L'usage de produits et solvants volatils, inflammables ou toxiques reste soumis à la réglementation en vigueur.

Les produits cosmétiques et les produits d'hygiène corporelle sont soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1975 (loi n° 75-604, J.O du 11 juillet).

Les exploitants sont tenus de fournir à leur personnel les moyens nécessaires pour que ces différentes mesures soient respectées.

#### **SECTION 4 - LUTTE CONTRE LES RONGEURS, LES PIGEONS VIVANT A L'ETAT SAUVAGE, LES ANIMAUX ERRANTS, LES INSECTES ET AUTRES VECTEURS. MESURES APPLICABLES AUX ANIMAUX DOMESTIQUES**

##### **Art. 119 - Rongeurs**

Les propriétaires d'immeubles ou établissements privés, les directeurs d'établissements publics doivent prendre toutes mesures pour éviter l'introduction des rongeurs et tenir constamment en bon état d'entretien les dispositifs de protection ainsi mis en place.

Ils doivent, conjointement avec les locataires ou occupants, vérifier périodiquement si les caves, cours, égouts particuliers, entrepôts, locaux commerciaux, locaux à poubelles, logements des animaux domestiques, etc., ne sont pas envahis par ces nuisibles et faire évacuer tous dépôts de détritiques et déchets susceptibles de les attirer.

Lorsque la présence de rongeurs est constatée, les personnes visées aux alinéas ci-dessus sont tenues de prendre sans délai les mesures prescrites par l'autorité sanitaire en vue d'en assurer la destruction et l'éloignement. La même obligation s'impose lors de la démolition des immeubles ainsi que sur des chantiers de construction.

##### **Art 120 - Jets de nourriture aux animaux. Protection contre les animaux errants, sauvages ou redevenus tels**

Il est interdit de jeter ou de déposer des graines ou nourriture en tous lieux publics pour y attirer les animaux errants, sauvages ou redevenus tels, notamment les chats ou les pigeons ; la même

interdiction est applicable aux voies privées, cours ou autres parties d'un immeuble lorsque cette pratique risque de constituer une gêne pour le voisinage ou d'attirer les rongeurs.

Toutes mesures doivent être prises si la pullulation de ces animaux est susceptible de causer une nuisance ou un risque de contamination de l'homme par une maladie transmissible.

Art. 121 - **Insectes**

Les bassins d'ornement et d'arrosage, vases, auges pour animaux et récipients divers, doivent être vidés complètement et nettoyés une fois par semaine au moins. Les bassins de relais des eaux autres que les eaux potables doivent être recouverts. Les citernes inutilisées doivent être supprimées ; il en est de même pour les réservoirs, abreuvoirs abandonnés. Les citernes doivent être séparées du tuyau de chute par un siphon ; le tuyau d'aération doit être muni d'une toile métallique inoxydable.

Le tuyau d'aération des fosses d'aisances doit être protégé par un équipement identique.

Les pièces d'eau, telles que mares, fosses à eau, voisines des habitations sont l'objet de mesures larvicides régulières, telles que désherbage, destruction par poissons, épandage de produits larvicides agréés.

Les fosses d'aisances, les fosses septiques et appareils analogues sont soumis à un traitement larvicide ; les produits sont utilisés à des concentrations telles que les phénomènes bactériens ne sont pas gênés. Les appareils doivent être munis des dispositifs protecteurs spéciaux prévus par la réglementation particulière des fosses septiques et appareils analogues.

Art. 122 - **Animaux domestiques ou sauvages apprivoisés ou tenus en captivité**

Les propriétaires de ces animaux sont tenus d'empêcher qu'ils ne soient à l'origine de transmission de germes pathogènes ou de nuisances pour l'homme.

Art. 123 - **Autres vecteurs**

Quant au cours de l'enquête épidémiologique menée à l'occasion d'une maladie contagieuse, il est identifié un germe infectieux ayant pour réservoir un animal ou le milieu environnant, tel que sol, air, eau..., les autorités sanitaires prennent les mesures propres pour isoler le vecteur en cause et le traiter afin de détruire le germe responsable.

Des mesures peuvent être également prises pour connaître l'ampleur de la contamination, en particulier par l'examen systématique des sujets en contact : hommes ou animaux.

## SECTION 5 – OPERATIONS FUNERAIRES

Art. 124 – **Opérations funéraires** *(complété par la loi n° 93-23 du 8 janvier 1993, publiée au J.O. du 9 janvier, modifiant le titre VI du livre III du code général des collectivités territoriales et relative à la législation dans le domaine funéraire, et par ses décrets d'application)*

Les opérations de mise en bière, d'inhumation, de transport ou d'exhumation sont assurées conformément à la réglementation en vigueur.

Les morgues, salles d'autopsie et dépositaires doivent être tenus dans un état de propreté très strict. Ils doivent toujours disposer de lavabos à eau courante, de W.C particuliers, et de possibilité de désinfection nécessaire afin de supprimer tout risque de contamination pour les personnes y ayant accès.

Les emplacements destinés aux dépôts des corps doivent être maintenus à une température inférieure à 5° C.

Les dispositifs de ventilation des morgues, salles d'autopsie et dépositaires doivent assurer un renouvellement suffisant de l'air de ces locaux.

## TITRE VII

### HYGIENE DE L'ALIMENTATION

*Abrogé (hormis les articles 143 et 145) par le décret n° 91-409 du 26 avril 1991 (J.O du 4 mai) fixant les prescriptions en matière d'hygiène concernant les denrées, produits ou boissons destinés à l'alimentation humaine, à l'exclusion de ceux mentionnés aux articles 258, 259 et 262 du code rural, des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales naturelles, et par ses divers arrêtés d'application, et particulièrement ceux du 9 mai 1995 (J.O du 16 mai) relatif à l'hygiène des aliments remis directement au consommateur, du 28 mai 1997 modifié relatif aux règles d'hygiène applicables à certains aliments et préparations alimentaires destinés à la consommation humaine, du 29 septembre 1997 (J.O du 23 octobre) fixant les conditions d'hygiène applicables dans les établissements de restauration collective à caractère social et du 20 juillet 1998 (J.O du 6 août) fixant les conditions techniques et hygiéniques applicables au transport des aliments, ainsi que par ceux pris en application du décret n° 71-636 du 21 juillet 1971 (J.O du 1 août), lui-même pris pour application des articles 258, 259 et 262 du code rural et relatif à l'inspection sanitaire et qualitative des animaux vivants et des denrées animales ou d'origine animale.*

#### SECTION 1 – DISPOSITIONS GENERALES

- Art. 125 - **Prescriptions générales concernant les magasins d'alimentation**
- Art. 126 - **Vente hors des magasins : à l'extérieur du magasin, sur les marchés et autres lieux de vente**
- Art. 127 - **Protection des denrées**
- Art. 128 - **Déchets**
- Art. 129 - **Transport des denrées alimentaires**
- Art. 130 - **Ateliers et laboratoires de préparation des aliments**
- Art. 131 - **Distribution automatique des aliments**
- Art. 132 - **Hygiène du personnel**

#### SECTION 2 - BOISSONS

- Art. 133 - **Boissons autres que le lait**

Art. 134 - **Hygiène des débits de boissons**

### SECTION 3 – PRODUITS LAITIERS

Art. 135 - **Magasins de vente des produits laitiers**

Art. 136 - **Fabrication et vente des glaces et crèmes glacées**

### SECTION 4 – VIANDES, GIBIERS, VOLAILLES, OEUFS

Art. 137 - **Boucheries, charcuteries, triperies, magasins de vente, de préparation de charcuterie, de volailles, de gibiers et de plats cuisinés**

Art. 138 - **Dispositions particulières pour les denrées dont la vente constitue une activité partielle de l'établissement**

Art. 139 - **Oeufs**

Art. 140 - **Abattoirs**

### SECTION 5 – PRODUITS DE LA MER

Art. 141 - **Magasins et réserves de produits de la mer**

### SECTION 6 – ALIMENTS D'ORIGINE VEGETALE : LEGUMES, FRUITS, CRESSONNIERES, CHAMPIGNONS...

Art. 142 - **Généralités**

Art. 143 - **Protection des cressonnières et des cultures maraîchères immergées**

143.1. Conditions d'exploitation

Toute cressonnière ou culture maraîchère immergée doit faire l'objet d'une déclaration au maire, qui en informe aussitôt le Directeur départemental des affaires sanitaires et sociales.

Elle ne peut être exploitée que si elle remplit les conditions de salubrité déterminées ci-dessous.

A cet effet, les exploitants sont tenus de se soumettre à une enquête de l'autorité sanitaire qui établit si les cultures sont reconnues salubres. L'analyse de l'eau, à la charge de l'exploitant, est pratiquée par le laboratoire départemental agréé pour le contrôle sanitaire des eaux.

La reconnaissance de la salubrité est fondée sur les constatations suivantes :

1°- eaux indemnes d'infestation parasitologique et utilisées dans le voisinage immédiat des puits ou des sources dont elles proviennent, à condition que ces dernières ne soient pas alimentées par des eaux courantes de surface ; ces eaux doivent être d'une qualité bactériologique satisfaisante et, notamment, ne pas contenir plus de 10 coliformes fécaux ni plus de 10 streptocoques fécaux pour 100 ml. Les analyses bactériologiques et parasitologiques sont effectuées une fois par mois pendant les 3 mois qui précèdent la première ouverture. De plus les eaux doivent faire l'objet d'au moins une analyse chimique destinée à mettre en évidence les substances toxiques ou les constituants organiques révélateurs d'une contamination.

2°- protection suffisante des cultures limitrophes contre les incursions d'animaux sauvages ou domestiques, notamment le mouton.

3°- établissement d'un périmètre de protection des cultures et des points d'eau qui les alimentent, contre les eaux et ruissellement provenant de pâturages, parcs à bestiaux, étables, mares, fosses à purin ou toutes installations pouvant être contaminantes.

L'utilisation d'engrais non chimique est interdite.

#### 143.2. Contrôle des exploitations

A la suite de l'enquête ou des contrôles effectués, l'autorité sanitaire délivre un certificat de salubrité exigible pour la poursuite de l'exploitation. Une copie est transmise au maire du lieu d'exploitation.

Si une exploitation n'est ouverte que quelques mois par an, une analyse bactériologique et parasitologique sera faite dans le mois précédant l'ouverture.

L'administration départementale et l'administration communale tiennent à jour et à la disposition du public la liste des cultures ainsi agréées.

Le certificat de salubrité pourra être retiré lorsqu'un contrôle aura révélé un défaut d'exploitation.

Les eaux pénétrant dans les cressonnières exploitées, sont régulièrement contrôlées au cours de la saison, à raison d'analyses bactériologiques trimestrielles à la charge de l'exploitant. La qualité des eaux devra rester constante et elles devront présenter les mêmes critères que précédemment.

#### 143.3. Contrôle des ventes des cressonnières

Tout colis dans lequel sont placés en vue de la vente des produits récoltés dans des cultures immergées doit porter, en caractères bien apparents et indélébiles, les nom et adresse du producteur, le lieu de son exploitation, le lieu et la date de délivrance du certificat de salubrité. Ces mêmes indications doivent également apparaître sur le lien des marchandises conditionnées en bottes. Les produits importés doivent avoir été récoltés dans les mêmes conditions de salubrité et être vendus sous étiquette portant des mentions similaires à celles précitées.

Art. 144 - **Fruits et légumes**

Art. 145 - **Les champignons**

#### 145.1. Champignons cultivés

1° Les champignons ne peuvent faire l'objet de culture que s'ils appartiennent à une espèce comestible.

2° Chaque emballage ou chaque lot présenté en vrac ne doit contenir que des champignons de même espèce. Ceux-ci doivent être de bon état sanitaire et toujours constitués de toutes leurs parties.

3° Chaque emballage doit porter, soit par inscription directe, soit au moyen d'une étiquette solidement fixée :

- les nom et adresse de l'emballer ou son identification symbolique délivrée par le service de la répression des fraudes ;

- les nom et adresse du producteur dans le cas où ils ne se confondent pas avec ceux de l'emballer ;

- le nom de l'espèce et lorsque celle-ci n'est pas notoirement connue, son nom botanique.

4° Au stade de la vente au détail, le nom de l'espèce doit être porté par affichage à la connaissance du consommateur. Sur demande des services de contrôle, le détaillant doit être en mesure de faire connaître la provenance de la marchandise.

#### 145.2. Champignons sauvages

Les champignons sauvages (ou sylvestres), c'est-à-dire ceux qui ne proviennent pas d'une culture, ne pourront être commercialisés que s'ils sont accompagnés d'un certificat de comestibilité délivré par les agents habilités à cet effet. Toutefois, pourront être commercialisées, sous la responsabilité des vendeurs, certaines espèces notoirement connues et nommément désignées, par l'autorité sanitaire ; celles-ci doivent être en bon état sanitaire et constituées de toutes leurs parties.

Art. 146 - **Construction, aménagement, réouverture et transfert de fonds des boulangeries et boulangeries-pâtisseries**

Art. 147 - **Installations des locaux de vente en cas de création, d'extension, de réouverture ou de transfert de boulangeries et de dépôts de pain**

Art. 148 - **Dispositions applicables aux produits de panification ou de pâtisserie**

### SECTION 7 – DENREES CONGELEES ET SURGELEES

Art. 149 - **Denrées congelées et sur gelées**

### SECTION 8 – ALIMENTS NON TRADITIONNELS

*(Voir la loi n° 98-535 du 1<sup>er</sup> juillet 1998 relative au renforcement de la veille sanitaire et du contrôle de sécurité sanitaire des produits destinés à l'homme)*

Art. 150 - **Définition des aliments non traditionnels**

- Art. 151 - **Prescriptions applicables à la fabrication, à la détention et à la mise en vente d'aliments non conventionnels**

## SECTION 9 – LA RESTAURATION COLLECTIVE

- Art. 152 - **Hygiène des restaurants et locaux similaires**

## TITRE VIII

### PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ACTIVITES D'ELEVAGE ET AUTRES ACTIVITES AGRICOLES

*( Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent qu'aux installations non soumises au régime des installations classées qui relèvent de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, publiée au J.O du 20 juillet. )*

- Art. 153 - **Règles d'implantation de bâtiments d'élevage ou d'engraissement (création ou extension)**

#### 153.1. Présentation du dossier

Toute création ou extension d'un bâtiment d'élevage ou d'engraissement à l'exception des bâtiments d'élevages de lapins et volailles comprenant moins de 50 animaux de plus de 30 jours et des bâtiments consacrés à un élevage de type familial, doit faire l'objet, de la part du demandeur, de l'établissement d'un dossier comprenant les informations suivantes :

a) Plan de masse à l'échelle du cadastre sur lequel doit figurer notamment :

- le ou les points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation humaine ou animale, ou à l'arrosage des cultures maraîchères et situés dans un rayon de 100 mètres autour de l'installation ;

- l'emplacement des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public dans un rayon de 100 mètres.

b) Un plan détaillé de l'installation d'élevage (échelle 1/100ème) précisant notamment l'emplacement des stockages de déjections et des installations de traitement.

c) Une note explicative précisant la capacité maximale instantanée de l'établissement d'élevage, les volumes de stockage des déjections, les moyens utilisés pour réduire les odeurs et, éventuellement, le lieu de rejet de l'effluent traité dans le milieu naturel.

d) Le cas échéant, le plan d'épandage des eaux résiduaires et des déjections.

Le dossier sera adressé :

- au directeur départemental des affaires sanitaires et sociales (1 exemplaire), qui adressera un récépissé au pétitionnaire dès réception du dossier complet ;

- au directeur départemental de l'équipement (2 exemplaires comportant une demande de permis de construire) ;

- au maire de la commune (1 exemplaire avec demande de permis de construire).

Le directeur départemental des affaires sanitaires et sociales formule ses observations à l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire.

Si aucune observation n'a été adressée dans un délai d'un mois après réception du dossier, l'avis du directeur départemental des affaires sanitaires et sociales sera considéré comme favorable.

Dans le cas particulier des porcheries, le dossier sera établi en liaison avec la direction départementale de l'agriculture, et plus spécialement avec le fonctionnaire chargé de la coordination. En outre, le dossier comportera une fiche de renseignements élaborée selon le modèle de l'annexe III de la circulaire interministérielle du 21 mars 1978.

#### 153.2. Protection des eaux et zones de baignade

Les bâtiments renfermant des animaux à demeure ou en transit ne doivent pas être à l'origine d'une pollution des ressources en eau.

Leur implantation devra satisfaire aux prescriptions générales ou particulières relatives aux périmètres de protection des sources, puits, captages ou prises d'eau.

Elle est, en outre, interdite :

- à moins de 35 mètres des puits et forages, des sources, des aqueducs transitant des eaux potables en écoulement libre, de toute installation souterraine ou semi enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que ces dernières soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères, des rivages, des berges des cours d'eau.

Cette prescription pourra être modulée en fonction des caractéristiques topographiques, pédologiques et hydrogéologiques locales ;

- à moins de 200 m des zones de baignade et des zones aquicoles.

En outre, les conditions spécifiques de protection des zones d'aquiculture pourront être définies par l'autorité sanitaire, après avis du conseil départemental d'hygiène.

Lorsqu'il existe un point d'eau à proximité, l'ensemble de l'installation devra être conçu de manière à éviter tout écoulement vers celui-ci.

#### 153.3. Protection du voisinage

La conception et le fonctionnement des établissements d'élevage ne doivent pas constituer une nuisance excessive ou présentant un caractère permanent pour le voisinage.

#### 153.4. Dispositions particulières

Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahiers des charges de lotissement, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :

- les élevages de porcins à lisier sont interdits à moins de 100 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;

- les autres élevages, à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de 50 mètres des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme ;

- les élevages de volailles et lapins doivent être placés à plus de 25 mètres des habitations pour les élevages renfermant plus de 10 animaux de plus de 30 jours, et à plus de 50 mètres pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de 30 jours, des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme.

A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, dans la partie agglomérée des communes urbaines, est interdite.

Art. 154 - **Construction, aménagement et exploitation des logements d'animaux**

154.1. Construction et aménagement des logements d'animaux

Tous les locaux destinés au logement, même temporaire, des animaux, sont efficacement ventilés.

Les communications directes entre les locaux réservés au logement des animaux et les pièces destinées à l'habitation les avoisinant ou les surmontant, sont interdites.

Jusqu'à une hauteur de 0,60 m à 1,50 m selon les espèces animales logées, les murs et les parois doivent pouvoir être nettoyés et désinfectés de manière efficace et les matériaux des murs doivent pouvoir résister à un jet d'eau sous pression.

En dehors des élevages sur litières accumulées et des étables à logettes, les sols doivent être imperméables, maintenus en bon état et avoir une pente suffisante pour assurer l'écoulement des liquides vers un système d'évacuation étanche. Le raccordement de celui-ci, à une fosse étanche ou à un dispositif d'évacuation offrant toute garantie sur le plan sanitaire, est obligatoire.

154.2. Entretien et fonctionnement *(complété par le décret n° 96-97 du 7 février 1996, publié au J.O du 8 février, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis)*

Toutes les parties des établissements et des installations sont maintenues en bon état de propreté et d'entretien.

Des précautions sont prises, pour assurer l'hygiène générale des locaux et en particulier éviter la pullulation des mouches et autres insectes, ainsi que celle des rongeurs. A cet effet, les installations feront l'objet de traitements effectués, en tant que de besoin, avec des produits homologués.

Les bâtiments sont approvisionnés en quantité suffisante d'eau potable pour l'abreuvement des animaux et d'eau de lavage pour l'entretien des établissements et des installations. Les installations et appareils de distribution destinés à l'abreuvement des animaux ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, d'entraîner, à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau d'eau potable.

L'eau servant au lavage des appareils, récipients et autres objets utilisés pour la traite et la conservation du lait, doit être potable.

Il est interdit de nourrir les animaux avec des matières animales en putréfaction.

#### 154.3. Stabulation libre

Les prescriptions de cet article sont applicables aux stabulations libres de bovins, équidés, asins, ovins, porcins, caprins et canins.

Les courettes ou aires d'exercice, mises à la disposition des animaux, sont stabilisées ou imperméabilisées.

Elles sont nettoyées et traitées aussi souvent que nécessaire, dans les mêmes conditions qu'au paragraphe 154-2.

Les déjections et les éventuelles eaux de lavage des locaux sont collectées. Les caniveaux conduisant aux ouvrages de stockage, ainsi que ces ouvrages, sont étanches. Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux pluviales issues des toitures et les eaux de ruissellement provenant de l'extérieur ne s'écoulent pas sur les aires d'exercice. Les déjections solides et les débris de toutes sortes sont enlevés et stockés dans les mêmes conditions que les fumiers ou les lisiers.

Les stabulations libres comportant une aire de repos sur litière accumulée doivent être approvisionnées en litière aussi souvent qu'il est nécessaire en fonction de la technique d'élevage afin de limiter les risques d'infiltration.

S'il n'est pas fait usage de litière, le sol de l'aire de repos sera rendu imperméable. Cette disposition ne s'applique pas aux logettes pour bovins et aux élevages sur caillebotis.

#### Art. 155 - **Evacuation et stockage de fumiers et autres déjections solides**

Les litières provenant des logements d'animaux sont évacuées aussi souvent qu'il est nécessaire.

Les dépôts permanents ou temporaires de ces matières ne doivent pas entraîner une pollution des ressources en eau.

##### 155.1 Implantation des dépôts à caractère permanent

Sans préjudice des dispositions relatives à la police des eaux, leur implantation devra satisfaire aux prescriptions générales ou particulières relatives aux périmètres de protection des sources, puits, captages ou prises d'eau.

Elle est, en outre, interdite à moins de 35 mètres :

- des puits et forages,
- des sources,
- des aqueducs transitant gravitairement de l'eau potable en écoulement libre,
- de toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux qu'elles soient destinées à l'alimentation en eau potable ou l'arrosage des cultures maraîchères,
- des rivages,
- des berges des cours d'eau.

Des conditions spécifiques de protection des zones d'aquiculture pourront être définies par l'autorité sanitaire après avis du conseil départemental d'hygiène.

L'ensemble de l'installation devra être conçu de manière à éviter tout écoulement, même accidentel, vers les points d'eau et les fossés des routes.

Ces dépôts doivent être également établis à une distance d'au moins 50 mètres des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public. Tout dépôt sur ou à proximité immédiate des voies de communication est interdit.

#### 155.2 Aménagement

Les fumiers sont déposés sur une aire étanche, munie au moins d'un point bas, où sont collectés des liquides d'égouttage et les eaux pluviales qui doivent être dirigés, à l'aide de canalisations étanches et régulièrement entretenues, vers des installations de stockage étanches ou de traitement des effluents de l'élevage.

La superficie de l'aire de stockage sera fonction de la plus longue période pouvant séparer deux évacuations successives des déjections solides.

Des mesures appropriées sont prises pour empêcher la pullulation des insectes.

S'il est reconnu nuisible à la santé publique, le dépôt, quelle qu'en soit l'importance, sera remis en état, reconstruit ou supprimé.

#### Art. 156 - **Evacuation et stockage des purins, lisiers, jus d'ensilage et eaux de lavage des logements d'animaux et de leurs annexes**

Les urines et déjections recueillies sous forme de lisiers, les jus d'ensilage, et eaux de lavage sont évacuées vers des ouvrages de stockage ou de traitement, implantés suivant les conditions prévues à l'article 155-1 concernant les dépôts de fumier.

Si l'ouvrage de stockage est destiné exclusivement à recevoir des jus d'ensilage, la distance d'implantation vis-à-vis des tiers peut être ramenée à 25 mètres.

A l'extérieur des bâtiments, l'écoulement des purins, lisiers, jus d'ensilage et des eaux de lavage vers les ouvrages de stockage ou de traitement doit s'effectuer séparément de celui des eaux pluviales et de ruissellement et être assuré par l'intermédiaire de caniveaux ou de canalisations régulièrement entretenus et étanches. Les eaux de lavage peuvent être évacuées vers le réseau d'assainissement communal sous réserve de l'autorisation de la collectivité propriétaire des ouvrages d'assainissement.

Les ouvrages de stockage sont étanches. Leur capacité devra correspondre à 45 jours de fonctionnement.

Si l'ouvrage est couvert par une dalle, elle doit comporter un regard qui sera obturé dans l'intervalle des vidanges et un dispositif de ventilation.

Dans le cas d'une fosse ouverte à l'air libre, elle doit être équipée d'un dispositif protecteur destiné à prévenir tout risque d'accident.

Les ouvrages de stockage sont vidangés dans des conditions réduisant au minimum la gêne pour le voisinage.

Tout écoulement du contenu de ces ouvrages dans les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales, sur la voie publique, dans les cours d'eau ainsi que dans tout autre point d'eau (source, mare, lagune, carrière,...), abandonné ou non, est interdit. (*étendu aux eaux souterraines et maritimes par l'article 1*

*du décret n° 96-540 du 12 juin 1996, publié au J.O du 19 juin, relatif au déversement et à l'épandage des effluents d'exploitations agricoles)*

Si un ouvrage de stockage constitue une source d'insalubrité, il doit être immédiatement remis en état, reconstruit ou supprimé.

**Art. 157 - Silos destinés à la conservation par voie humide des aliments pour animaux**

Les prescriptions de cet article s'appliquent aux stockages de fourrages et autres aliments à l'exclusion de la conservation par voie sèche des foin et des luzernes et du stockage des aliments présentés sous forme de farines ou de granulés.

**157.1 Conception et réalisation**

Les silos doivent être réalisés de manière à ce que le produit stocké ne soit pas en contact avec l'eau d'origine pluviale ou tellurique ou l'air. Radiers et parois (lorsque celles-ci existent) doivent être étanches, de façon à éviter toute pollution des eaux. Les sols doivent comporter une pente suffisante (au minimum de 2 %) afin d'éviter la stagnation des jus sous l'ensilage, et permettre leur évacuation rapide jusqu'à un lieu de stockage étanche répondant aux conditions précisées à l'article 156.

Les jus d'ensilage sont évacués, stockés et traités dans les conditions définies aux articles 156 et 159.

Pour les ensilages non générateurs de jus (maïs, pulpes surpressées, herbes préfanées...), la réalisation d'un équipement de stockage des jus ne sera pas exigée.

**157.2. Implantation**

L'implantation des silos, tels que définis au 157.1, doit satisfaire aux prescriptions générales ou particulières relatives aux périmètres de protection des sources, puits, captages ou prises d'eau.

Elle est, en outre, interdite à moins de 35 mètres :

- des puits et forages,
- des sources,
- des aqueducs transitant des eaux potables en écoulement libre,
- de toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que ces dernières soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères,
- des rivages,
- des berges des cours d'eau.

Des conditions spécifiques de protection des zones d'aquiculture peuvent être définies par l'autorité sanitaire après avis du conseil départemental d'hygiène.

Ces silos ne peuvent être implantés à moins :

- de 25 mètres des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public ;
- de 5 mètres des routes.

Il peut être dérogé aux règles d'étanchéité des radiers et des parois lorsqu'elles existent, sous réserve que de tels silos soient implantés :

- à plus de 100 mètres des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et des établissements recevant du public ;
- à plus de 100 mètres des divers points d'eau énumérés au paragraphe 157.2.

### 157.3. Exploitation

Toute la surface libre de la masse d'ensilage doit, à l'exception du front d'attaque, être couverte en permanence, par une bâche ou tout autre dispositif étanche à l'eau et à l'air, qui doit être maintenu en bon état et changé si besoin est.

Les parties d'ensilage refusées par les animaux (cas du libre service) ou jugées impropres à la consommation doivent être évacuées et stockées sur des fumières avant épandage, dans les conditions fixées à l'article 159 (alinéa 159.1).

S'il est reconnu nuisible à la santé publique, le silo, quelle qu'en soit l'importance, sera remis en état, reconstruit ou supprimé.

#### Art. 158 - **Dépôts de matières fermentescibles destinées à la fertilisation des sols (à l'exception de ceux visés aux articles 155 et 157)**

Sans préjudice des dispositions relatives à la police des eaux, les dépôts de matières fermentescibles ne doivent pas être à l'origine de nuisance ou de pollution des eaux.

Les dépôts d'ordures ménagères non triées, constitués en vue de leur élimination, sont soumis à la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées.

Tous les autres dépôts, (ordures ménagères ayant subi un traitement ou un tri en vue d'une utilisation agronomique, résidus verts ... ) qu'ils soient définitifs ou temporaires, doivent répondre aux prescriptions suivantes lorsque leur volume dépasse 5 mètres cubes.

Au-delà d'un volume de 50 mètres cubes, ces dépôts doivent faire l'objet d'une déclaration préalable à la mairie.

Dans tous les cas leur implantation doit satisfaire aux prescriptions générales ou particulières relatives aux périmètres de protection des sources, puits, captages ou prises d'eau ;

Elle est, en outre, interdite à moins de 35 mètres :

- des puits et forages,
- des sources,
- des aqueducs transitant des eaux potables en écoulement libre,
- de toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que ces dernières soient destinées à l'alimentation en eau potable, ou à l'arrosage des cultures maraîchères,
- des rivages,
- des berges des cours d'eau.

Des conditions spécifiques de protection des zones aquicoles peuvent être définies par l'autorité sanitaire après avis du conseil départemental d'hygiène.

Cette implantation est également interdite :

- à moins de 200 mètres de tout immeuble habité ou occupé habituellement par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public, à moins qu'il ne s'agisse d'ateliers de compostage spécialement aménagés et régulièrement autorisés ;
- à moins de 5 mètres des voies de communication.

Leur établissement, dans une carrière ou toute autre excavation, est interdit.

Après toute opération de déchargement de nouvelles matières, les dépôts doivent être recouverts dans la journée ou au plus tard le lendemain par une couche de terre meuble ou par toute autre matière inerte, d'au moins 10 cm d'épaisseur.

De tels dépôts ne peuvent avoir un volume supérieur à 2000 mètres cubes et leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les dépôts constitués en vue d'une utilisation agricole doivent être exploités dans un délai maximum de 1 an.

Les dépôts constitués par un compost dont les caractéristiques sont conformes à la norme en vigueur ne sont pas soumis aux prescriptions de distances vis à vis des tiers, de recouvrement par un matériau inerte et d'interdiction d'établissement dans une carrière.

#### Art. 159 – **Epannage**

*(modifié par le décret n° 97-1133 du 8 décembre 1997, publié au J.O. du 10 décembre, relatif à l'épandage des boues issues du traitement des eaux usées, et son arrêté d'application du 8 janvier 1998, publié au J.O. du 31 janvier)*

Sans préjudice des réglementations en vigueur, les dispositions du présent article s'appliquent aux substances organiques susceptibles de constituer un danger direct pour la santé publique, tels que : lisiers, purins, fumiers, déchets solides d'animaux et plus généralement aux eaux résiduaires des établissements renfermant des animaux, boues de station d'épuration, matières de vidange, jus d'ensilage et résidus verts, ainsi qu'aux eaux résiduaires d'origine domestique.

##### 159.1. Dispositions générales *(complété par l'article 3 du décret n° 96-540 du 12 juin 1996, publié au J.O du 19 juin, relatif au déversement et à l'épandage des effluents d'exploitations agricoles)*

L'épandage de telles matières devra satisfaire aux prescriptions générales ou particulières relatives aux périmètres de protection des sources, puits, captages ou prises d'eau.

Il est, en outre, interdit à moins de 35 mètres :

- des puits et forages,
- des sources,
- des aqueducs transitant des eaux potables en écoulement libre,
- de toute installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que ces dernières soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères,
- des rivages,
- des berges des cours d'eau.

Des conditions spécifiques de protection des zones aquicoles peuvent être fixées par l'autorité sanitaire après avis du conseil départemental d'hygiène.

Toutes dispositions doivent être prises pour que les eaux de ruissellement ne puissent, en raison de la pente du terrain notamment, atteindre les endroits ou les milieux protégés et ne soient cause d'inconvénients pour la santé publique ou d'inconvénients pour le voisinage.

L'épandage est notamment interdit :

- sur les zones et pendant les périodes définies par arrêtés municipaux,
- en période de gel (sauf pour les déchets solides),
- en période de fortes pluies,
- en dehors des terres régulièrement exploitées ou destinées à une remise en exploitation ou faisant l'objet d'opération de reconstitution de sols.

En aucun cas la capacité d'absorption des sols ne devra être dépassée afin d'éviter que la stagnation prolongée sur le sol, le ruissellement en dehors du champ d'épandage ou une percolation rapide vers les nappes souterraines ne puissent se produire.

Ainsi, la nature, les caractéristiques et les quantités des produits épandus devront rester compatibles avec une protection sanitaire et agronomique du milieu.

#### 159.2. Dispositions particulières

##### 159.2.1. Lisiers, purins, eaux résiduaires de lavage des locaux abritant le bétail

L'épandage est interdit à moins de 100 mètres des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et des établissements recevant du public. Si les lisiers, purins et eaux résiduaires sont désodorisés ou enfouis dans les meilleurs délais, par une façon culturale superficielle, cette distance peut être diminuée sans toutefois être inférieure à 50 mètres.

##### Etablissement d'un plan d'épandage

Lorsqu'un plan d'épandage, indiquant précisément les parcelles retenues pour recevoir les effluents, est établi et a reçu l'approbation de l'autorité sanitaire, les dispositions prévues par celui-ci (qualités et quantités d'effluents, modalités et périodicité de l'épandage, délai de remise à l'herbe des animaux) et définies en fonction des caractéristiques locales, sont seules applicables.

L'approbation du directeur départemental des affaires sanitaires et sociales sera considérée comme acquise, dès lors qu'aucune observation n'aura été adressée au pétitionnaire dans un délai d'un mois après réception du dossier.

##### Absence de plan d'épandage

En l'absence de plan d'épandage, les dispositions suivantes sont applicables :

l'épandage est interdit :

- sur les terrains affectés ou qui seront affectés dans un délai d'un an, à des cultures maraîchères,
- à moins de 200 mètres des cours d'eau si la pente est supérieure à 7 %.

Sur les pâturages, ne peuvent être épandus que des lisiers ayant subi soit un stockage répondant aux prescriptions de l'article 156 d'une durée minimale de 30 jours en saison chaude et de 60 jours en saison froide, soit un traitement approprié (digestion, traitement par aération d'une durée minimale de 3 semaines). La remise à l'herbe des animaux se fera au plus tôt, 30 jours après l'épandage.

L'épandage par aspersion est interdit.

##### 159.2.2 Fumiers de toute catégorie animale et déjections solides

Sur les terres labourables, l'épandage des fumiers et déjections solides mentionnés dans ce titre, doit être suivi d'un labour intervenant le plus tôt possible. Si l'épandage est effectué à moins de 100 mètres d'immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public, il sera suivi d'un labour intervenant au plus tard le lendemain, sauf impossibilité dûment motivée.

#### 159.2.3 Eaux usées et boues de stations d'épuration

*Abrogé par le décret n° 97-1133 du 8 décembre 1997 (J.O. du 10 décembre) relatif à l'épandage des boues issues du traitement des eaux usées.*

#### 159.2.4. Matières de vidange issues des dispositifs d'assainissement autonome

*Abrogé par le décret n° 97-1133 du 8 décembre 1997 (J.O du 10 décembre) relatif à l'épandage des boues issues du traitement des eaux usées.*

#### 159.2.5. Résidus verts, jus d'ensilage et boues de curage d'étangs

Lorsqu'elles ne sont pas constituées en dépôt conformément aux prescriptions de l'article 158, les matières fermentescibles telles que les ordures ménagères ayant subi un tri, marcs de fruits, drêches, pulpes et résidus verts utilisés pour la culture font l'objet d'un épandage suivi d'un enfouissement intervenant le plus tôt possible.

L'épandage des boues de curage d'étangs est interdit à moins de 50 mètres des immeubles habités ou occupés habituellement par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public et à proximité des voies de communication.

L'épandage des jus d'ensilage est interdit à moins de 200 mètres des cours d'eau si la pente du terrain est supérieure à 7 %.

### Art. 160 - **Matières fertilisantes, supports de cultures et produits antiparasitaires**

Les produits antiparasitaires à usage agricole, ainsi que les produits assimilés, sont épandus conformément à la réglementation en vigueur et en respectant les indications et les précautions d'emploi portées sur l'emballage ou la notice.

En particulier, toutes précautions doivent être prises pour empêcher, à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, les contaminations du réseau d'eau potable lors de leur préparation et pour éviter toute pollution des points d'eau. Par ailleurs, elles doivent être manipulées et stockées hors de la portée des enfants.

### Art. 161 - **Traitement des effluents d'élevage dans une station d'épuration**

Si les eaux résiduaires ne sont ni épandues, ni vidangées, elles doivent être épurées avant rejet dans le milieu récepteur. L'effluent traité doit répondre aux prescriptions imposées par la réglementation en vigueur.

### Art. 162 - **Celliers et pressoirs**

Les celliers, pressoirs et locaux où se pratiquent la vinification ou la cidrification doivent être bien éclairés et ventilés mécaniquement si nécessaire, notamment, dans les points bas, pour éviter l'accumulation du gaz carbonique.

### Art. 163 - **Emission de fumées**

Les foyers de plein air utilisés en vue d'assurer la protection des cultures et vignobles contre les gelées, le forçage des légumes et l'échauffement des serres ne pourront être alimentés par des combustibles de nature à provoquer des fumées opaques ou des produits de combustion toxiques. Sont notamment interdits, les brûlages de pneumatiques et des huiles de vidange.

## TITRE IX

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Art. 164 - **Dérogations**

Sous réserve de la législation et de la réglementation en vigueur, le Préfet peut, dans des cas exceptionnels et sur proposition du directeur départemental des affaires sanitaires et sociales, accorder des dérogations au présent règlement par arrêtés pris en application de son pouvoir réglementaire.

Dans ce cas les intéressés doivent prendre l'engagement écrit de se conformer aux prescriptions qui leur seront ordonnées. Toute contravention comportera déchéance complète du bénéfice de la dérogation, sans préjudice des sanctions prévues à l'article L. 45 du code de la santé publique ( *article L. 1336-4 du nouveau code de la santé publique* ), et éventuellement aux articles L. 46 et 47 dudit code ( *articles L. 1324-3 et L. 1324-4 du nouveau code de la santé publique* ), ainsi qu'aux autres réglementations applicables.

#### Art. 165 - **Pénalités**

Les infractions aux dispositions du présent règlement sont punies de l'amende prévue pour les contraventions de 3<sup>ème</sup> classe (décret n° 73-502 du 21 mai 1973, publié au J.O du 27 mai, relatif aux infractions à certaines dispositions du titre I du livre 1<sup>er</sup> du code de la santé publique, modifié par le nouveau code pénal entré en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1994).

#### Art. 166 - **Constatation des infractions**

Les infractions sont constatées dans les conditions prévues à l'article L. 48 du code de la santé publique ( *articles L. 1336-1, L. 1312-1 et L. 1312-2 du nouveau code de la santé publique* ) .

#### Art. 167 - **Exécution**

Le secrétaire général, les sous-préfets commissaires adjoints de la République et les maires sont chargés, concurremment avec la direction départementale des affaires sanitaires et sociales, les agents des services de la répression des fraudes et du contrôle de la qualité, les vétérinaires inspecteurs, les directeurs de bureaux municipaux d'hygiène, les officiers et agents de police judiciaire, et les inspecteurs de salubrité, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.



Pôle **Stratégie Urbaine** et  
Rayonnement **Patrimonial**

Direction **Urbanisme - Foncier**



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIBOURNE



**5.1**

**Règlement écrit modifié**

**PLU approuvé le 15 décembre 2016**

**Mise en compatibilité du PLU approuvée le 14/12/2017**

**1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU approuvée le 20/02/2020**

**Révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 approuvées le 1<sup>er</sup>/06/2021**

**1<sup>ère</sup> modification du PLU approuvée le 24/03/2022**

Hôtel de Ville B.P.200 – 33505 Libourne cedex  
Tél. 05 57 55 33 33 – Fax. 05 57 55 33 76 – [contact@libourne.fr](mailto:contact@libourne.fr)  
Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire.

[www.libourne.fr](http://www.libourne.fr)

La Cali - Communauté d'agglomération du Libournais  
BP 2026 - 33502 Libourne Cedex | tél : 05 57 25 01 51

Envoyé en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022
Affiché le 03/10/2022
ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE

Envoyé en préfecture le 23/09/2022

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le 03/10/2022

ID : 033-200070092-20220324-2022\_03\_034-DE

Envoyé en préfecture le 23/09/2022	Reçu en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022	Affiché le 03/2022
Affiché le	ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE	

INTRODUCTION .....	4
1. DISPOSITIONS GENERALES.....	6
2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER .....	10
ZONE UA.....	12
ZONE UB .....	26
ZONE UC.....	46
ZONE UE.....	64
ZONE UY .....	78
ZONE 1AU .....	92
ZONE 1AUE .....	108
ZONE 1AUY .....	120
ZONE 2AU .....	136
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....	148
ZONE A .....	150
ZONE N.....	168
4. ANNEXES.....	182
RECULE LE LONG DES COURS D'EAU .....	184
LEXIQUE.....	186
LISTES DES PLANTES RECOMMANDEES .....	194
GLOSSAIRE .....	196
SCHEMAS INDICATIFS ET EXPLICATIFS DU REGLEMENT .....	200

Envoyé en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022
Affiché le 03/10/2022
ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE

Envoyé en préfecture le 23/09/2022

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le 03/10/2022

ID : 033-200070092-20220324-2022\_03\_034-DE

## INTRODUCTION

### Cadre réglementaire : la Portée du Règlement (article L.151-8 à 151-41)

*I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

*II.-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :*

*1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;*

*2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;*

*3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;*

*4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;*

*5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;*

*6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*a) Des constructions ;*

*b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.*

*Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :*

*1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement*

*pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;*

*2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 113-1 et L113-2 ;*

*3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;*

*4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;*

*5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;*

*6° Définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.*

*IV.-Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :*

*1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;*

*2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;*

*3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.*

*V.-Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.*

Envoyé en préfecture le 23/09/2022	Reçu en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 30/09/2022	Affiché le 03/2022
Affiché le	ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE	

## 1. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 131-4 à L. 131-8, L. 144-2, L. 151-2 à L. 151-36, L. 151-38 à L. 151-42, L. 151-44 à L. 151-48, L. 152-3, L. 152-9, L. 153-1 à L. 153-7, L. 153-9, L. 153-10, L. 163-3 et R. 122-2, R. 151-9, R. 151-17, R. 151-18, R. 151-20 à R. 151-25, R. 151-27, R. 151-28, R. 151-30 à R. 151-36, R. 151-38 à R. 151-44, R. 151-46 à R. 151-53, R. 152-1, R. 152-4 du code de l'urbanisme.

### 1.1. ARTICLE 1 : Champ d'application du PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Libourne située dans le département de la Gironde.

### 1.2. ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1.2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-19 ; R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.

1.2.2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L.111-6 et suivantes du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre 2 du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

### 1.3. ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 et 3 ci-après.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

Envoyé en préfecture le 23/09/2022	Reçu en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022	Affiché le 03/10/2022
Affiché le	ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE	

1.3.1. Les zones urbaines et à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2, sont :

- Chapitre VI. : Zone 1AU,
- Chapitre VII. : Zone 2AU.

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Chapitre I. : Zone UA,
- Chapitre II. : Zone UB,
- Chapitre III. : Zone UC,
- Chapitre IV. : Zone UE,
- Chapitre V. : Zone UY,

1.3.2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, sont :

- Chapitre VIII. : Zone A,
- Chapitre IX. : Zone N.

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensés dans le document n°5 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements conformément aux articles R 421-23 du code de l'urbanisme.

#### 1.4. ARTICLE 4 : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L152-3 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 15) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

- la nature du sol (exemple : géologie, présence de vestiges archéologiques),
- la configuration des parcelles (exemple : topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques),
- le caractère des constructions avoisinantes (exemple : implantation, aspect, hauteur).

Envoyé en préfecture le 23/09/2022	Reçu en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022	Affiché le 03/2022
Affiché le	ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE	

## 1.5. ARTICLE 5 : dispositions applicables à toutes les zones

1.5.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal.

1.5.2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de L.151-19.

Le Conseil Municipal a pris une délibération imposant sur l'ensemble de la commune le dépôt d'un permis de démolir en cas de démolition.

1.5.3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

1.5.4. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

1.5.5. Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

1.5.6. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (L151-33 du code de l'urbanisme).

Envoyé en préfecture le 23/09/2022	Reçu en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022	Affiché le 03/10/2022
Affiché le	ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE	

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret n°99-266 du 1<sup>er</sup> avril 1999 en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1<sup>o</sup> de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1<sup>o</sup>, 6<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup> du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

1.5.7. L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas

Rappel de l'article R.151-21§3: « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

#### 1.5.8. Stationnement

Dispositions générales applicables à toutes les destinations, sauf en zone UA :

Une étude déterminera le nombre de stationnement à créer en fonction:

- de leur nature et de leur capacité d'accueil
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement,
- des mutualisations possibles.

Envoyé en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022
Affiché le 03/10/2022
ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE

Envoyé en préfecture le 23/09/2022  
Reçu en préfecture le 23/09/2022  
Affiché le 03/10/2022  
ID : 033-200070092-20220324-2022\_03\_034-DE

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

Envoyé en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022
Affiché le 03/10/2022
ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE

Envoyé en préfecture le 23/09/2022

Reçu en préfecture le 23/09/2022

Affiché le 03/10/2022

ID : 033-200070092-20220324-2022\_03\_034-DE

Envoyé en préfecture le 23/09/2022	Reçu en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022	Affiché le 03/2022
Affiché le	ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE	

## ZONE UA

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.

Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Cette zone est concernée par le risque de sismicité.

Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.

Cette zone est concernée par une voie de chemin de fer en bordure de la zone UA.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.

La zone UA correspond au secteur du centre historique de l'AVAP et dans lequel les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Libourne s'imposent.

La zone UA comprend :

- Un secteur UAch qui correspond au secteur des chais le long de la Dordogne.
- Un secteur UA<sub>p</sub> qui correspond au secteur de projet des Casernes et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La majorité du site correspond au secteur à projet de l'ensemble urbain de la caserne et plus particulièrement l'arrière quartier en mutation future situé dans le secteur centre historique de l'AVAP.
- Un secteur UA Lyrot/Gambetta, qui correspond à une OAP sur le site de Lyrot/Gambetta (périmètre reporté sur le plan de zonage). Sur ce site, les attentes en matière de morphologie urbaine et d'implantation des constructions sont différentes du règlement de la zone UA mais doivent correspondre aux dispositions de l'OAP sur le site de Lyrot/Gambetta. Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions et à leur implantation sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot, dans le secteur centre historique de l'AVAP.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations des opérations collectives d'habitat et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Envoyé en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022
Affiché le 03/2022
ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE

## 1. UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, agricole (à l'exception des chais en UAch) et forestier.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...
- 1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.
- 1.6 - Les changements de destination des rez de chaussée commerciaux, si la façade présente une vitrine commerciale des rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage.

## 2. UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - L'extension des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, pour toutes les destinations.

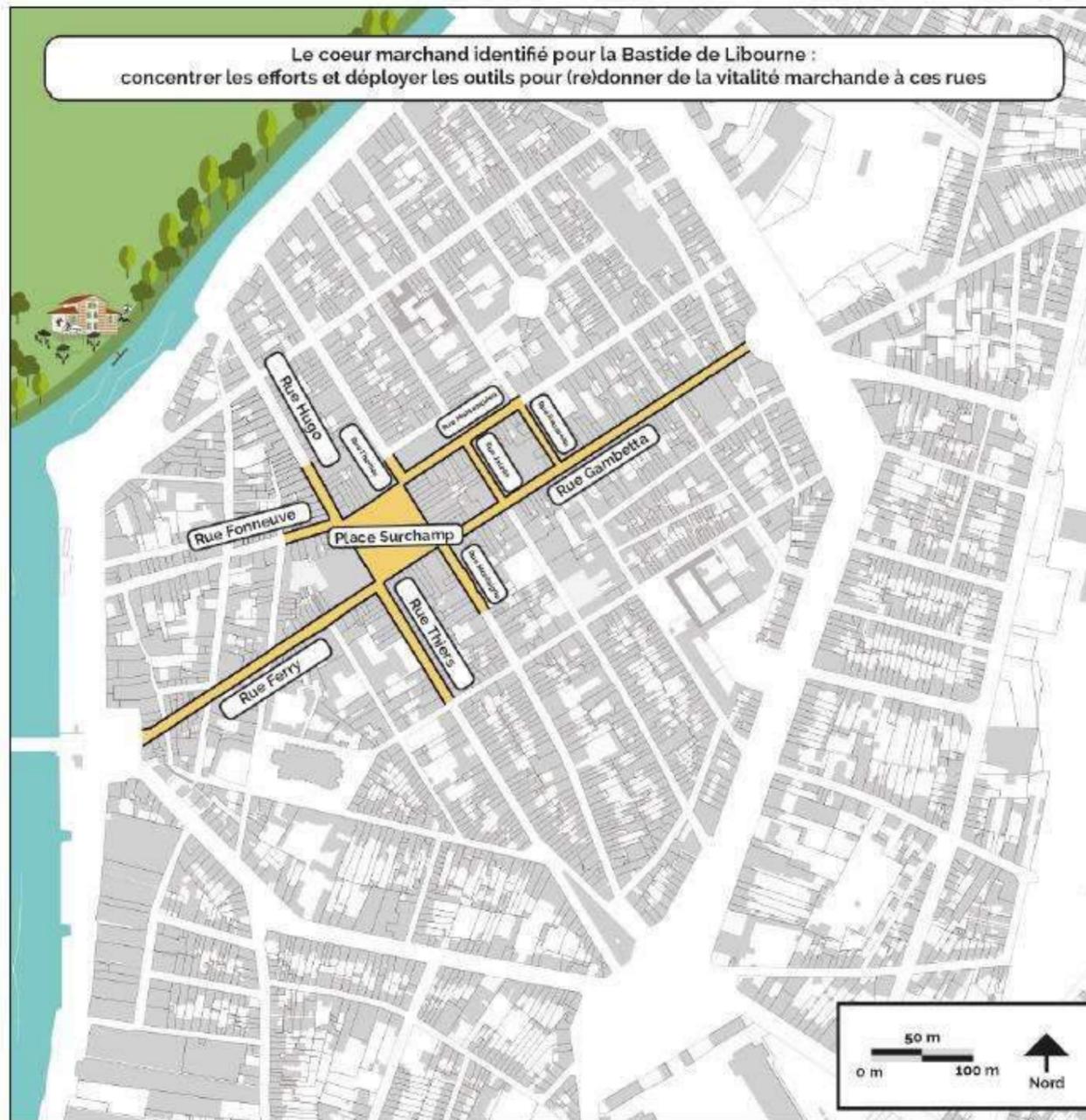
2.2 - Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des emprises publiques, à condition que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat, et/ou de bureaux, pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage :

- Rue Gambetta ;
- Rue Jules Ferry ;
- Rue Fonneuve, entre la place Abel Surchamp et la rue Jules Simon ;
- Rue Thiers, entre la place Abel Surchamp et la rue Etienne Sabatié ;
- Rue Michel Montaigne, entre la place Abel Surchamp et l'aire de stationnement ;
- Rue Victor Hugo, entre la place Abel Surchamp et le n°50 de la rue Victor Hugo ;
- Rue Clément Thomas, entre la place Abel Surchamp et la rue du Théâtre ;
- Rue Montesquieu, entre la place Abel Surchamp et la rue Jacques Rousseau ;
- Rue Jacques Rousseau, entre la rue Montesquieu et la rue Gambetta ;
- Rue Waldeck Rousseau, entre la rue Montesquieu et la rue Gambetta ;
- et de la Place Abel Surchamp.



## ÉLÉMENTS D'ILLUSTRATIONS

## LE PÉRIMÈTRE MARCHAND IDENTIFIÉ AU PLAN GUIDE



2.3 - Dans le secteur UAch, les changements de destination à vocation d'habitat à condition d'être réalisés sous forme d'opération d'ensemble.

2.4 - Le long de la Dordogne et de l'Isle, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et les constructions et installations liées à la gestion, à la mise en valeur des commerces et activités artisanales et/ou touristiques liées à la proximité immédiate de l'eau.

2.5 - Les annexes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.6 - Sur la place Abel Surchamp et la rue Gambetta, le changement de destination à condition que ce soit vers une destination de commerce de proximité ou d'équipements collectifs ou publics.

2.7 - Dans les secteurs de taille de logement (STL) (correspondant à toute la zone UA, excepté le secteur UA<sub>p</sub>), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher (T1) sauf exception technique à démontrer.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

## Règlement de la zone UA

1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée le 20/02/2020

Révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 approuvées le 1<sup>er</sup>/06/2021

Modification n°1 approuvée le 24/03/2022

Envoyé en préfecture le 23/09/2022	Reçu en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022	Affiché le 03/10/2022
Affiché le	ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE	

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 25 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

2.8 - En secteur UAp, à condition d'être compatible avec l'OAP les Casernes développée dans le document 3.0, les constructions à usage :

- D'habitation : logement, hébergement,
- De commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique,
- D'équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire tels que centre de congrès et d'exposition.

2.9 – Dans le secteur UA Lyrot/Gambetta, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire en compatibilité avec l'OAP Lyrot / Gambetta développée dans le document 3.0.

2.10 – Lors de toute opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 4 logements et plus, 30% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation) avec arrondi du résultat à l'unité inférieure.

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;
- aux opérations de réhabilitation, de rénovation, de travaux de mises aux normes de décence, de logements et/ou immeubles ;
- aux opérations d'agrandissement et/ou de divisions d'immeubles et/ou logements existants ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

### 3. UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 Accès

**Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :**

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

3.1.4 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m.

3.1.5 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.1.6 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.1.7 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.1.8 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Envoyé en préfecture le 23/09/2022	Reçu en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022	Affiché le 03/10/2022
Affiché le	ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE	

## 3.2 Voirie

**Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires ».**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.3 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).

3.2.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.2.6 - En secteur UAp, les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : Emprise minimale de voirie de 6 m de large.

## 4. UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

**Les réseaux pour les fluides suivants devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.**

### 4.1 Eau potable

4.1.1 - Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

Envoyé en préfecture le 23/09/2022	Reçu en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022	Affiché le 03/2022
Affiché le	ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE	

### 4.3 Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4.4 Déchets ménagers

Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150 m<sup>2</sup>, toutes les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

### 4.5 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

## 5. UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## 6. UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies, privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement, la nouvelle construction devra respecter l'un des cas de recul. Par contre une clôture devra être réalisée à l'alignement.

6.2 - Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves
- Soit dans le prolongement du recul de la construction existante

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes non visibles de l'espace public.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.5 - Sur la place Abel Surchamp, toute construction nouvelle devra respecter le double alignement au rez-de-chaussée d'une part, et aux étages supérieurs d'autre part, actuellement matérialisés par l'architecture des couverts existants.

6.6 - Les terrains supportant des bâtiments classés ou inscrits, et compte tenu des caractères patrimoniaux inhérents à ce classement, peuvent déroger aux articles 6.1 et 6.2.

6.7 - Dans le secteur UA<sub>p</sub>, les constructions nouvelles doivent être implantées en fonction de la séquence urbaine, de façon à préserver l'ordonnancement des monuments historiques de la caserne Lamarque ainsi que les vues sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics.

6.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

Envoyé en préfecture le 23/09/2022	Reçu en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022	Affiché le 03/10/2022
Affiché le	ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE	

## 7. UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur 2 limites séparatives sauf si la largeur du terrain donnant sur la rue fait plus de 8 m. Alors les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative avec un recul d'au moins H/2 et un minimum de 1,9 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique, attenante au terrain d'assiette du projet, et à l'égout du toit).

7.2 - L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.4 - Dans le secteur UAp, les constructions nouvelles doivent être implantées en fonction de la séquence urbaine, de façon à préserver l'ordonnancement des monuments historiques de la caserne Lamarque ainsi que les vues sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics.

7.5 - Les précédents alinéas ne s'appliquent pas aux annexes et aux piscines.

Envoyé en préfecture le 23/09/2022	Reçu en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022	Affiché le 03/10/2022
Affiché le	ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE	

## 8. UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance minimale (d) entre chaque construction sera égale à 0 mètres ou au moins à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Les annexes et les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

8.4 - Dans le secteur UAp, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre à condition que l'ordonnancement des monuments historiques de la caserne Lamarque et les vues sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics soient préservés.

8.5 - Dans le secteur UA Lyrot/Gambetta, la distance minimale entre chaque construction n'est pas réglementée.

## 9. UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise maximale des constructions sera de 70 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2 - Dans les secteurs UAch et UAp, l'emprise de 70 % pourra être dépassée.

9.3 - L'emprise de 70% pourra être dépassée dans le cas d'opération d'ensemble ou de groupe d'habitation.

9.4 - Dans le cas de démolition reconstruction, la nouvelle construction pourra bénéficier d'une emprise au plus égale à celle existante à la date d'approbation du PLU.

9.5 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Envoyé en préfecture le 23/09/2022	Reçu en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 31/09/2022	Affiché le 03/2022
Affiché le	ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE
ID : 033-200070092-20220324-2022_03_034-DE	

## 10. UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit.**

10.1 - La hauteur sera d'un maximum de 15 m à l'égout du toit avec une hauteur absolue maximum de 18 m.

10.2 - Pour les annexes, la hauteur maximum sera de 3 m à l'égout du toit.

10.3 - La hauteur devra se conformer aux règles de l'AVAP en fonction de la typologie du bâtiment.

10.4 - Cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

10.5 - En secteur UAp, la hauteur n'est pas règlementée

## 11. UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Zone règlementée par l'AVAP

11.2 - Dans le secteur UAch, le faîtage principal des constructions sera perpendiculaire à la Dordogne et aux quais. Dans le cadre d'un parti architectural particulier pour une opération d'ensemble, les faîtages des constructions devront être parallèles entre eux.

11.3 – Dans le secteur UA Lyrot/Gambetta, un espace vert, non imperméabilisé doit être créé en cœur de ce secteur.

## 12. UA12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Non réglementé

12.2 - Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées

## 13. UA13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

### 13.1 Espaces libres

13.1.1 - 30% du terrain d'assiette du projet sera libre de toutes constructions et 15% du terrain sera perméable, sauf en UAp et UAch.

13.1.2 - Dans le cas d'une emprise comprise entre 70% et 100% de la parcelle ou de l'unité foncière, 50% des espaces libres restant seront perméables.

13.1.3 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles de l'article 13 ne s'appliquent pas.

13.1.4 – En secteur UA Lyrot/Gambetta, 30% du terrain d'assiette du projet sera libre de toutes constructions et en pleine terre.

### 13.2 Plantations

13.2.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

13.2.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec :

- 1 arbre de grand développement de haute tige pour 250m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum,
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum.

13.2.3 - Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

13.2.4 - Non réglementé dans le secteur UAp.

13.2.5 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.2.6 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement.

Envoyé en préfecture le 23/09/2022
Reçu en préfecture le 23/09/2022
Affiché le 03/10/2022
ID : 033-213302433-20220919-DELIB_22_09_119-DE

Envoyé en préfecture le 23/09/2022  
Reçu en préfecture le 23/09/2022  
Affiché le 03/10/2022  
ID : 033-200070092-20220324-2022\_03\_034-DE

## 14. UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## 15. UA15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

### 3. ANNEXES MÉTHODOLOGIQUES :

- Courrier type envoyé en vue d'organiser la visite des immeubles courant 2021
- Courrier type aux locataires sans retour du propriétaire
- Flyer à l'attention des locataires
- Courrier type envoyé courant 2022 en vue d'organiser les rendez-vous préalables de présentation du programme de travaux et de la procédure

inCité  
101, cours Victor Hugo  
CS 91234  
33074 Bordeaux

tel.05 56 50 20 10  
fax.05 56 43 18 15

incite@incite-bordeaux.fr

Nom  
Adresse

Bordeaux, le 18 octobre 2021

Courrier en LRAR  
Réf : BG/MB/SS/GV/AMGT/2021

**Objet : Opération de Restauration Immobilière Immeuble XX rue XXX à Libourne**

Affaire suivie par Gaëlle Valbuzzi  
[g.valbuzzi@incite-bordeaux.fr](mailto:g.valbuzzi@incite-bordeaux.fr) – 05 56 52 52 77

Monsieur,

La Ville de Libourne a missionné inCité dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 26 janvier 2021 pour la requalification du Centre Historique « Cœur de Bastide » sur la commune de Libourne. Pour ce faire inCité réalise plusieurs interventions visant l'amélioration du confort et de la qualité des logements en centre ancien. Dans le même temps, un dispositif financier de soutien à l'amélioration de l'habitat a été mis en place via une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH – RU) à l'œuvre sur la période 2021-2025.

Des études approfondies sont actuellement menées afin de vérifier l'état général des immeubles sur un certain nombre de périmètres prioritaires. Elles doivent permettre de faire un état des lieux des logements concernés et de définir le cas échéant un programme de travaux nécessaire à la requalification globale des immeubles, conformément aux articles L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la procédure du Restauration Immobilière.

Vous êtes concerné par cette intervention en qualité de propriétaire d'un bien immobilier situé XX rue XXX à Libourne parcelle cadastrée section XXX. Une visite complète des biens doit être réalisée afin d'établir un diagnostic pour évaluer la nécessité d'éventuels travaux destinés à assurer la pérennité de l'immeuble dans son ensemble et le respect, dans les différents logements et les parties communes des règles d'habitabilité, d'hygiène et de confort.

Ainsi, conformément aux articles R.313-33 et suivants du Code de l'Urbanisme, nous vous informons que Mme Frédérique CHARLEMAGNE, architecte DPLG, a été officiellement habilitée par la Ville de Libourne par arrêté en date du 01/10/2021 à cet effet.

[incite-bordeaux.fr](http://incite-bordeaux.fr)

Nous joignons à la présente, pour information les extraits du Code de l'urbanisme ayant trait à cette procédure.

Nous vous remercions de bien vouloir vous rendre disponible aux dates suivantes selon vos possibilités et nous confirmer le créneau choisi par mail à l'adresse: [f.charlemagne@architectes.org](mailto:f.charlemagne@architectes.org) ou par téléphone au 06 64 43 74 82 :

- XX novembre 2021 entre XXh et XXh
- XX novembre 2021 entre XXh et XXh

**Dans le cas de locaux occupés**, il convient d'informer vos locataires de la tenue de ces visites. Aussi, vous voudrez bien nous confirmer quels sont les locaux occupés et nous transmettre les coordonnées des locataires concernés.

**Dans le cas de locaux vacants**, il conviendra qu'ils puissent être visités selon la date et le créneau précisé ci-dessus en votre présence ou celle de votre représentant. Nous vous remercions alors de reprendre contact avec nous afin de nous confirmer l'accès à ces locaux.

Dans cette attente, et restant à votre disposition pour répondre à toutes vos questions recevez, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

**Benoît GANDIN**

Directeur Général

[incite-bordeaux.fr](http://incite-bordeaux.fr)

Pièces-jointes :

- Extraits du Code de l'urbanisme relatifs aux Opérations de Restauration Immobilière
- Présentation de la procédure d'Opérations de Restauration Immobilière - ORI

## Extraits du Code de l'Urbanisme

Partie législative / LIVRE III : Aménagement foncier. / TITRE I : Opérations d'aménagement /CHAPITRE III : Restauration immobilière et secteurs sauvegardés / Section II : restauration immobilière.

### *Nature de l'intervention*

#### [Article L313-4](#)

[Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 202 \(V\)](#)

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. 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 L313-4-1](#)

[Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 11 \(\) JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

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.

### *Notification du programme de travaux*

#### [Article L313-4-2](#)

[Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 202 \(V\)](#)

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire. 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, l'arrêté est notifié à chaque copropriétaire et au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic.

Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire ou copropriétaire le programme des travaux qui lui incombent. 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, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.

Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat / LIVRE III : Aménagement foncier.  
/ TITRE I : Opérations d'aménagement / CHAPITRE III : Restauration immobilière et  
secteurs sauvegardés / SECTION III : Visite des bâtiments par des hommes de l'art

### *Habilitation de l'homme de l'art et déroulement des visites*

#### [Article R313-33](#)

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou concernés par une opération de restauration immobilière peuvent être visités par des hommes de l'art spécialement habilités à cet effet par arrêté du maire sur proposition du préfet.

#### [Article R313-34](#)

Les hommes de l'art pouvant être habilités dans les conditions prévues à l'article [R. 313-33](#) sont choisis parmi :

- Les fonctionnaires en activité ou en retraite des services techniques du ministère des affaires culturelles et du ministère chargé de l'urbanisme ainsi que parmi les architectes et ingénieurs non fonctionnaires de ces services ou des collectivités locales ;
- Les membres de l'ordre des architectes et de l'ordre des géomètres experts.

#### [Article R313-35](#)

Les hommes de l'art habilités, conformément aux dispositions de l'article [R. 313-33](#), sont astreints aux règles concernant le secret professionnel et prêtent serment dans les conditions fixées par la section IV du présent chapitre. Ils doivent être munis, lors de chaque visite, d'un ordre de mission les habilitant à exercer leurs fonctions ainsi que d'une carte d'identité revêtue de leur photographie.

#### [Article R313-36](#)

L'homme de l'art informe de l'objet, du jour et de l'heure de la visite des lieux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le propriétaire et le locataire ou occupant ou gardien du local. Elle doit être fixée entre huit heures et dix-neuf heures et en dehors des dimanches et jours fériés. Un délai minimum de vingt jours doit être observé entre la date d'envoi de la lettre recommandée et la date prévue pour la visite.

Le propriétaire, le locataire, l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter les lieux sur présentation de l'ordre de mission. Le propriétaire ou son représentant peut toujours assister à la visite s'il le désire.

#### [Article R313-37](#)

Les propriétaires, locataires ou occupants ou gardiens d'immeubles visés par les articles [L. 313-1](#) à [L. 313-14](#) et généralement toutes personnes qui s'opposeront à la visite des lieux par les hommes de l'art dans les conditions prévues à la présente section seront punis de l'amende prévue pour les contraventions de la 4e classe. En cas de récidive, l'amende pourra être portée à celle prévue pour les contraventions de la 5e classe.

inCité  
101, cours Victor Hugo  
CS 91234  
33074 Bordeaux

tel.05 56 50 20 10  
fax.05 56 43 18 15

incite@incite-bordeaux.fr

XXX  
Adresse

Bordeaux, le 25 octobre 2021

Réf : BG/MB/SS/GV/AMGT/2021

**Objet : Opération de Restauration Immobilière Immeuble XXX à Libourne**

Affaire suivie par Gaëlle Valbuzzi  
[g.valbuzzi@incite-bordeaux.fr](mailto:g.valbuzzi@incite-bordeaux.fr) – 05 56 52 52 77

Madame, Monsieur,

La Ville de Libourne a missionné inCité dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 26 janvier 2021 pour la requalification du Centre Historique « Cœur de Bastide » sur la commune de Libourne. Pour ce faire inCité réalise plusieurs interventions visant l'amélioration du confort et de la qualité des logements en centre ancien. Dans le même temps, un dispositif financier de soutien à l'amélioration de l'habitat a été mis en place via une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH – RU) à l'œuvre sur la période 2021-2025.

Des études approfondies sont actuellement menées afin de vérifier l'état général des immeubles sur un certain nombre de périmètres prioritaires. Elles doivent permettre de faire un état des lieux des logements concernés et de définir le cas échéant un programme de travaux nécessaire à la requalification globale des immeubles, conformément aux articles L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la procédure du Restauration Immobilière.

Vous êtes concerné par cette intervention en qualité de locataire d'un bien immobilier situé XX rue XX à Libourne parcelle cadastrée section XXX. Une visite complète des biens doit être réalisée afin d'établir un diagnostic pour évaluer la nécessité d'éventuels travaux destinés à assurer la pérennité de l'immeuble dans son ensemble et le respect, dans les différents logements et les parties communes des règles d'habitabilité, d'hygiène et de confort.

Ainsi, conformément aux articles R.313-33 et suivants du Code de l'Urbanisme, nous vous informons que Mme Frédérique CHARLEMAGNE, architecte DPLG, a été officiellement habilitée par la Ville de Libourne par arrêté en date du 01/10/2021, pour effectuer les visites. Nous joignons à la présente, pour information les extraits du Code de l'urbanisme ayant trait à cette procédure.

Nous vous remercions de bien vouloir vous rendre disponible aux dates suivantes selon vos possibilités et nous confirmer le créneau choisi par mail à l'adresse : [f.charlemagne@architectes.org](mailto:f.charlemagne@architectes.org) ou par téléphone au 06 64 43 74 82 :

- XX novembre 2021 entre XXh et XXh
- XX novembre 2021 entre XXh et XXh

Nous informons votre propriétaire de l'organisation de cette visite.

Dans cette attente, et restant à votre disposition pour répondre à toutes vos questions recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

**Benoît GANDIN**

Directeur Général

Pièces-jointes :

- Extraits du Code de l'urbanisme relatifs aux Opérations de Restauration Immobilière
- Présentation de la procédure d'Opérations de Restauration Immobilière

[incite-bordeaux.fr](http://incite-bordeaux.fr)

## Extraits du Code de l'Urbanisme

Partie législative / LIVRE III : Aménagement foncier. / TITRE I : Opérations d'aménagement /CHAPITRE III : Restauration immobilière et secteurs sauvegardés/ Section II : restauration immobilière.

### *Nature de l'intervention*

#### [Article L313-4](#)

[Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 202 \(V\)](#)

Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. 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 L313-4-1](#)

[Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 11 \(\) JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

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.

### *Notification du programme de travaux*

#### [Article L313-4-2](#)

[Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 202 \(V\)](#)

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire. 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, l'arrêté est notifié à chaque copropriétaire et au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic.

Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire ou copropriétaire le programme des travaux qui lui incombent. 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, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.

Partie réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat / LIVRE III : Aménagement foncier.  
/ TITRE I : Opérations d'aménagement / CHAPITRE III : Restauration immobilière et  
secteurs sauvegardés / SECTION III : Visite des bâtiments par des hommes de l'art

### *Habilitation de l'homme de l'art et déroulement des visites*

#### [Article R313-33](#)

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 14

Les immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou concernés par une opération de restauration immobilière peuvent être visités par des hommes de l'art spécialement habilités à cet effet par arrêté du maire sur proposition du préfet.

#### [Article R313-34](#)

Les hommes de l'art pouvant être habilités dans les conditions prévues à l'article [R. 313-33](#) sont choisis parmi :

- Les fonctionnaires en activité ou en retraite des services techniques du ministère des affaires culturelles et du ministère chargé de l'urbanisme ainsi que parmi les architectes et ingénieurs non fonctionnaires de ces services ou des collectivités locales ;
- Les membres de l'ordre des architectes et de l'ordre des géomètres experts.

#### [Article R313-35](#)

Les hommes de l'art habilités, conformément aux dispositions de l'article [R. 313-33](#), sont astreints aux règles concernant le secret professionnel et prêtent serment dans les conditions fixées par la section IV du présent chapitre. Ils doivent être munis, lors de chaque visite, d'un ordre de mission les habilitant à exercer leurs fonctions ainsi que d'une carte d'identité revêtue de leur photographie.

#### [Article R313-36](#)

L'homme de l'art informe de l'objet, du jour et de l'heure de la visite des lieux, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le propriétaire et le locataire ou occupant ou gardien du local. Elle doit être fixée entre huit heures et dix-neuf heures et en dehors des dimanches et jours fériés. Un délai minimum de vingt jours doit être observé entre la date d'envoi de la lettre recommandée et la date prévue pour la visite.

Le propriétaire, le locataire, l'occupant ou le gardien du local est tenu de laisser visiter les lieux sur présentation de l'ordre de mission. Le propriétaire ou son représentant peut toujours assister à la visite s'il le désire.

#### [Article R313-37](#)

Les propriétaires, locataires ou occupants ou gardiens d'immeubles visés par les articles [L. 313-1](#) à [L. 313-14](#) et généralement toutes personnes qui s'opposeront à la visite des lieux par les hommes de l'art dans les conditions prévues à la présente section seront punis de l'amende prévue pour les contraventions de la 4e classe. En cas de récidive, l'amende pourra être portée à celle prévue pour les contraventions de la 5e classe.

## A L'ATTENTION DES LOCATAIRES DE L'IMMEUBLE

inCité  
101, cours Victor Hugo  
CS 91234  
33074 Bordeaux

Objet : Opération de Restauration Immobilière sur le centre historique de  
Libourne « Cœur de Bastide »

Madame, Monsieur,

Dans l'objectif de revaloriser le centre historique, la Ville de Libourne a missionné inCité dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 26 janvier 2021 en vue d'engager un vaste programme d'actions portant sur l'amélioration du confort des logements.

Dans le même temps, un dispositif financier de soutien à la prise en charge des travaux réalisés par les propriétaires, a été mis en place via une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH - RU) à l'œuvre sur la période 2021-2025.

Des études approfondies sont actuellement menées afin de vérifier l'état général des immeubles sur un certain nombre de périmètres prioritaires. Elles doivent permettre de faire un état des lieux des logements concernés et de définir le cas échéant un programme de travaux nécessaire à la requalification globale des immeubles, conformément aux articles L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à la procédure du Restauration Immobilière.

Ainsi, conformément aux articles R.313-33 et suivant du code de l'urbanisme, nous souhaitons vous informer que Mme Frédérique CHARLEMAGNE Architecte DPLG, officiellement habilitée par la Ville de Libourne, a été missionnée par inCité pour réaliser une visite des différents appartements et des parties communes de votre immeuble.

Une date de visite été fixée ce jour, nous n'avons pas pu établir d'état des lieux.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre au plus vite l'attache de Mme Frédérique CHARLEMAGNE [f.charlemagne@architectes.org](mailto:f.charlemagne@architectes.org) - 06 64 43 74 82, afin de convenir ensemble d'une date à laquelle vous serez présent à votre domicile et disponible.

Comptant sur votre compréhension et dans l'attente, recevez, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Benoît GANDIN

Directeur Général

inCité  
101, cours Victor Hugo  
CS 91234  
33074 Bordeaux

tel.05 56 50 20 10  
fax.05 56 43 18 15

incite@incite-bordeaux.fr

Nom  
Adresse

Bordeaux, le 9 mai 2022

Réf : BG/MB/SS/SC/AMGT/2022

**Objet : Opération de Restauration Immobilière Immeuble XX rue XXX à Libourne**

Affaire suivie par Solène Constantin  
[s.constantin@incite-bordeaux.fr](mailto:s.constantin@incite-bordeaux.fr) – 05 57 19 05 98

Monsieur,

La Ville de Libourne a missionné inCité dans le cadre d'une concession d'aménagement signée le 26 janvier 2021 pour la requalification du Centre Historique « Cœur de Bastide » sur la commune de Libourne. Pour ce faire inCité réalise plusieurs interventions visant l'amélioration du confort et de la qualité des logements en centre ancien. Dans le même temps, un dispositif financier de soutien à l'amélioration de l'habitat a été mis en place via une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH – RU) à l'œuvre sur la période 2021-2025.

Dans la poursuite de nos précédents échanges, Frédérique CHARLEMAGNE, architecte habilitée par un arrêté du Maire en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021, a visité votre immeuble le XX/XX/2021, et établi un diagnostic pour évaluer la nécessité d'éventuels travaux.

Nous reprenons donc contact avec vous afin d'examiner ensemble le programme de travaux qui concerne l'ensemble des parties communes et des parties privatives de votre immeuble, ainsi que les conditions dans lesquelles il pourra être mis en œuvre.

Notre objectif est de pouvoir engager un travail préparatoire avec vous sur le contenu technique de ces travaux, le planning d'études et de réalisation, le coût et les financements qui pourraient être proposés.

Cet échange est organisé en préalable à une enquête publique qui devrait être organisée courant du troisième trimestre 2022 et déboucher sur une Déclaration d'Utilité Publique validant le programme de travaux rendu obligatoire sur votre immeuble.

[incite-bordeaux.fr](http://incite-bordeaux.fr)

Nous vous proposons de vous rencontrer au Coworking W'iN, 23 place Jean Moulin à Libourne, en présence de Frédérique CHARLEMAGNE et de l'équipe d'inCité, lors d'un rendez-vous :

- **XX mai 2022 à XXh** - Coworking W'iN – Salle Lussac, 23 place Jean Moulin à Libourne.

Nous vous remercions de contacter au plus tôt Solène Constantin (05 57 19 05 98 / [s.constantin@incite-bordeaux.fr](mailto:s.constantin@incite-bordeaux.fr)) afin de confirmer votre disponibilité sur cette date de rendez-vous ou le cas échéant, de déterminer ensemble une autre date.

Dans cette attente, et souhaitant vous rencontrer bien rapidement, recevez, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Dans cette attente, et restant à votre disposition pour répondre à toutes vos questions recevez, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

**Benoît GANDIN**  
Directeur Général

#### 4. ANNEXES DIVERSES :

- Notice des pièces composant le dossier PC

**RECAPITULATIF DES PIÈCES COMPOSANT UN DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE DANS LE CADRE D'UNE DUP****Réhabilitation des parties communes et des parties privatives**

**Les immeubles ou logements faisant l'objet d'une notification de travaux obligatoires dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique doivent obligatoirement, depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007, faire l'objet d'un permis de construire (art R.313-25 et R.421-14 du code de l'urbanisme + décret du 11/05/07) et être compatibles avec la déclaration d'utilité publique.**

Sont décrites ci-dessous les pièces composant le dossier de permis de construire (ou de démolir cf. dernière ligne – PC 27). Deux cas sont distingués :

**1 les projets comportant des travaux intérieurs et extérieurs**

**2 les projets comportant uniquement des travaux intérieurs**

Nomenclature	Pièces	Descriptions des pièces	Liste Pièces à fournir (cases cochées)	
			1 Projet avec travaux intérieurs et extérieurs	2 Projet avec travaux intérieurs
	<b>FORMULAIRE</b>	Formulaire de demande de permis de construire - Cerfa n°13409*02	X	X
<b>PC1</b> Art R.431-7a	<b>Un plan de situation du terrain</b>	<u>Le plan de situation permet de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune.</u> Situation de l'immeuble à l'échelle de la ville (indication de l'échelle choisie qui doit être au 1/2 000e ou du 1/5 000e). Il faut indiquer sur le plan son échelle et l'orientation (direction du nord, ainsi que l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PC7 et PC8) ont été prises et l'angle de prise de vue.	X	X
<b>PC2</b> Art R.431-9	<b>Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier</b>	<u>Le plan de masse présente le projet dans sa totalité et sa situation de l'immeuble.</u> Le plan de masse doit faire apparaître : • l'immeuble sur le terrain avec leurs dimensions et leur emplacement exacts • l'emplacement prévu pour le raccordement aux réseaux • les arbres existants, en indiquant s'ils sont conservés ou non et ceux qui seront plantés Il faut indiquer sur le plan son échelle et l'orientation (direction du nord), ainsi que les côtes, en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur) et l'endroit à partir duquel les deux photos jointes (pièces PC7 et PC8) ont été prises et l'angle de prise de vue.	X	
<b>PC3</b> Art R.431-10b	<b>Un plan en coupe du terrain et de la construction</b>	<u>Le plan en coupe complète le plan de masse et permet de comprendre l'implantation du projet.</u> <u>Celui-ci indique le volume extérieur de l'immeuble.</u> Le plan en coupe doit faire apparaître l'implantation de la ou des constructions par rapport au profil du terrain. Il n'a pas à faire apparaître les planchers intérieurs.	X	
<b>PC4</b> Art R.431-8 Art R.431-14	<b>Une notice décrivant le terrain et présentant le projet</b>	<u>Elle présente la situation du terrain, le contexte du projet et précise les éléments du projet.</u> Cette notice comporte : 1) La présentation de l'état initial de l'immeuble, en rappelant notamment la procédure de DUP qui touche l'immeuble et le programme de travaux notifié (copie ou insertion de la notification et des courriers ou compte rendu relatifs aux travaux à entreprendre). 2) La présentation du projet : descriptif des travaux prévus en précisant la nature des matériaux, leur couleur et la façon exacte dont les travaux seront exécutés. Le cas échéant, description de la démolition à réaliser dans le cadre du projet de réhabilitation.	X	X
<b>PC5</b> Art R.431-10a	<b>Un plan des façades et des toitures</b>	<u>Ces documents permettent d'apprécier l'aspect extérieur de la construction</u> Il faut fournir le plan de toutes les façades des constructions, qu'elles aient ou non des ouvertures. Ils doivent faire apparaître la composition d'ensemble de chaque façade, la répartition des matériaux et leurs aspects, les éléments de décors (tels que les moulures ou les corniches), les portes, les fenêtres, les cheminées et plus généralement tout ce qui se voit de l'extérieur. Ils comprennent (échelle conseillée : 1/100 <sup>ème</sup> ou 1/50 <sup>ème</sup> ): • plan état des lieux de toutes les façades de l'immeuble • plan état des lieux de la toiture • plan état futur de toutes les façades de l'immeuble • plan état futur de la toiture	X	

<b>PC6</b> Art R.431-10c	<b>Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement</b>	<u>Ce document permet d'apprécier comment le projet se situe par rapport aux autres constructions avoisinantes et aux paysages.</u> Ce document peut être présenté sous différentes techniques : photomontage, perspective ou axonométrie.	x	
<b>PC7</b> Art R.431-10d	<b>Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche</b>	Cette photographie montre la façade de l'immeuble et celle des constructions avoisinantes, les arbres existants, etc.	x	
<b>PC8</b> Art R.431-10d	<b>Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain</b>	Cette photographie montre l'aspect général de la rue, des espaces publics, des façades, etc.	x	
<b>PC9</b> Art R.431-11	<b>Un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment faisant l'objet des travaux.</b>	Ce document permet de décrire les travaux intérieurs qui sont l'objet de la demande de permis. Il comprend : <u>≥ 1. Dans le cas d'une réhabilitation globale de l'immeuble (échelle conseillée : 1/100<sup>ème</sup> ou 1/50<sup>ème</sup>):</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• plan état des lieux de l'ensemble des niveaux de l'immeuble</li> <li>• plan état futur de l'ensemble des niveaux de l'immeuble</li> <li>• coupe état des lieux de l'ensemble des niveaux de l'immeuble</li> <li>• coupe état futur de l'ensemble des niveaux de l'immeuble</li> </ul> <u>≥ 2. Dans le cas de la réhabilitation d'un logement isolé (échelle conseillée : 1/100<sup>ème</sup> ou 1/50<sup>ème</sup>):</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• plan état des lieux du logement</li> <li>• plan état futur du logement</li> <li>• coupe état des lieux du logement</li> <li>• coupe état futur du logement</li> </ul>	$\frac{x}{\geq 1}$	$\frac{x}{\geq 2}$
Si le projet comporte une démolition :				
<b>PC26</b> Art R.431-21	<b>La justification du dépôt de la demande de permis de démolir</b>	Il faut joindre la copie du récépissé de permis de démolir. Le permis de démolir est alors une autorisation indépendante du permis de construire	x	
OU				
<b>PC27</b> Art R.431-21b	<b>Les pièces à joindre à une demande de permis de démolir</b>	Le permis de construire vaut alors démolition, il n'est pas nécessaire de déposer un permis de démolir. <b>PD 1</b> : Plan de situation du terrain (art R.451-2a) <b>PD 2</b> : Plan de masse des constructions à démolir ou, s'il y a lieu, à conserver (art R.451-2b) <b>PD 3</b> : une photographie du ou des bâtiments à démolir (art R.451-2c)	x	

**SÉANCE DU 19 SEPTEMBRE 2022**

Délibération mise en ligne le 27.09.2022 sur le site internet de la Ville de Libourne

**22-09-120**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35**

**Date de convocation : 13 septembre 2022**

L'an deux mille vingt deux, le dix neuf septembre à 19 H 00, le conseil municipal s'est réuni, en la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

**Présents :**

Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVÉAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Denis SIRDEY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Julie DUMONT, Adjointe, Baptiste ROUSSEAU, Conseiller municipal délégué, Gabi HÔPER, Conseillère municipale déléguée, Laurent KERMABON, Conseiller municipal délégué, Marie-Noëlle LAVIE, Conseillère municipale déléguée, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Bénédicte GUICHON, Conseillère municipale déléguée, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Marie-Antoinette DALLAIS, Conseillère municipale, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Laurence GARREAU, Conseillère municipale déléguée, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué

**Absente :**

Emmanuelle MERIT

**Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:**

Daniel BEAUFILS pouvoir à Jean-Louis ARCARAZ, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Gonzague MALHERBE pouvoir à Marie-Antoinette DALLAIS

-----  
Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance  
-----

**PROJET URBAIN**

**AUTORISATION DE CESSIION D'UN BIEN IMMOBILIER PAR L'EPFNA CADASTRE CL 245  
SIS 6 RUE GRELOT**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques,

Vu l'avis de la commission urbanisme, patrimoine et grands travaux du (...),

Vu l'avis de la commission des finances du (...),

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'OPHLM AQUITANIS en date du ,

Considérant que l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA), la commune de Libourne et la Communauté d'Agglomération du Libournais ont signé le 27 juin 2018 une convention opérationnelle ayant pour objectif le renouvellement urbain du centre-ville de Libourne,

Considérant que l'EPFNA, la commune de Libourne et la Communauté d'Agglomération du Libournais ont signé le 18 décembre 2018 un avenant n°1 à ladite convention opérationnelle,

Considérant que l'EPFNA, la commune de Libourne et la Commune de Libournais ont signé le 25 août 2021 un avenant n°2 à ladite convention

Envoyé en préfecture le 23/09/2022  
Reçu en préfecture le 23/09/2022  
Affiché le  
ID : 033-213302433-20220923-DELIB\_22\_09\_120-DE

Considérant que dans le cadre des objectifs poursuivis par la convention, la commune de Libourne s'est rendu propriétaire à la demande de la Ville le 1<sup>er</sup> avril 2022 de l'immeuble sis 6 RUE GRELOT cadastré CL 245 pour une contenance cadastrale de 3 242 m<sup>2</sup> et pour un prix de 933 000 €,

Considérant que l'opération poursuivie revêt un enjeu programmatique de réhabilitation d'un bâtiment ancien (ex-infirmerie de garnison) pour la création de logements sociaux et le relogement du GRETA en rez-de-chaussée, ainsi que la construction d'un bâtiment neuf avec une réflexion particulière sur la qualité du programme, un enjeu urbain de mise en valeur du site et de préservation des essences d'arbres, ainsi que la nécessité d'un projet architectural innovant en site patrimonial remarquable,

Considérant le prix d'acquisition par l'OPHLM AQUITANIS, à savoir 933 000 €, prix identique à celui de l'achat par l'EPFNA en 2021,

Considérant que le reste à charge, sera mis, conformément à la convention opérationnelle, à la charge exclusive de la commune de Libourne et sera réduit aux frais de gardiennage, de portage et d'entretien de l'immeuble jusqu'au transfert de propriété à l'OPHLM AQUITANIS,

Considérant que ce reste à charge est de l'ordre de 10 309 € au 13/02/2022 et son montant définitif devra faire l'objet d'une facturation d'apurement à la Ville de Libourne par l'EPFNA au terme du portage de l'immeuble par ce dernier ;

Après en avoir délibéré,

Par **33** voix pour et **1** abstention (Laurence ROUEDE),

Le Conseil Municipal :

- autorise l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) à céder à l'OPHLM AQUITANIS le terrain cadastré CL 245 d'une superficie de 3 242m<sup>2</sup> situé 6 RUE GRELOT pour la réalisation de 37 logements sociaux pour un montant TTC de 933 000 € (neuf cent trente-trois mille euros)

- met à la charge de la Ville de Libourne le remboursement à l'EPFNA des frais d'entretien, de gardiennage et de tout autre frais inhérent au portage dudit immeuble par l'EPFNA jusqu'au transfert de propriété à l'OPHLM AQUITANIS comme cela est prévu par la convention opérationnelle signée entre la Ville de Libourne, la Cali et l'EPFNA sur présentation par l'EPFNA d'une facture d'apurement ;

- demande à l'EPFNA de mettre en place toutes les garanties nécessaires pour s'assurer du respect du programme retenu sur ce site dans le cadre de son compromis de vente à venir avec l'OPHLM AQUITANIS

- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 23.09.2022 et de la publication, le 27.09.2022  
Fait à Libourne

Le Maire,  
Philippe BUISSON



Pour expédition conforme  
Philippe BUISSON, Maire  
de la Ville de Libourne

Cession d'un bien par l'Établissement public foncier de Nouvelle Aquitaine

### VALIDATION DU PRIX DE CESSION

(À retourner par courrier électronique : [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr) ou par courrier postal : EPF NA, 107 boulevard du Grand Cerf, CS 70432, 86011 Poitiers cedex)

#### 1) Désignation des biens cédés par l'EPF

Parcelle bâtie, située 6 rue Grelot sur la Commune de Libourne, cadastrée section CL n°245, pour une contenance totale de 3 242 m<sup>2</sup>.

#### 2) Désignation de l'acquéreur

Nom : AQUITANIS

Adresse : 1 avenue André Reinson – 33028 BORDEAUX

#### 3) Détail du prix de cession (HT) arrêté au 13/05/2022

➤ Acquisition 933 000,00 €

Prix de cession HT	933 000,00 €
TVA sur marge	-
<b>Prix TTC</b>	<b>933 000,00 €</b>

#### 4) Apurement des comptes

Le reste-à-charge prévisionnel au 13/05/2022 s'élève à 10 308,67€ (frais de notaire, frais de sécurisation)

L'apurement du compte de gestion sera réalisé sur facture à la collectivité signataire de la convention en dehors de l'acte de cession soit l'année suivant la signature de l'acte soit au plus tard à la date d'échéance de la convention.

#### 5) Coordonnées du Notaire rédacteur de l'acte

Maître Romain CABANAC - 45 Allées de Chartres – 33 000 BORDEAUX

À Libourne, le \_\_\_\_\_



Monsieur Philippe BUISSON  
Maire

Signature et Cachet

## SÉANCE DU 19 SEPTEMBRE 2022

Délibération mise en ligne le 27.09.2022 sur le site internet de la Ville de Libourne

**22-09-129**

**Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35**

**Date de convocation : 13 septembre 2022**

L'an deux mille vingt deux, le dix neuf septembre à 19 H 00, le conseil municipal s'est réuni, en la salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

### Présents :

Philippe BUISSON, Maire, Laurence ROUEDE, Adjointe, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Sandy CHAUVEAU, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Denis SIRDEY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Julie DUMONT, Adjointe, Baptiste ROUSSEAU, Conseiller municipal délégué, Gabi HÔPER, Conseillère municipale déléguée, Laurent KERMABON, Conseiller municipal délégué, Marie-Noëlle LAVIE, Conseillère municipale déléguée, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Jean-François LE STRAT, Conseiller municipal délégué, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Michel GALAND, Conseiller municipal délégué, Karine BERRUEL, Conseillère municipale déléguée, Bilal HALHOUL, Conseiller municipal délégué, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Bénédicte GUICHON, Conseillère municipale déléguée, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Marie-Antoinette DALLAIS, Conseillère municipale, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Laurence GARREAU, Conseillère municipale déléguée, Pierre PRUNIS, Conseiller municipal délégué

### Absente :

Emmanuelle MERIT

### Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Daniel BEAUFILS pouvoir à Jean-Louis ARCARAZ, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Gonzague MALHERBE pouvoir à Marie-Antoinette DALLAIS

-----  
Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance  
-----

## PROJET URBAIN

### COMMUNICATION DES RÉSULTATS DE LA CONSULTATION LIÉE AUX PROJETS DE RÉAMÉNAGEMENT DE LA RUE GAMBETTA

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 2121-29,

Vu le Code des relations entre le public et l'administration, et notamment son article L. 131-1,

Vu le contrat de concession d'aménagement conclu avec Incité le 1<sup>er</sup> février 2021 qui prévoit un volet aménagement de l'espace public dont la modernisation et le réaménagement de la rue Gambetta comprenant notamment le remplacement de son revêtement (pavés) et du mobilier urbain,

Vu la délibération n° 22.05.076 en date du 30 mai 2022,

Considérant que les travaux de réaménagement et de modernisation de la rue Gambetta vont impacter l'activité économique de cette artère commerçante,

Considérant que la ville de Libourne a décidé d'associer étroitement les commerçants à travers une concertation de plus d'un mois et deux réunions publiques à l'occasion desquelles les commerçants ont pu faire part de leurs remarques et interrogations,

Considérant qu'en application de la délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2022, une consultation des commerçants donnant lieu à deux votes si 2022 en l'Hôtel de Ville de Libourne,

Considérant qu'en application de l'article L. 131-1 du code des relations entre le public et l'administration, il convient d'informer le conseil municipal des résultats de ces deux votes,

Considérant qu'au terme du dépouillement, les scrutins ont donné lieu aux résultats suivants :

Question 1 : Êtes-vous favorable au principe d'un réaménagement de la rue Gambetta dans les conditions proposées au terme de la concertation ?								
Électeurs inscrits	Électeurs votants (d'après émargement)	Votes *	Bulletins blancs	Bulletins annulés	Suffrages exprimés	Abstention	POUR	CONTRE
66	53	59	2	0	57	13	30	27

\* les commerces de + de 500 m² disposent de 3 voix.

Question 2 : Êtes-vous favorable au calendrier de réalisation du projet de réaménagement de la rue Gambetta tel que présenté au terme de la concertation ?								
Électeurs inscrits	Électeurs votants (d'après émargement)	Votes *	Bulletins blancs	Bulletins annulés	Suffrages exprimés	Abstention	POUR	CONTRE
66	52	58	2	0	56	14	35	21

\* les commerces de + de 500 m² disposent de 3 voix.

Après en avoir délibéré,  
Et à l'unanimité (34 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- prend acte de la communication des résultats des votes de la consultation des commerçants en date du 30 juin 2022 concernant le réaménagement et la modernisation la rue Gambetta

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 23.09.2022 et de la publication, le 27.09.2022  
Fait à Libourne

Le Maire,  
Philippe BUISSON



Pour expédition conforme  
Philippe BUISSON, Maire  
de la Ville de Libourne