

SÉANCE DU 30 MARS 2023

Mis en ligne sur le site internet de la ville de Libourne le 05 avril 2023

23-03-060

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 23 mars 2023

L'an deux mille vingt trois, le trente mars 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, 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, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Bénédicte GUICHON, Conseillère municipale déléguée, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Laurence GARREAU, Conseillère municipale déléguée

Absents :

Edwige NOMDEDEU, Christophe DARDENNE, Marie-Antoinette DALLAIS, Gonzague MALHERBE, Emmanuelle MERIT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Baptiste ROUSSEAU pouvoir à Laurence ROUEDE, Antoine LE NY pouvoir à Jean-François LE STRAT, Pierre PRUNIS pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

Madame Sandy CHAUVEAU a été nommée secrétaire de séance

PROJET URBAIN

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT « CŒUR DE BASTIDE » - OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE PORTANT SUR 8 IMMEUBLES - APPROBATION DU PROGRAMME DES TRAVAUX ET DES DÉLAIS CORRESPONDANTS

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 300-1, L. 300-4, L.300-5 ainsi que L. 103-2 et suivants ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles R. 112-4, R. 131-14 et R. 131-3 du Code de l'expropriation ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 8 février 2018 décidant de l'organisation d'une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement sur Cœur de Bastide ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 8 avril 2019 tirant le bilan de la concertation précitée ;

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 de vacances, de résorber l'habitat indigne et insalubre et de préserver le bâti ;



Vu la délibération du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Libournais du 25 septembre 2018 définissant d'intérêt communautaire les actions d'amélioration du parc immobilier bâti notamment toute procédure de type OPAH, PIG, ORI ou régimes comparables ;

Vu la délibération du Conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Libournais du 30 septembre 2020 modifiant l'intérêt communautaire en matière d'habitat en maintenant de compétence communale les procédures d'opération de restauration immobilière (ORI) prévues aux articles L 313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme s'insérant dans un cadre d'action bénéficiaire du plan national Action Cœur de Ville ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2020 décidant de l'attribution de la concession d'aménagement Coeur de Bastide pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne à la société InCité Bordeaux Métropole territoire ;

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 concernant la réhabilitation durable de l'offre de logements du Cœur de Bastide à la fois par des interventions incitatives (mise en place d'une OPAH 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) ;

Vu l'arrêté préfectoral du 15 février 2023 déclarant d'utilité publique, au profit de la SEM inCité, les travaux de restauration immobilière des huit immeubles suivants : 46/48 rue Fonneuve (CO 619), 21 place Abel Surchamp (CO 461), 62 rue Victor Hugo (CO 902), 42 rue Victor Hugo (CO 577), 60 rue Waldeck Rousseau (CO 486), 6 rue Thiers (CN 043), 52 rue Thiers (CN 556), 77 rue Thiers (CN 528) ;

Considérant la volonté de renouvellement de la Bastide, qui implique une intervention significative sur le parc bâti relevant dans certains cas du mal-logement, voire de l'habitat indigne ;

Considérant qu'à cette fin, la Ville de Libourne a décidé de mettre en œuvre des opérations de restauration immobilière au sens de l'article L 313-4 du code de l'urbanisme, Ledit code précisant que les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Considérant que ces opérations de restauration immobilières sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale ;

Considérant que dans le cadre de la concession d'aménagement et sur son périmètre, InCité a été missionné pour mettre en œuvre les procédures de Déclaration d'Utilité Publique Opération de Restauration Immobilière ;

Considérant que lors des études préalables conduites par InCité, des visites ont été réalisées entre les mois d'octobre 2021 et décembre 2021 par la femme de l'art habilitée à cet effet par arrêté du maire sur des immeubles identifiés ;

Considérant qu'à l'issue de ces visites, huit immeubles ont été identifiés comme présentant des problèmes d'habitabilité et salubrité et/ ou structurels importants, pouvant nécessiter une requalification lourde ;

Considérant qu'il s'agit des immeubles :

- 46 – 48 rue Fonneuve (CO 619)
- 21 place Abel Surchamp (CO 461)
- 62 rue Victor Hugo (CO 902)

- 42 rue Victor Hugo (CO 577)
- 60 rue Waldeck Rousseau (CO 486)
- 6 rue Thiers (CN 043)
- 52 rue Thiers (CN 556)
- 77 rue Thiers (CN 528)

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le



ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_060-DE

Considérant que sur cette base, la Ville de Libourne, par délibération du 23/09/2022, a autorisé InCité à poursuivre la procédure de Déclaration d'Utilité Publique ;

Considérant qu'une enquête publique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique pour Opération de Restauration Immobilière a été décidée par arrêté préfectoral du 4 novembre 2022 sur ces 8 immeubles, que cette enquête s'est déroulée du 28 novembre 2022 au 14 décembre 2022 inclus, sur la base d'un dossier comportant les études d'immeubles, la liste et la consistance des travaux ainsi que les objectifs poursuivis et qu'elle a donné lieu à un avis favorable du commissaire enquêteur le 14 janvier 2023 assorti d'une recommandation sur l'opportunité de déployer des aides financières complémentaires pour les copropriétés ;

Considérant qu'il est rappelé qu'un outil d'accompagnement financier des propriétaires qui réaliseront les travaux est mis en place dans le cadre de l'OPAH RU (2021/2026), leur permettant de mobiliser les aides financières de droit commun de l'ANAH abondées par des aides spécifiques de la Ville de Libourne, de La Cali et du Conseil Départemental et qu'un travail est en cours avec les partenaires financiers de l'OPAH RU pour étudier la mise en place de financements spécifiques des travaux sur parties communes des copropriétés ;

Considérant que la DUP ORI sur ces 8 immeubles a été jugée légitime par Madame la Préfète et s'est traduite par un arrêté préfectoral le 15 février 2023, auquel sont annexés les éléments de présentation des immeubles objets de la DUP, et qui :

- déclare d'utilité publique les travaux de restauration des 8 immeubles listés plus haut.
- autorise InCité à acquérir, si nécessaire, à l'amiable ou par voie d'expropriation, les immeubles pour lesquels les travaux n'auront pas été exécutés par les propriétaires ;

Considérant que parallèlement à cette procédure et pour faciliter sa compréhension et son exécution, une information préalable des propriétaires a été réalisée :

- Un rendez-vous a été proposé à chaque propriétaire en amont de l'enquête publique afin de leur présenter les conclusions de l'étude préalable sur leur immeuble ainsi que les aides financières mobilisables pour la réalisation des travaux dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) en cours.
- Une information spécifique sur la tenue de cette enquête a été délivrée aux propriétaires des immeubles concernés par courrier individuel, accompagné de la fiche EDL de l'immeuble et du / des logements lui appartenant et du programme des travaux qui allait être soumis à enquête publique.
- Un courrier d'information a été envoyé à chaque propriétaire pour les informer de la prise de l'arrêté de DUP et de la suite du déroulement de la procédure. Une information spécifique a été apportée aux copropriétaires et aux syndicats des copropriétaires concernant l'étude de la mobilisation d'aides spécifiques aux copropriétés, les invitant à un temps d'information et d'échange sur ce sujet ;

Considérant que, conformément à l'article L313-4-2 du code de l'urbanisme, la Ville de Libourne doit maintenant arrêter le programme général des travaux à réaliser pour chaque bâtiment à restaurer dans un délai qu'elle doit fixer ;

Considérant que les travaux déclarés d'utilité publique sur ces immeubles, tels que décrits et explicités au dossier d'enquête publique, ont été définis selon les critères suivants : habitabilité, salubrité, sécurité, qualité patrimoniale ;

Considérant que conformément aux dispositions du code de l'expropriation, le programme détaillé des travaux sera notifié dans le cadre de l'enquête parcellaire à chacun des propriétaires de chacun des immeubles et/ou logements à restaurer et que pour permettre aux propriétaires de les mener à bien, il est proposé de fixer un délai maximum de 48 mois à compter de la notification des travaux, pour les réaliser ;

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (30 conseillers présents ou ayant donné leur pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- arrête le programme et les prescriptions générales relatives aux travaux de restauration définis, pour les huit immeubles suivants : 46-48 rue Fonneuve / 21 place Abel Surchamp / 62 rue Victor Hugo / 42 rue Victor Hugo / 60 rue Waldeck Rousseau / 6 rue Thiers / 52 rue Thiers / 77 rue Thiers, en annexe de la présente délibération

- fixe pour les immeubles relevant d'un programme de travaux obligatoires, le délai maximum de réalisation à 48 mois à compter de la date de leur notification aux propriétaires

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 04/04/2023 et de la publication, le 05/04/2023
Fait à Libourne

Le Maire,
Philippe BUISSON



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

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 04/04/2023 ^{° 3}

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_060-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

Parcelle cadastrale n°	CO486
Adresse	60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE
Nombre de logements	5 à l'état des lieux, 5 au cadastre
Autres locaux	
Nombre de niveaux	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

Parcelle cadastrale n°	CO486
Adresse	60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	RDC/A rue
Nom du propriétaire à la date de la notification	Monsieur Hamed HAMAI 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 » ;

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO486
Adresse	60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	RDC/B
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 m², 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.

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO486
Adresse	60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+1/B
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 45m², 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

Parcelle cadastrale n°	CO486
Adresse	60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+1/A
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 60m², 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

Parcelle cadastrale n°	CO486
Adresse	60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+2/A
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 m², 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

Parcelle cadastrale n°	CO486
Adresse	60 rue Waldeck Rousseau, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+3/A
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 m², 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 04/04/2023 ³

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_060-DE



IMMEUBLE : 42 RUE VICTOR HUGO

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO577
Adresse	42 rue Victor Hugo, 20 impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE
Nombre de logements	4 à l'état des lieux, 4 au cadastre
Autres locaux	1 local d'activité
Nombre de niveaux	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**

Parcelle cadastrale n°	CO577
Adresse	42 rue Victor Hugo, 20 impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE
Lot n°	1
Situation dans l'immeuble	RDC/VH
Nom du propriétaire à la date de la notification	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

Parcelle cadastrale n°	CO577
Adresse	42 rue Victor Hugo, 20 impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE
Lot n°	2
Situation dans l'immeuble	RDC/JS
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 m², 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

Parcelle cadastrale n°	CO577
Adresse	42 rue Victor Hugo, 20 impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE
Lot n°	3
Situation dans l'immeuble	R+1/VH
Nom du propriétaire à la date de la notification	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

Parcelle cadastrale n°	CO577
Adresse	42 rue Victor Hugo, 20 impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE
Lot n°	4
Situation dans l'immeuble	R+1/JS
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 m², 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 des 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

Parcelle cadastrale n°	CO577
Adresse	42 rue Victor Hugo, 20 impasse Jules Simon, 33500 LIBOURNE
Lot n°	5
Situation dans l'immeuble	R+2/JS
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 m², 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 04/04/2023° 3

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_060-DE



IMMEUBLE : 62 RUE VICTOR HUGO

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO902
Adresse	62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE
Nombre de logements	6 à l'état des lieux, 5 au cadastre
Autres locaux	Local commercial / VH Local stockage / JS : en cours de transformation en logement
Nombre de niveaux	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 ;

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO902
Adresse	62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE
Lot n°	1
Situation dans l'immeuble	Niveau RDC / CORPS « VICTOR HUGO »
Nom du propriétaire à la date de la notification	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

Parcelle cadastrale n°	CO902
Adresse	62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE
Lot n°	2
Situation dans l'immeuble	Niveau RDC-cave / CORPS « JULES SIMON »
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 m² 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

Parcelle cadastrale n°	CO902
Adresse	62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE
Lot n°	3
Situation dans l'immeuble	R+1 CORPS « JULES SIMON »
Nom du propriétaire à la date de la notification	Madame Viviane RAMAROZAKA

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 m² 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 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_060-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

Parcelle cadastrale n°	CO902
Adresse	62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE
Lot n°	4
Situation dans l'immeuble	R+1 CORPS « VICTOR HUGO »
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 48m² 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 ;

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO902
Adresse	62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE
Lot n°	5
Situation dans l'immeuble	R+2 CORPS « JULES SIMON »
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 100m², 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

Parcelle cadastrale n°	CO902
Adresse	62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE
Lot n°	6
Situation dans l'immeuble	R+2 CORPS « VICTOR HUGO »
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 48m² 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

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

Parcelle cadastrale n°	CO902
Adresse	62 rue Victor Hugo, 4bis impasse Jules Simon à LIBOURNE
Lot n°	7
Situation dans l'immeuble	R+3 CORPS « VICTOR HUGO »
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 53m² 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 04/04/2023 ³

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_060-DE



IMMEUBLE : 46-48 RUE FONNEUVE

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO619
Adresse	46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE
Nombre de logements	7 à l'état des lieux, 6 au cadastre
Autres locaux	
Nombre de niveaux	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 zingueries 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

Parcelle cadastrale n°	CO619
Adresse	46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	RDC/A-B/46
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 32m² 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

Parcelle cadastrale n°	CO619
Adresse	46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	RDC/A/48 et cave 48
Nom du propriétaire à la date de la notification	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

Parcelle cadastrale n°	CO619
Adresse	46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+1/A-B/46
Nom du propriétaire à la date de la notification	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

Parcelle cadastrale n°	CO619
Adresse	46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+1/A/48
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 30m², 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 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

S²LO

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_060-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**

Parcelle cadastrale n°	CO619
Adresse	46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+1/B-C duplex
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 52m², 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

Parcelle cadastrale n°	CO619
Adresse	46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+2/A
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 68m², 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 ;

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.

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO619
Adresse	46-48 rue Fonneuve, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+3/A
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 04/04/2023 ° 3

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_060-DE



IMMEUBLE : 21 PLACE ABEL SURCHAMP

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO 461
Adresse	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
Nombre de logements	7 à l'état des lieux, 7 au cadastre
Autres locaux	1 commerce
Nombre de niveaux	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^{er} 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.

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO 461
Adresse	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	RDC/A avant
Nom du propriétaire à la date de la notification	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.

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO 461
Adresse	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	RDC/B
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 m², souffre d'un éclaircissement 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 ».

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO 461
Adresse	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	RDC/C
Nom du propriétaire à la date de la notification	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.

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO 461
Adresse	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+1/A et R+1/B avant duplex - niveau bas
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 m², 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 m², 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.

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO 461
Adresse	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+1/Barr duplex
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 m², 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.

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO 461
Adresse	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+1/C duplex
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 m², 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.

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CO 461
Adresse	21 Place Abel Surchamp, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+2/A duplex et R+1/B avant duplex – niveau haut
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 m², 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 04/04/2023 ° 3

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_060-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

Parcelle cadastrale n°	CN43
Adresse	6 rue Thiers, 33500 LIBOURNE
Nombre de logements	5 à l'état des lieux, 5 au cadastre
Autres locaux	1 commerce avec arrière-boutique à l'état des lieux, 2 locaux divers au cadastre
Nombre de niveaux	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 existant ;
- Mise en bon fonctionnement ou remplacement, pour le corps A, du système de ventilation efficace et continu 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 continu 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

Parcelle cadastrale n°	CN43
Adresse	6 rue Thiers, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	Corps A et B RDC et cave
Nom du propriétaire à la date de la notification	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

Parcelle cadastrale n°	CN43
Adresse	6 rue Thiers, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+1 / A
Nom du propriétaire à la date de la notification	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

Parcelle cadastrale n°	CN43
Adresse	6 rue Thiers, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+1/B et R+2/B
Nom du propriétaire à la date de la notification	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

Parcelle cadastrale n°	CN43
Adresse	6 rue Thiers, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+2 / A
Nom du propriétaire à la date de la notification	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

Parcelle cadastrale n°	CN43
Adresse	6 rue Thiers, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+3 / A
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 04/04/2023 ° 3

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_060-DE



IMMEUBLE : 52 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

Parcelle cadastrale n°	CN556
Adresse	52 rue Thiers à LIBOURNE
Nombre de logements	8 à l'état des lieux et 8 au cadastre
Autres locaux	
Nombre de niveaux	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

Parcelle cadastrale n°	CN556
Adresse	52 rue Thiers à LIBOURNE
Logement n°	1
Situation dans l'immeuble	RDC/rue
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 m², souffre d'une faible habitabilité : la pièce de vie, étroite, d'environ 10m² 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

Parcelle cadastrale n°	CN556
Adresse	52 rue Thiers à LIBOURNE
Logement n°	2 et 3
Situation dans l'immeuble	RDC A/cour et RDC/B
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 ;

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

Parcelle cadastrale n°	CN556
Adresse	52 rue Thiers à LIBOURNE
Logement n°	4
Situation dans l'immeuble	R+1/rue
Nom du propriétaire à la date de la notification	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

Parcelle cadastrale n°	CN556
Adresse	52 rue Thiers à LIBOURNE
Logement n°	5
Situation dans l'immeuble	R+1/cour
Nom du propriétaire à la date de la notification	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'AMÉLIORATION

**« 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

Parcelle cadastrale n°	CN556
Adresse	52 rue Thiers à LIBOURNE
Logement n°	6
Situation dans l'immeuble	R+2/rue
Nom du propriétaire à la date de la notification	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

Parcelle cadastrale n°	CN556
Adresse	52 rue Thiers à LIBOURNE
Logement n°	7
Situation dans l'immeuble	R+2/cour
Nom du propriétaire à la date de la notification	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

Parcelle cadastrale n°	CN556
Adresse	52 rue Thiers à LIBOURNE
Logement n°	8
Situation dans l'immeuble	R+3
Nom du propriétaire à la date de la notification	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 m², 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 04/04/2023 ³

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_060-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

Parcelle cadastrale n°	CN 528
Adresse	77 rue Thiers, 33500 LIBOURNE
Nombre de logements	6 au cadastre ; 5 à l'état des lieux
Autres locaux	
Nombre de niveaux	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

Parcelle cadastrale n°	CN 528
Adresse	77 rue Thiers, 33500 LIBOURNE
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	RDC, R+1, R+2 et R+3
Nom du propriétaire à la date de la notification	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.

SÉANCE DU 30 MARS 2023

Mis en ligne sur le site internet de la Ville de Libourne le 05 avril 2023

23-03-061

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 23 mars 2023

L'an deux mille vingt trois, le trente mars 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, 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, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Bénédicte GUICHON, Conseillère municipale déléguée, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Laurence GARREAU, Conseillère municipale déléguée

Absents :

Edwige NOMDEDEU, Christophe DARDENNE, Marie-Antoinette DALLAIS, Gonzague MALHERBE, Emmanuelle MERIT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Baptiste ROUSSEAU pouvoir à Laurence ROUEDE, Antoine LE NY pouvoir à Jean-François LE STRAT, Pierre PRUNIS pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

Madame Sandy CHAUVEAU a été nommée secrétaire de séance

PROJET URBAIN

**CONCESSION D AMÉNAGEMENT "CŒUR DE BASTIDE" - ENGAGEMENT DE LA
PROCÉDURE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE DES IMMEUBLES
11 ET 13 RUE ORBE**

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 300-1, L. 300-4, L.300-5 ainsi que L. 103-2 et suivants ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles R. 112-4, R. 131-14 et R. 131-3 du Code de l'expropriation ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 8 février 2018 décidant de l'organisation d'une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement sur Cœur de Bastide ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 8 avril 2019 tirant le bilan de la concertation précitée ;

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 d'immeubles afin de créer une offre nouvelle de qualité et de vacances, de résorber l'habitat indigne et insalubre et de préserver le bâti ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2020 décidant de l'attribution de la concession d'aménagement Coeur de Bastide pour la requalification urbaine du centre historique de Libourne à la société InCité Bordeaux Métropole territoire ;

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 concernant :

- La réhabilitation durable de l'offre de logements du Cœur de Bastide à la fois par des interventions incitatives (mise en place d'une OPAH 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 prioritaire situé autour de la place Abel Surchamp et la rue Gambetta ;
- La requalification du cadre urbain par la réalisation d'aménagements d'espaces publics

Vu l'article 7 de la concession d'aménagement qui prévoit que le concessionnaire peut acquérir les terrains et immeubles bâtis nécessaires à ces missions notamment par voie d'expropriation, en prévoyant qu'il élabore le dossier préalable à la DUP et que la DUP est prononcée à son nom ;

Considérant que la Ville de Libourne est engagée avec la Cali depuis plusieurs années dans un programme global de revitalisation de son centre-ville et qu'elle a d'ores et déjà engagé des interventions sur les espaces et équipements publics, réalisé une étude globale pour la revitalisation de son centre-ville qui a permis de définir une stratégie d'intervention avec un programme d'actions et signé la convention cadre du dispositif national « Action Cœur de Ville ». Elle a dans ce cadre concédé à la société InCité l'opération d'aménagement Cœur de Bastide qui doit concourir à la mise en œuvre opérationnelle de ce programme.

Considérant que la lutte contre l'habitat indigne et dégradé est l'un des axes forts de ce programme, conditions nécessaires à la requalification de l'habitat dans la bastide et sa revitalisation.

Considérant que les collectivités locales ont d'ores et déjà mis en œuvre des outils pour accompagner cette lutte contre l'habitat indigne (permis de louer, permis de diviser, OPAH-Habitat Durable) et qu'elles animent un dispositif local partenarial de lutte contre l'habitat indigne en mobilisant toutes les procédures nécessaires et en accompagnant les ménages occupants.

Considérant que dans le cadre des études urbaines réalisées en vue de définir le projet de revitalisation du « Cœur de Bastide », les immeubles cadastrés section CO n°112 et n°113 sis 11-13 rue Orbe à Libourne avaient déjà été repérés comme représentant une poche d'habitat indigne nécessitant des travaux importants pour mettre fin à l'état de dégradation de ces immeubles et aux problèmes d'habitabilité et de salubrité des logements au sein de ces immeubles ;

Considérant que la Ville a mobilisé différentes procédures de police sur ces immeubles (procédure de péril imminent puis ordinaire pour le 11 rue Orbe et procédure d'insalubrité pour le 13 rue Orbe) qui n'ont pas permis la mise en œuvre de programmes de travaux cohérents et suffisants pour répondre aux désordres constatés ;

Considérant qu'au vu de l'état, notamment structurel, des biens, la réhabilitation de ces deux immeubles soit possible, et que seul un diagnostic structurel permettra de conclure à la réhabilitation possible de ces biens ou à leur nécessaire démolition- reconstruction ;

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le
ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE

Considérant que ces deux immeubles se situent dans un périmètre stratégique pour le projet Cœur de Bastide, sur une rue récemment requalifiée et dans un axe qui va de la Place Princeteau aux quais, espaces publics là aussi requalifiés ;

Considérant que l'opération de restructuration de ces deux immeubles dégradés permettra de produire une offre nouvelle de logements locatifs sociaux manquante sur le Cœur de Bastide et nécessaire pour accompagner le projet de requalification de l'habitat ;

Considérant que cette offre nouvelle de logements locatifs sociaux participe à la mise en œuvre des objectifs du Programme Local de l'Habitat de la Cali, notamment sur le cœur de ville de Libourne ;

Considérant que cette opération sera portée par le concessionnaire pour les acquisitions et les travaux préalables puis sera cédée à un opérateur avec un cahier des charges de cession encadrant précisément le projet attendu en termes de programmation notamment sociale, de qualité des logements et aménagements des espaces collectifs, d'orientations en matière architecturale conformément aux réglementations en vigueur et notamment le Plan Local d'Urbanisme et le règlement de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (site patrimonial remarquable) ;

Considérant les échecs des négociations amiables pour parvenir à l'acquisition de ces deux parcelles et le contentieux en cours sur la préemption de la moitié indivise de l'immeuble sis 13 rue Orbe par la Cali, il convient de poursuivre la maîtrise foncière de ce site par voie d'expropriation, en vue de réaliser le projet de restructuration des immeubles 11-13 rue Orbe, conformément aux objectifs de l'opération d'aménagement « Cœur de bastide », ce qui implique de procéder à l'acquisition des parcelles cadastrées section CO n°112 et n°113 sises 11-13 rue Orbe à Libourne, d'une contenance totale de 248 m² (130 + 118 m²) ;

Considérant que, dans ces conditions, le lancement de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique est donc nécessaire, et qu'il est décidé que l'enquête parcellaire soit lancée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, comme le permettent les dispositions de l'article R. 131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant que la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrage, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprend conformément à l'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Une notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le plan général des travaux ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- L'appréciation sommaire des dépenses ;

Considérant que le dossier d'enquête parcellaire comprend, conformément à l'article R. 131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Un plan parcellaire,
- Un état parcellaire.

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (**30** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- engage la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'acquisition des parcelles nécessaires au projet de restructuration des immeubles sis 11 et 13 rue Orbe à Libourne au profit du concessionnaire désigné pour l'opération d'aménagement « Coeur de Bastide », à savoir la société inCité Bordeaux Métropole Territoires

- autorise Monsieur le Maire à solliciter auprès de Monsieur le Préfet la prescription de l'enquête conjointe préalable d'utilité publique et parcellaire relative aux parcelles susvisées

- autorise le concessionnaire à mener l'ensemble de la procédure conformément à l'article 7,6 du traité de concession d'aménagement

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 04/04/2023 et de la publication, le 05/04/2023
Fait à Libourne

Le Maire,
Philippe BUISSON



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



**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE :**

11-13 RUE ORBE A LIBOURNE

Table des matières

1. PREAMBULE	3
2. NOTICE EXPLICATIVE	6
2.1. Les coordonnées du titulaire de la concession d'aménagement.....	6
2.2. Le contexte de l'opération.....	6
2.2.1. Le projet de revitalisation de la bastide de Libourne.....	6
2.2.2. L'opération d'aménagement « Cœur de bastide » et la concession d'aménagement.....	7
2.3. La description des sites.....	9
2.3.1. Immeuble 11 RUE ORBE à Libourne.....	9
2.3.2. Immeuble 13 RUE ORBE à Libourne.....	17
2.3.3. Synthèse - état des lieux des deux immeubles.....	26
2.4. L'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles le projet soumis à enquête a été retenu.....	28
2.5. La justification de l'utilité publique du projet.....	28
2.6. Cadre de l'intervention.....	29
2.7. Conclusions.....	30
3. PLAN DE SITUATION ET PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER	31
3.1. Plan projet.....	31
4. PLAN GENERAL DES TRAVAUX ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES	32
5. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES	35
5.1. Estimation sommaire des acquisitions.....	35
5.2. Estimation sommaire des travaux.....	35
5.3. Estimation du relogement des occupants.....	37
5.4. Estimation du coût totale de l'opération.....	37
6. ANNEXES	38

1. PREAMBULE

Le présent dossier est déposé en vue de solliciter une enquête publique permettant de déclarer d'utilité publique l'acquisition des immeubles sis 11 et 13 rue Orbe à Libourne dans le cadre de l'opération d'aménagement « Cœur de bastide ». Cette démarche est engagée compte tenu de nombreux problèmes d'habitabilité et de salubrité constatés depuis longue date et ce malgré la mise en œuvre de différentes procédures de police, qui se sont avérées insuffisantes, pour cet ensemble immobilier, devant faire l'objet d'une restructuration globale.

Ce dossier comporte, conformément à l'article R. 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Une notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

En application de l'article R. 112-6 du même Code, « 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 ».

Il est précisé que le projet de restructuration du 11 et 13 rue Orbe à Libourne n'est pas soumis à étude d'impact, dans la mesure où :

- Il ne nécessite pas de procédure de zone d'aménagement concerté ;
- Il porte sur moins de 10 000 m² de surface de plancher après acquisition des emprises foncières non encore maîtrisées, d'une surface inférieure à 5 hectares ;
- Il ne prévoit aucune installation classée pour la protection de l'environnement ;
- Il ne prévoit la création d'aucune route nouvelle, ni la transformation d'une voie existante en voie piétonne.

La Ville de Libourne a délibéré en date du 30 Mars 2023 pour :

- ENGAGER la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'acquisition des parcelles nécessaires au profit du concessionnaire désigné pour l'opération d'aménagement « Cœur de Bastide », à savoir la société inCité Bordeaux Métropole Territoires,
- AUTORISER le Maire à solliciter de Monsieur de Préfet la prescription de l'enquête conjointe préalable d'utilité publique et parcellaire relative aux parcelles susvisées,
- AUTORISER le concessionnaire à mener l'ensemble de la procédure conformément à l'article 7.6. de la concession d'aménagement.

Les textes régissant les enquêtes publiques préalables à une déclaration d'utilité publique sont issus du code de l'expropriation et notamment les articles suivants :

- Articles L.1 et L.110-1 sur le principe de l'expropriation
- Articles L. 121-1 à L. 121-5 sur les dispositions générales
- Articles R. 111-1 ; R. 112-1 à R. 112-24 sur le déroulement de l'enquête préalable à la DUP
- Articles L. 131-1 et R. 131-1 à R. 131-14 sur l'enquête parcellaire
- Articles L.132-1, R. 132-1 à R. 132-4 sur la cessibilité
- Articles L. 311-1 à L.311-9 sur la fixation des indemnités

A. Avant l'enquête

Le dossier d'enquête publique est adressé au Préfet de la Gironde, autorité compétente désignée pour ouvrir et organiser l'enquête et soumettre ainsi le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique aux citoyens.

Le Préfet de la Gironde saisit le Président du tribunal administratif afin de désigner un Commissaire Enquêteur dans un délai de 15 jours.

La présente enquête fait l'objet d'un arrêté d'ouverture et de mesures de publicité préalables, conformément à la réglementation (publication dans deux journaux régionaux ou locaux, diffusés dans le Département, huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelée dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci).

L'enquête, d'une durée qui ne saurait être inférieure à 15 jours, se déroule dans des locaux prévus à cet effet dans la commune concernée par le projet. Le présent dossier ainsi qu'un registre d'enquête sont tenus à la disposition du public.

B. Durant l'enquête

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 l'arrêté, au commissaire enquêteur lors des permanences prévues par l'arrêté. Toutes les observations écrites sont annexées au registre d'enquête. A l'issue du délai fixé par l'arrêté, le registre d'enquête est clos, signé par le Maire de la commune concernée ou le Préfet qui a organisé l'enquête et transmis au commissaire enquêteur avec le dossier d'enquête.

C. A l'issue de l'enquête

A l'issue de l'enquête le commissaire enquêteur établit un rapport et émet un avis avec des conclusions motivées précisant si cet avis est favorable ou défavorable à l'utilité publique de l'opération projetée.

Une copie du rapport dans lequel le commissaire enquêteur énonce ses conclusions motivées est déposée à la mairie de la commune où s'est déroulée l'enquête, et en Préfecture.

Une fois en possession du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, l'autorité compétente sera amenée à se prononcer sur l'utilité publique de l'opération.

D. Au-delà de l'enquête préalable à DUP - Enquête parcellaire

Une enquête parcellaire est réalisée conjointement à l'enquête préalable à déclaration d'utilité publique, comme le permettent les dispositions de l'article R.131-14 du code de l'expropriation. Son but est de déterminer les parcelles concernées et de s'assurer de l'identité des propriétaires. Après enquête parcellaire, en cas de déclaration d'utilité publique du projet, la Préfète prendra un arrêté déclarant cessibles les immeubles concernés.

E. Au-delà des enquêtes

En l'absence d'accord amiable avec les propriétaires concernés, la procédure d'expropriation en fixation judiciaire du prix sera mise en œuvre conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : les indemnités d'expropriation étant alors fixées par le juge de l'expropriation du Département de la Gironde, après notification des offres, saisine de la Juridiction, organisation d'un transport sur les lieux, échanges contradictoires et plaidoirie.

2. NOTICE EXPLICATIVE

2.1. Les coordonnées du titulaire de la concession d'aménagement

Le titulaire de la concession d'aménagement « Cœur de Bastide » est la société Incité Bordeaux Métropole Territoires, dit Incité, société anonyme d'économie mixte, inscrite au RCS de Bordeaux sous le numéro 775 584 519.

La personne habilitée à représenter la personne morale est **Monsieur Benoît GANDIN, son Directeur Général.**

Les coordonnées de l'aménageur sont les suivantes :

inCité Bordeaux Métropole Territoires : 101 Cours Victor Hugo 33 000 Bordeaux / 05 56 50 20 10

2.2. Le contexte de l'opération

2.2.1. Le projet de revitalisation de la bastide de Libourne

La Ville de Libourne a lancé depuis plusieurs années un projet urbain ambitieux, **Libourne 2025**, 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.

PROJET URBAIN GLOBAL DE REVITALISATION COEUR DE BASTIDE
Plan guide - Juillet 2018



LIBOURNE Etude urbaine globale de revitalisation «Coeur de Bastide» - [Plan d'actions axe 3 - juillet 2018] - O° urbanistes - InCité + PLACE + AID + SEET + Otempora

2

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.

La bastide a un tissu urbain fortement structuré par son linéaire viaire mais offre peu d'espaces de respiration, notamment végétalisés. La mise en valeur ou la création de cœurs d'îlots végétalisés, espaces de respiration, d'apaisement et de qualité résidentielle pour les logements du cœur de bastide, sont donc des enjeux majeurs de ce projet. Ce travail sur les cœurs d'îlots doit se faire en lien avec celui sur les espaces publics pour redonner globalement de la qualité d'habiter en cœur de ville.

Enfin, la bastide et ses faubourgs possèdent un tissu de commerces, de services et d'équipements très dense et majeur pour la Ville et son territoire. Préserver et conforter cette offre, créer les conditions d'une mobilité adaptée à l'attractivité de cette centralité sont aussi des priorités du projet urbain de la bastide.

2.2.2. L'opération d'aménagement « Cœur de bastide » et la concession d'aménagement

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. »

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 traité de concession prévoit que le concessionnaire mène des actions concernant :

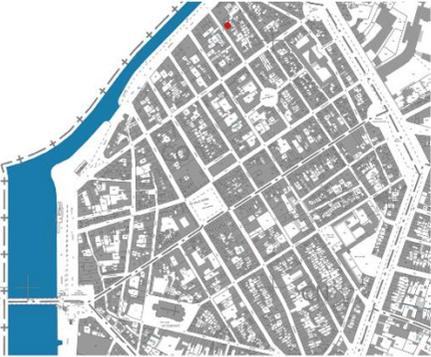
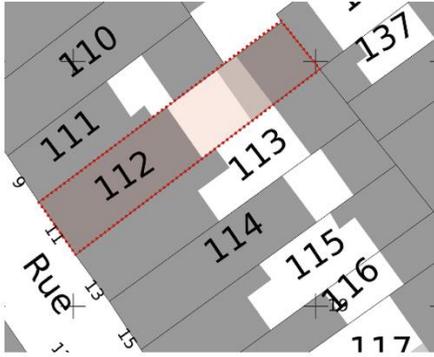
- o **La réhabilitation durable de l'offre de logements** du cœur de bastide à la fois par des **interventions incitatives** (mise en place d'une OPAH de Renouvellement urbain) **et des interventions plus volontaristes** (réhabilitation d'immeubles via des opérations de restauration immobilière, opérations de recyclage sur certains îlots fortement dégradés ou qui demandent, en raison de leur organisation, une restructuration partielle ou totale) ;
- o **Le renforcement de l'offre commerciale** en cœur de bastide par l'acquisition et la restructuration de certaines cellules commerciales, l'objectif du projet étant de conforter le linéaire marchand prioritaire du cœur de la bastide, à savoir la rue Gambetta et la Place Abel Surchamp ;
- o **La requalification du cadre urbain** par la réalisation d'aménagements d'espaces publics dont le réaménagement de la rue Gambetta.

Pour mettre en œuvre ces actions, l'article 7 de la concession d'aménagement prévoit que le concessionnaire peut acquérir les terrains et immeubles bâtis nécessaires à ces missions notamment par voie d'expropriation (point 7.6), en prévoyant qu'il élabore le dossier préalable à la DUP et que la DUP est prononcée à son nom.

2.3. La description des sites

2.3.1. Immeuble 11 RUE ORBE à Libourne

a. Plan de situation et vue aérienne

adresse	réf. cadastrale	surface cadastrale	
11 rue Orbe	CO 0112	130 m ²	
SITUATION DANS LA BASTIDE	PHOTO AÉRIENNE	PLAN CADASTRAL	FAÇADE
			

b. Nature et contexte de l'immeuble

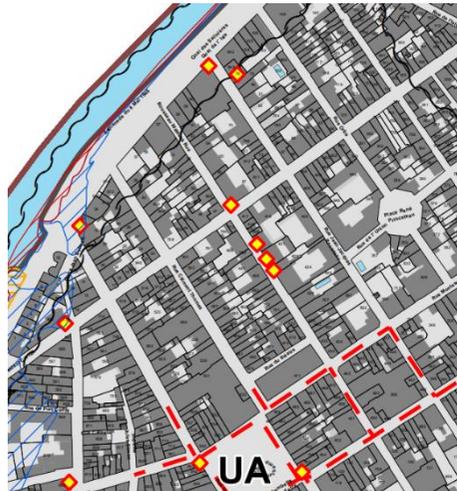
1. Identification du propriétaire et situation cadastrale

L'immeuble du 11 rue Orbe appartient à l'indivision CHRIFI qui est propriétaire de cet immeuble depuis le 10/02/2015.

L'immeuble du 11 rue Orbe à Libourne, cadastré CO 112, avec une emprise parcellaire de 130m² est composé de 3 logements, ainsi répartis selon le cadastre :

Niveau	Nature local	Superficie en m ²
0	Maison	77
0	Cave	22
0	Appartement	40
1	Appartement	40
		179m²

2. Les règles d'urbanisme



Zonage PLU : UA, correspondant au tissu urbain dense à caractère mixte (habitat, équipements et commerces) de la bastide. Il s'agit d'un tissu à trame urbaine ancienne, avec une forte densité (entre 100 et 150 logements/hectare) et une occupation parcellaire entre 75 et 100%.

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. L'AVAP, approuvée le 24 septembre 2014, est devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR), depuis la loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 dite loi CAP. Son règlement reste applicable.

C. Historique du dossier et des procédures

* **arrêté de péril imminent** du **21/01/2019** :

Suite à la visite de l'immeuble sis 11 rue Orbe, le 13/11/2018 en présence du propriétaire et du service Hygiène et Santé de la commune de Libourne, il a été constaté des fissures importantes au niveau des linteaux des fenêtres de la façade en cour intérieure pouvant fragiliser la structure de l'immeuble occupé. Le service urbanisme s'est également rendu sur place fin novembre 2018 pour constater ce même désordre structurel.

A la suite d'un constat d'expertise mené sur l'immeuble du 11 rue Orbe à Libourne, il a été notifié aux propriétaires actuels Mme ZOUHRI et Mr CHRIFI, que le bâtiment présentait un péril pour la sécurité publique. Ce constat a été réalisé par Mr Francis LAGUIAN, Expert près la Cour Administrative d'appel de Bordeaux. Le document produit à l'issue de son passage a été édité le 15/01/2019. Cette expertise fait état d'un bâtiment vétuste dans lequel il est impératif d'entreprendre des travaux de consolidation.

Un **arrêté de péril imminent** du **21/01/2019** a ordonné aux propriétaires de l'immeuble de prendre les mesures provisoires suivantes pour garantir la sécurité publique :

« - **Immédiatement dans un délai de 8 jours**

- *Evacuation immédiate.*
- *Interdire toute occupation de l'immeuble sinistré*
- *Fermer efficacement toutes les baies.*
- *Mettre en œuvre une signalétique suffisante avertissant le danger et l'interdiction de pénétrer.*
- *Faire couper l'électricité par le concessionnaire public.*

- **Immédiatement dans un délai de 21 jours**

- *Réaliser un audit de solidité de l'immeuble par un contrôleur technique ou un bureau d'étude qualifié en structure. »*

A la demande de Monsieur CHRIFI, la société ESIRIS ATLANTIQUE SUD OUEST est intervenue au 11 rue Orbe à Libourne le 05/03/2019, afin de répondre à la mission de diagnostic pathologique, cartographie des désordres et préconisation de travaux. Actuellement, et suite aux conclusions de l'expertise, le bâtiment est inoccupé. Le rapport de diagnostic faisait état des désordres constatés ainsi que des préconisations de travaux à mettre en œuvre afin de permettre un usage d'habitation. Ces préconisations n'ont pas été suivies d'effet.

Un **arrêté de main levée du péril imminent** a été publié le **15/11/2019** vu le rapport de l'agence EPURE en date du 24/10/2019 constatant la réalisation des mesures prescrites en application de l'arrêté péril imminent du 21/01/2019.

*** arrêté péril ordinaire du 21/12/2020 :**

Un **arrêté péril ordinaire** a ensuite été publié le **21/12/2020**, ordonnant les interventions suivantes :

« Dans un délai de 8 mois à compter de la notification du présent arrêté, mettre fin durablement à l'état de péril de la construction et à y soustraire les occupants en procédant à la mise en œuvre des mesures suivantes :

Façade avant :

- Procéder à la purge des joints des pierres et réfection,
- Changer les gonds de la porte principale (rouille importante),
- Faire la réfection de la couverture de rive,
- Reprendre la rive de la couverture et l'évacuation des eaux pluviales.

Façade arrière :

- Procéder à la purge des joints et réfection des linteaux des 2 ouvertures du R+1,
- Réaliser la réparation de la fissure contre le bâtiment mitoyen, main gauche,
- Suivre l'évolution de cette fissure,
- Rejointement général des pierres altérées de la façade.

Planchers :

- Réaliser un diagnostic spécifique sur la structure bois des planchers
- Procéder à la réfection totale des planchers. »

Dans ce cadre, le propriétaire a réalisé quelques interventions ; cependant, le péril n'a pas été levé comme l'atteste le rapport de constatations établi par Epure Studio le **11/10/2021** en présence du propriétaire Monsieur CHRIFI.

Le rapport a émis un avis défavorable sur la levée de l'arrêté de péril :

« L'immeuble est inoccupé.

- En intérieur :
 - Une dépose des revêtements de sols au R+1,
 - Une réfection partielle de certains planchers au R+1 avec remplacement de solives et platelage neuf sans revêtement de sols sur les pièces donnant sur cour,
 - Une dépose partielle de certains plafonds liée aux travaux de reprises des planchers,
 - Un plancher partiel et en mauvais état dans le local aveugle du R+2 (donnant sur la rue),
 - Un habillage de l'escalier intérieur bois revêtu de plaques de contreplaqué. Cette solution reste à surveiller. Le support et la structure de l'escalier sont stables,
 - Des défauts sur des cloisons intérieures à consolider au niveau de la liaison avec les planchers,

- Une ventilation à vérifier après remise en service de la VMC, nous préconisons en cas d'insuffisance de remplacer les groupes VMC et d'ajouter des entrées d'air pour une meilleure ventilation des locaux,
- Des locaux très encombrés de gravats, de mobiliers obsolètes, ...
- Une nouvelle construction en fond de parcelle dont les travaux sont arrêtés.

Pour mettre en sécurité, il conviendra de :

- Sans délai et avant occupation des locaux de l'immeuble sur rue :

- Fournir les factures des travaux réalisés au niveau des planchers intérieurs en bois et de l'escalier bois pour vérifier les techniques et matériaux utilisés,
- Vider les locaux des encombrants et gravats,
- Terminer les travaux de réfection des planchers après sondages du solivage en raison de la présence de plafonds au rez de chaussée,
- Fournir justifications d'une entreprise ou d'un bureau d'études sur structure bois en cas de conservations du solivage et des planchers existants car notre précédent rapport préconisait un remplacement total des planchers,
- Vérifier et consolider les ancrages du solivage des planchers dans les murs,
- Vérifier la stabilité du garde-corps de l'escalier intérieur : ouvrage à réviser,
- Terminer les travaux de second œuvre (plafonds, cloisons, doublages, sanitaires),
- Mettre en œuvre des revêtements de sols pour protéger le platelage bois (contreplaqué) sur les planchers rénovés et sur l'escalier intérieur,
- Vérifier la ventilation des logements et compléter le cas échéant par remplacement des groupes et ajout d'entrées d'air sur menuiseries extérieures.

- Sans délai et avant occupation des locaux de l'immeuble sur cour :

- Terminer les travaux de clos-couvert et de second œuvre du logement arrière afin de le rendre habitable.

En raison d'une réfection partielle des planchers et de travaux non terminés dans un immeuble inoccupé, nous émettons un avis défavorable à la levée du péril ordinaire qu'il conviendra de lever selon les mesures préconisées dans le présent rapport et sur présentation des études et factures des travaux réalisés. »

d. L'état des lieux

L'immeuble sis 11 rue Orbe à Libourne est situé dans le périmètre Nord de la Bastide qui concentre une précarité plus marquée que sur le reste de la Bastide et des logements vacants ou dégradés dans certaines rues.

L'immeuble comporte un parcellaire en lanière, avec un corps de bâti principal sur rue et une construction en cours, avec des travaux stoppés, en fond de parcelle ; la configuration de la cage d'escalier laisse penser à une construction abritant initialement une maison de ville ; à ce jour l'immeuble est découpé en petits logements, avec des modifications peu qualitatives au fil du temps et un manque d'entretien notable.

● ETAT DES LIEUX / PARTIES COMMUNES_ 11 rue Orbe

Clos et couvert : façades et toiture

Façades pierre du corps principal altérées



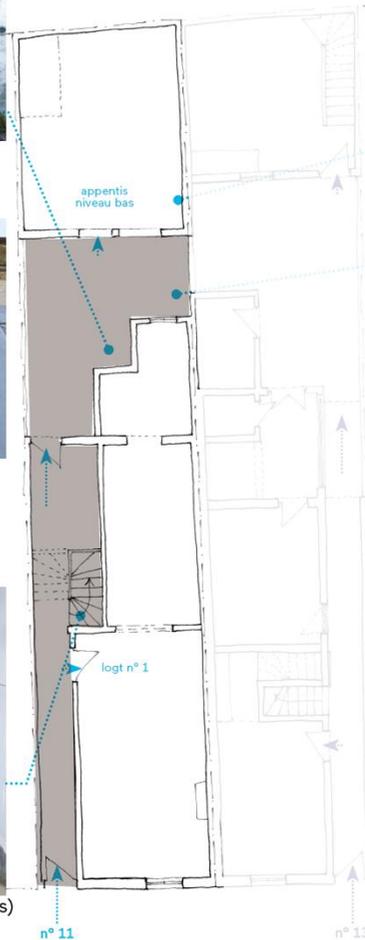
façade sur rue dégradée avec reprises ponctuelles récentes



façade arrière altérée : appentis de pierre qualité adossés, bâtis sur cour, aménagement d'une terrasse couverte par toiture dégradée en onduline, pierre très dégradée



schéma fonctionnement / pas de relevé précis _ échelle 1/200



Construction en cours en fond de parcelle hors règles de l'art



Cour/jardin - pas de gestion d'eaux pluviales / sol non aménagé - accès dangereux



Etanchéité à l'eau et à l'air non assurée, dégâts des eaux visibles sous terrasse et menuiseries inadaptées

Structure : éléments porteurs et circulations communes



Immeuble avec façades pierre et structure bois y compris ensemble cage d'escalier (parois et marches) structure de l'escalier en bois en très mauvaise état sécurité incendie - isolation au feu des éléments communs non assurée



Planchers bois en état de vétusté avec chapes béton + carrelage

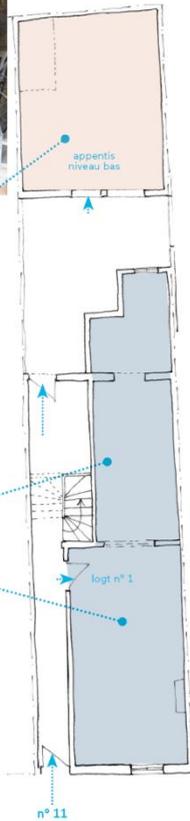
ETAT DES LIEUX / LOGEMENTS
 schéma fonctionnement / pas de relevé précis _ échelle 1/200

niveau RDC

appentis / 11 Orbe :
 construction en fond de parcelle
 travaux visiblement stoppés
 construction peu qualitative



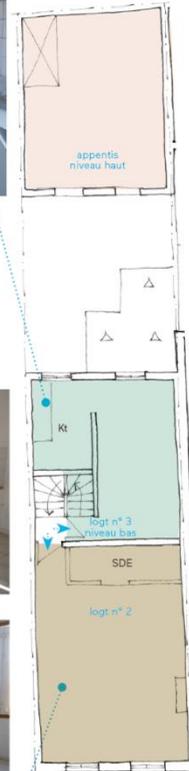
logement n° 1/ 11 Orbe :
 problème d'habitabilité:
 pièce centrale sans éclairage ni ventilation directe sur l'extérieur,
 compte tenu des appentis adossés en façade arrière



niveau R+1



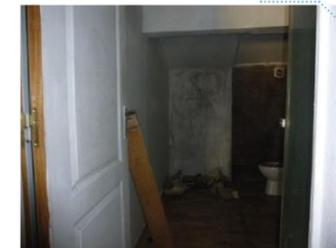
logement n° 3/ 11 Orbe :
 parois-sols / revêtements dégradés
 chape béton + carrelage sur plancher bois
 Dégâts des eaux / pièce de vie sous terrasse



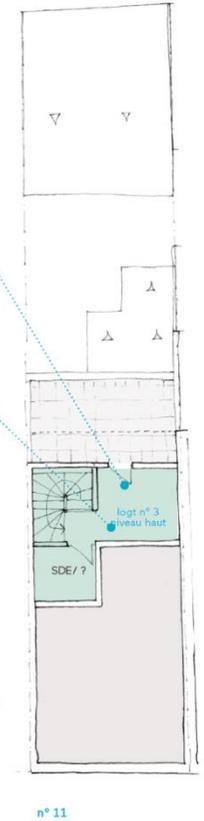
logement n° 2/ 11 Orbe :
 revêtements parois/sols dégradés
 chape béton + carrelage sur plancher bois



niveau R+2/sous combles



logement n° 3/ 11 Orbe :
 niveau haut / sous combles desservant la terrasse :
 Plateau complètement dégradé / inhabitable



*** Confrontation du cadastre et de l'état des lieux :**

Contrairement au cadastre, l'état des lieux du 11 RUE ORBE fait apparaître la présence de 3 logements et 1 appentis ainsi localisés dans l'immeuble :

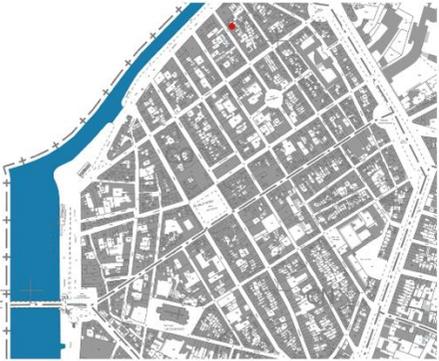
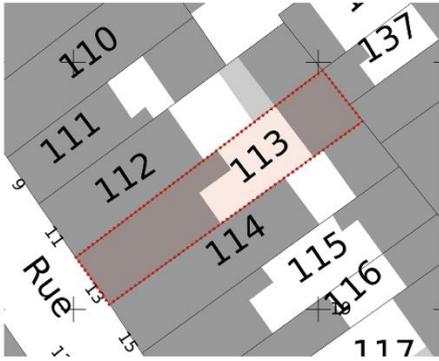
CADASTRE			EDL - COMPOSITION				EDL - LOGEMENT
Niveau	Typologie	Sup. m ²	Logement	Localisation	Typologie	SH indicative m ²	
0	Maison	77m ²	Appentis	RDC arrière	en construction		Appentis de 51m ² en cours de construction - hors règles de l'art, désaffecté, clos pas encore finalisé
	avec cave	22m ²					
0	Appartement	40m ²	1	RDC rue-cour	T2 (?)	48m ²	Espace/pièce centrale noire
1	Appartement	40m ²	2	R+1 sur rue	studio	33m ²	Revêtements parois/sols dégradés, absence d'entrées d'air - problème de ventilation
			3	R+1 sur cour	T2 duplex avec combles	33m ²	Dégâts des eaux Pas d'étanchéité à l'air ni à l'eau Ensemble très dégradé - inhabilité
						114m²	

*** État d'occupation de l'immeuble :**

L'immeuble est aujourd'hui entièrement vacant.

2.3.2. Immeuble 13 RUE ORBE à Libourne

a. Plan de situation et vue aérienne

adresse	réf. cadastrale	surface cadastrale	
13 rue Orbe	CO 0113	118 m ²	
SITUATION DANS LA BASTIDE	PHOTO AÉRIENNE	PLAN CADASTRAL	FAÇADE
			

b. Nature et contexte de l'immeuble

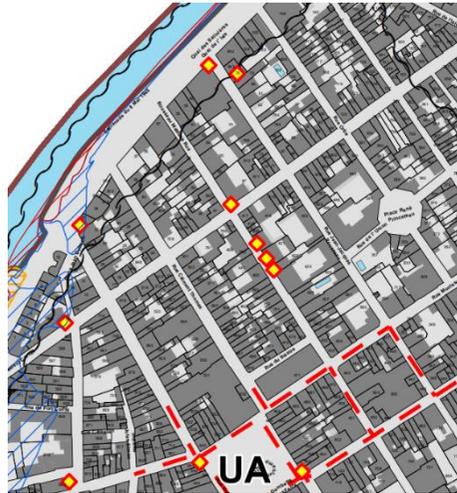
1. Identification du propriétaire et situation cadastrale

L'immeuble appartient à la SCI RSN dont le gérant est M. CHRIFI Driss, qui est propriétaire de cet immeuble depuis le 14/01/2011.

La Cali a exercé son droit de préemption dans le cadre de la mise en vente de la moitié indivise de l'immeuble 13 rue Orbe ; cette procédure fait l'objet d'un contentieux en cours.

CADASTRE			
Bâtiment	Niveau	Nature local	Superficie en m ²
A	0	Appartement	34
A	1	Appartement	84
B	0	Maison	50

2. Les règles d'urbanisme



Zonage PLU : UA, correspondant au tissu urbain dense à caractère mixte (habitat, équipements et commerces) de la bastide. Il s'agit d'un tissu à trame urbaine ancienne, avec une forte densité (entre 100 et 150 logements/hectare) et une occupation parcellaire entre 75 et 100%.

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. L'AVAP, approuvée le 24 septembre 2014, est devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR), depuis la loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 dite loi CAP. Son règlement reste applicable.

c. Historique du dossier et des procédures

* arrêté de traitement de l'insalubrité du 22/11/2021 :

Le **25/11/19**, le service Hygiène et Santé de la commune de Libourne a établi un rapport d'inspection relatif à l'état sanitaire de l'immeuble (parties communes et privatives) 13 rue Orbe. La synthèse de ce rapport a fait apparaître un certain nombre d'infractions au RSD.

Les non-conformités au RSD relevées et à traiter par le propriétaire à réception de ce rapport étaient les suivantes :

- Art. 32 – Assurer l'entretien des bâtiments et leurs abords
- Art. 33 – Rechercher et traiter les causes d'humidité et y remédier
- Art. 40.1 – Permettre une aération satisfaisante du logement par les ouvertures et ventilations
- Art. 42 – Assurer en permanence une évacuation des eaux pluviales et usées
- Art. 51 – Mettre en sécurité l'installation électrique

À la suite de la visite de l'immeuble sis 13 rue Orbe, le **09/03/21** en présence du propriétaire et du service Hygiène et Santé de la commune de Libourne, il a été constaté lors de cette procédure contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de traitement de l'insalubrité que :

« - Cet immeuble constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des occupants compte tenu des désordres suivants :

- Pour les parties communes :
 - Cage d'escaliers étroite
 - Marches très dégradées
 - Absence d'éclairage
 - Absence de rampe
- Pour les logements : RDC / rue, 1^{er} étage / rue et maison arrière
 - Absence de ventilation réglementaire dans les pièces principales avec utilisation de bouteille de gaz
 - Présence d'humidité
 - Présence de moisissures
 - Utilisation d'appareils de chauffage d'appoint
 - Installation électrique avec connecteurs accessibles
- En addition pour les logements RDC / rue et 1^{er} étage
 - Revêtement des salles d'eau non étanche, ne permettant pas un entretien satisfaisant
 - Salle d'eau/WC ouvrant directement sur l'espace cuisine
 - Présence d'infiltrations d'eau, certainement dû à des dégâts des eaux et à l'état de la toiture
 - Allège au dernier étage d'une hauteur de 50cm
 - Test au bâtonnet positif à la présence au plomb sur peinture écaillée (porte de la salle d'eau)

-Deux des logements mis à disposition aux fins d'habitation situés dans le bâtiment donnant sur la rue :

- Rez-de-chaussée côté cour
- 1^{er} étage côté cour

Présentent un caractère impropre à l'habitation du fait de leur configuration, constituant un danger pour la santé des occupants, compte tenu des désordres suivants : critères d'impropriété du fait de la pièce de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur. »

Lors du CODERST du 07/10/2021, il a été constaté que les désordres identifiés font apparaître un danger pour la santé et la sécurité des occupants lié à la situation d'insalubrité de l'immeuble et justifie l'emploi de l'article L.1331-22 du code de la santé publique.

Un **arrêté de traitement de l'insalubrité** de l'immeuble sis 13 rue Orbe a été pris le **22/11/2021** du fait des problèmes d'habitabilité, de salubrité et de sécurité de l'immeuble et a ordonné aux propriétaires de l'immeuble de prendre les mesures suivantes :

« **Dans un délai de 30 jours :**

- Faire vérifier par un homme de l'art l'étanchéité de la toiture et la résistance des matériaux impactés
- Faire vérifier par un homme de l'art la résistance mécanique du plafond/plancher du logement 2 (rez-de-chaussée côté cour)

Dans un délai de 8 mois :

- Procéder aux réparations de toiture et le cas échéant, aux réparations des matériaux impactés
- Mettre en conformité et en état de fonctionnement les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et eaux grises

- D'une manière générale, recherche des causes d'humidité et y remédier
- Remettre en état les surfaces dégradées (plafonds, murs)
- Equiper les logements de moyens de chauffage adapté et en nombre suffisant
- Equiper chaque logement de locaux sanitaires ventilés avec un sol étanche et des revêtements murs, portes, plafonds, boiseries permettant un bon état d'entretien et de propreté
- Rehausser le garde-corps de la cage d'escalier sur le palier au 2nd étage à 1m minimum
- Réaliser tous travaux nécessaires au traitement des désordres non apparents au moment des constats réalisés par les services compétents (suite aux rapports d'expertise assurance, homme de l'art, etc.)
- Prendre toute disposition pour assurer un éclairage naturel suffisant dans les pièces principales »

24/12/2021 et 29/12/2021, enregistrement par le Tribunal administratif de Bordeaux de recours contentieux concernant la décision de l'arrêté préfectoral du 21/11/2021 relatif au traitement de l'insalubrité de l'immeuble sis 13 rue Orbe à Libourne.

Courrier du 11/01/22 du Tribunal administratif de Bordeaux proposant une médiation et ordonnance du TA de Bordeaux du 09/06/22 désignant un médiateur.

*** 18/11/22 : Arrêté préfectoral du 18 Novembre 2022 abrogeant l'arrêté du 22/11/22**

Suite à la réception de justificatifs, une première visite a été organisée le **31/05/2022** afin d'étudier une mainlevée de l'arrêté.

Lors de cette inspection, il a été constaté un dégât des eaux importants sur le mur côté façade de la salle d'eau du logement situé en rdc côté cour. Ce dégât des eaux provient de la salle de bain du logement du 1^{er} étage. Le propriétaire présent à cette visite s'était engagé à faire les travaux nécessaires et à tenir informé le SCHS de manière à reprogrammer une visite de contrôle.

Le **20/10/2022**, l'inspecteur de salubrité se rend au sein de l'appartement au 1^{er} étage en présence du représentant de la SCI propriétaire bailleur afin de constater la remise en état de la salle de bain. Il apparaît que les travaux n'ont pas été réalisés dans les règles de l'art. Le propriétaire informe avoir trouvé la fuite au niveau des canalisations des eaux usées. Cependant, l'état des joints ne permet pas de garantir une étanchéité de la douche (installée en remplacement de la baignoire).

Dans son rapport, l'inspecteur de salubrité conclut donc que :

« Le propriétaire, la SCI RSN, a mis en œuvre un certain nombre de travaux afin de répondre aux prescriptions de l'arrêté préfectoral de traitement de l'insalubrité de l'immeuble sis 13 rue Orbe à Libourne. Cependant, certains désordres persistent. Les travaux tels que constatés lors de l'inspection du 20/10/2022 ne permettent pas de garantir la résorption des infiltrations d'eau et donc une situation pérenne. En ce sens, nous émettons un avis défavorable pour la mainlevée de l'arrêté préfectoral du 22/10/2021 ».

L'arrêté Préfectoral du 18/11/22 est venu lever l'arrêté d'insalubrité prononcé sur l'immeuble du 13 rue Orbe sur la base du constat de travaux réalisés. Pour autant, comme en atteste le rapport de l'inspecteur de salubrité des désordres subsistent dans l'immeuble.

A cet égard, l'arrêté prévoyait notamment de faire vérifier par un homme de l'art l'étanchéité de la toiture et la résistance des matériaux impactés, ainsi que la résistance mécanique du plafond/plancher du logement 2 (rez-de-chaussée côté cour). Or, il n'a été fourni que des attestations par des hommes de l'art et une facture de contrôle de la toiture. Aucun diagnostic structurel ou compte-rendu de contrôle n'a été présenté. La validation de ces travaux a été faite sur le principe de bonne foi de la compétence des sociétés qui sont intervenues.

d. L'état des lieux

L'immeuble sis 13 rue Orbe à Libourne est situé dans le périmètre Nord de la Bastide qui concentre une précarité plus marquée que sur le reste de la Bastide et des logements vacants ou dégradés dans certaines rues. L'immeuble comporte un parcellaire en lanière, avec deux corps de bâti et une cour centrale, ainsi que des constructions parasites sur cour.

● ETAT DES LIEUX / PARTIES COMMUNES_ 13 rue Orbe

Clos et couvert : façades et toiture

Façades pierre du corps principal altérées



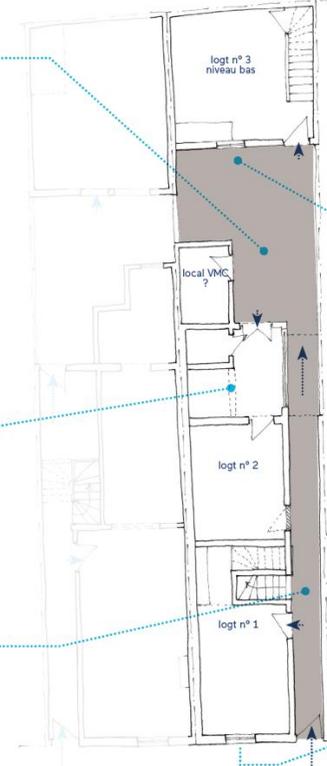
façade sur rue très dégradée réseaux anarchiques



façade arrière du corps de bâtiment principale avec appentis et construction rapportées de pierre qualité, construits en surplomb et à côté de la circulation commune



schéma fonctionnement / pas de relevé précis _ échelle 1/200



façade sur cour du corps de bâtiment arrière réseaux anarchiques

Structure : éléments porteurs et circulations communes



Immeuble avec façades pierre et structure bois y compris ensemble cage d'escalier (parois et marches)
 structure de l'escalier en bois en mauvaise état, malgré reprises récentes
 sécurité incendie - isolation au feu des éléments communs non assurée



Soupirail sur rue non sécurisé cave encombrée

● **ETAT DES LIEUX / LOGEMENTS**
schéma fonctionnement / pas de relevé précis _ échelle 1/200^m

niveau RDC

logement n° 3/ 13 Orbe : en duplex sur cour

logement n° 2/ 13 Orbe :
problème d'habitabilité: pièce principale d'habitation « noire » sans éclairage ni ventilation directe sur l'extérieur
problème structurel : Elements porteurs supprimés ou partiellement modifiés, avec l'aménagement des pièces d'eau (sde, kt) de ce logement

logement n° 1/ 13 Orbe :
 Salle d'eau sous l'escalier commun, desservie par la kitchenette

niveau R+1

logement n° 5/ 13 Orbe :
problème d'habitabilité: pièce principale d'habitation « noire » sans éclairage ni ventilation directe sur l'extérieur
 pas de circulation d'air / absence d'entrées d'air
 Chape béton + carrelage sur plancher bois
 Emprise chambre et SDE, aménagée partiellement dans le volume des appentis (constructions de piètre qualité)

logement n° 4/ 13 Orbe :
 pas de circulation d'air / absence d'entrées d'air
 Salle d'eau desservi par espace kitchenette

niveau R+2/sous combles

logement n° 6/ 13 Orbe :
problème d'habitabilité: Pièces d'eau insuffisantes (kt / SDE) : logement isolé (?)
 partiellement sous rampant-faible habitabilité

logement n° 7/ 13 Orbe :
problème d'habitabilité: Chambre / logement isolé (?) / absence de pièces d'eau (SDE/Kt)
 partiellement sous rampant-faible habitabilité

*** Confrontation du cadastre et de l'état des lieux :**

Contrairement au cadastre, l'état des lieux du 13 RUE ORBE fait apparaître la présence de 7 logements ainsi localisés dans l'immeuble :

CADASTRE			EDL - COMPOSITION				EDL - LOGEMENT
Niveau	Typologie	Sup. m ²	Logement	Localisation	Typologie	SH indicative m ²	
0	Maison	50m ²	3	RDC arrière	T2 duplex	37m ²	Equipements anciens, absence d'entrées d'air
0	Appartement	34m ²	1	RDC sur rue	studio	18m ²	SDE aménagée sous l'escalier commun, desservi par la kitchenette Absence d'entrée d'air - problème bouteille gaz, pas de ventilation adaptée
			2	RDC sur cour	T1	23m ²	Pièce principale d'habitation noire
1	Appartement	84m ²	5	R+1 sur cour	T2	28m ²	Pièce principale d'habitation noire absence d'entrées d'air Problème bouteille gaz - pas de ventilation adaptée
			4	R+1 sur rue	studio	20m ²	Equipements anciens, absence d'entrées d'air, problème bouteille gaz (?) - pas de ventilation adaptée
			6	R+1 sur cour	studio	18m ²	Logement isolé (?) équipements pièce d'eau (SDE - Kt) insuffisants
2	/		7	R+2	chambre isolée (?)	10m ²	Logement isolé (?) absence de pièces d'eau (SDE - Kt)
						154m²	

*** État d'occupation de l'immeuble :**

L'immeuble est aujourd'hui occupé sans que l'on connaisse précisément l'identité et le nombre d'occupants.

Des baux ont été transmis par le propriétaire faisant apparaître les noms suivants :

Logement	Nom locataire	Bail transmis	Montant loyer
3	M. Jonathan MAUMELAT	Oui - 2018	400 €
1	M. Ramdi ABDELLAH et M. Akrim HASSAN	Oui - 2018	300 €
2	M. Salah BELHADEF	Oui - 2003	320 €
5	Nom donné en 2019 : M. Amal ROUANY	Non	?
4	M. Mostapha ARANGOUE et M. Ahmed ZOUHRI	Oui - bail incomplet	?

Aucune demande de permis de louer n'a été déposée sur cet immeuble depuis la mise en place du permis de louer en 2018. Il semble qu'une partie des ménages occupants soient des ménages captifs. Pour autant, l'occupation semble avoir évolué sur les dernières années et les services ont pu observer des niveaux d'occupation différents en fonction de leurs visites. Il est envisageable que les occupants actuels ne soient pas forcément les occupants figurant sur les baux locatifs transmis, ou qu'à minima les compositions des ménages aient évolué. Un diagnostic social détaillé de l'occupation sera donc nécessaire.

*** Extrait du rapport d'inspection relatif à l'état sanitaire du 25/11/2019 / par logement :**

Logement n° 2 :

Appartement très humide et peu lumineux avec des dégâts des eaux importants visibles sur les murs de la cuisine. Absence de ventilation favorisant le développement de moisissures. Le logement n'a pas d'équipement de chauffage ce qui contraint la locataire à utiliser un chauffage d'appoint. Par ailleurs, le tableau électrique n'est pas aux normes de sécurité. L'entrée dans le logement s'effectue par la double porte vitrée et non par la porte principale. L'ouverture et la fermeture de cette porte est défectueuse (charnière, fixation à vérifier...).

Logement n°4 :

Le logement est de type T1 en duplex, sous réserve que la chambre non visitée dispose des dimensions satisfaisantes au RSD (surface inférieure à 7m² avec hauteur sous plafonds de 2m20). Le test colorimétrique réalisé sur la porte de la salle de bain fut révélé positif. Actuellement, il n'y a pas d'enfant dans ce logement. Cependant, nous rappelons que la réalisation d'un diagnostic sur la présence de plomb par un organisme agréé est obligatoire dans le cadre d'une location – Article L1334-7 du Code de la santé publique. Le logement ne dispose pas de ventilation fonctionnelle et d'équipement de chauffage.

Logement n°5 :

La pièce principale n'a pas d'ouverture directe sur l'extérieur. L'éclairage naturel s'effectue par l'espace couchage. Cet espace est inférieur à 9m². Le logement est de type studio. Absence de ventilation et d'équipement de chauffage. Moisissures autour des ouvertures de la chambre/espace couchage.

Entretemps, des petits travaux locatifs ont été réalisés par le propriétaire, afin de répondre ponctuellement aux injonctions et observations émises dans le cadre de procédure ci-dessus ; toutefois, l'immeuble n'a pas fait l'objet d'une restructuration, ni d'une mise aux normes globale.

2.3.3. Synthèse – état des lieux des deux immeubles

ADRESSE
 11 rue Orbe
 13 rue Orbe

REF
 CADASTRALE
 CO 0112
 CO 0113

SURFACE
 CADASTRALE
 130
 118

EDL surfaces	11 ORBE surface EDL habitation m ²	13 ORBE surface EDL habitation m ²
TOTAL	114	153

niveau	logement n°	typologie	SH indicative m ²	Surface autre	observations pb habitabilité-salubrité	logement n°	typologie	SH indicative m ²	observations pb habitabilité-salubrité
RDC /rue	1	T2(?) rue-cour	48		espace/pièce centrale noire	1	studio	18	SDE aménagée sous l'escalier commun, desservi par la kitchenette
RDC /cour						2	T1	23	Pièce principale d'habitation noire
RDC /arrière	Appentis	appentis en cours d'aménagement désaffecté clos pas encore finalisé		51	construction en cours / travaux mise en œuvre - hors règles de l'art	3	T2 duplex	37	équipements anciens
R+1 /rue	2	studio	33		revêtements parois/sols dégradés absence d'entrées d'air -pb ventilation	4	studio	20	équipements anciens
R+1 /cour	3	T2 duplex avec combles	33		Dégâts des eaux pas d'étanchéité à l'air ni à l'eau ensemble très dégradé - inhabitable	5	T2	28	Pièce principale d'habitation noire
						6	studio (?)	18	Logement isolé (?) / équipements pièce d'eau (SDE -Kt) insuffisants
R+2						7	chambre isolée (?)	10	Logement isolé (?) / absence de pièces d'eau (SDE -Kt)
			114					153	

SYNTHÈSE / ETAT DES LIEUX_ COMMUNS

Pour les deux immeubles :

- Immeubles découpés en petits logements, avec des modifications peu qualitatives au fil du temps
- Clos et couverts très dégradés :
 - façades sur cour extrêmement altérées par la construction des appentis ou la modifications des murs porteurs ;
 - traces et problèmes d'humidité et/ou d'infiltration d'eau, notamment étanchéité à l'eau et à l'air non assurée pour le n° 11
 - réseaux anarchiques
- Structure intérieure en bois très dégradée avec :
 - Planchers bois et cages d'escalier très dégradés, et pour la plupart des emprises/logements, avec des charges supplémentaires inadaptées (chape ciment + carrelage)
- Diagnostic état parasitaire à faire, afin de vérifier solidité: xylophages à vérifier, car milieu favorable au vu des problèmes de ventilation/humidité et de l'état de vétusté
- Sécurité incendie : isolation au feu des éléments communs non assurée. **Problème de sécurité avéré**, compte tenu du système constructif (planchers et cages d'escalier en bois).

SYNTHÈSE / ETAT DES LIEUX_ LOGEMENTS

Pour les logements / d'une façon globale :

- Logements de petites surfaces, avec des aménagements peu qualitatifs en termes d'habitabilité (par ex, salles d'eau desservies par kitchenettes) voire non conforme au RSD (pièces noires, non éclairées, ni ventilées directement sur l'extérieur)
- Logements sous combles exigus (notamment au niveau sous combles du n° 13), dont la typologie et le type de « bien loué » reste à vérifier: si logements isolés, absences de pièces d'eau adaptées, si « chambres », reste à vérifier où sont aménagées les pièces d'eau « communes » à ces pièces.
- Revêtements des sols et parois dégradés

● ETAT DES LIEUX / ENSEMBLE

schéma fonctionnement / pas de relevé précis _ échelle 1/200



2.4. L'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles le projet soumis à enquête a été retenu

Conformément aux orientations du projet urbain « Cœur de bastide » et sur la base de la réglementation du PLU et de l'AVAP-SPR, le projet prévoit la restructuration des deux parcelles, avec deux possibilités :

- la réhabilitation du bâti existant,
- la démolition complète de l'existant, puis la construction d'un bâtiment neuf.

Compte tenu de la vétusté de l'ensemble du bâti, la sortie opérationnelle ne sera définie qu'après réalisation d'un diagnostic structurel précis, permettant de vérifier la réelle faisabilité d'une réhabilitation de l'existant.

Quelle que soit la solution retenue (réhabilitation ou démolition-construction neuve), le projet devra permettre :

- la production qualitative d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux (5 à 6 logements prévisionnels, pour une surface habitable de 250 à 300 m² prévisionnelle),
- l'aménagement d'un cœur d'îlot libre de construction et végétalisé qui permettra de redonner de la qualité aux logements créés mais aussi aux avoisinants (surface libérée d'environ 100 m²).

L'intervention à l'échelle des deux parcelles semble la solution nécessaire au traitement de ces bâtis dégradés au vu notamment des doutes qui subsistent sur les désordres structurels qui concernent aussi le mur mitoyen. Par ailleurs, ce traitement conjoint à l'échelle des deux parcelles permet une valorisation des arrières de parcelles et la mutualisation des espaces libres en cœur d'îlot.

Le projet a donc été retenu parce qu'il permettra de traiter un habitat dégradé, qu'il offrira une offre nouvelle de logements locatifs sociaux et qu'il participera à la création d'un espace végétalisé au cœur d'un îlot d'habitation dense, en continuité d'autres espaces végétalisés en arrière de parcelles à proximité.

2.5. La justification de l'utilité publique du projet

Le projet de restructuration du 11 et 13 rue Orbe à Libourne présente une utilité publique pour les raisons suivantes :

- 1. La lutte contre l'habitat indigne et dégradé.** Les services de la commune de Libourne et le Préfet interviennent sur ces immeubles, par le biais de différentes procédures de police depuis de nombreuses années (procédure de péril imminent puis ordinaire pour le 11 rue Orbe et procédure d'insalubrité pour le 13 rue Orbe). Toutefois, le caractère ponctuel des travaux réalisés au fur et à mesure, ne permet pas d'améliorer les conditions globales d'habitabilité. Dans ce cadre, les situations de mal logement persistent au n° 13 et le n° 11 reste

toujours vacant, car inhabitable dans l'état. Par ailleurs, le relogement des occupants de l'immeuble n°13 permettra de proposer à ces ménages des logements adaptés à leur composition et à leurs besoins et d'améliorer leurs conditions d'habitat.

2. **La remise sur le marché d'une offre nouvelle de logements en lieu et place de logements vacants** pour l'immeuble au 11 rue Orbe (3 logements vacants). L'absence de travaux suffisants sur cet immeuble n'a pas permis de lever l'arrêté de péril et cet immeuble est donc resté vacant depuis plusieurs années, continuant ainsi à se dégrader. Le projet permettra de sortir de la vacance cet immeuble.
3. **La production de logements locatifs sociaux qualitatifs**, en cohérence avec le PLH : la commune de Libourne est actuellement en déficit de logements sociaux. Aujourd'hui, la commune fait face à des logements sociaux de fait et souhaite développer du logement social public dans ses opérations. La création de logements locatifs sociaux constitue un besoin d'intérêt général pour les inclure, par la suite, dans le parc locatif social de la Ville de Libourne.
4. **La mise en œuvre du projet de requalification de la Bastide**, afin de valoriser l'environnement urbain et patrimonial. Ces biens immobiliers se trouvent au cœur de la Bastide, dans un des îlots prioritaires identifiés dans l'étude de 2018, dans un périmètre stratégique pour le projet Cœur de bastide, et notamment sur une rue récemment requalifiée et dans un axe qui va de la Place Princetau aux quais, espaces publics là aussi requalifiés. La commune souhaite mettre en œuvre une requalification de l'ensemble du bâti. La réalisation d'une opération de grande qualité architecturale et urbaine à cet emplacement participera d'une transformation de l'image de ce quartier et de cette rue, aujourd'hui assez dévalorisés, d'une amélioration des conditions résidentielles de ses habitants et d'un rééquilibrage social du quartier.

Ainsi, le projet garantit une cohérence d'ensemble par l'acquisition des deux parcelles cadastrées section CO n°112 et 113 à Libourne pour lesquelles les négociations amiables n'ont pas abouti, sans que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne soient excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

2.6. Cadre de l'intervention

Dans le cadre de la concession d'aménagement « Cœur de Bastide », inCité aménageur met en œuvre les procédures prévues au code de l'urbanisme, permettant de résorber l'habitat indigne, l'insalubrité et de lutter contre la vacance, avec l'objectif de permettre la réalisation des projets de restructuration qualitatifs, durables et pérennes.

En l'occurrence, après maîtrise foncière de ces deux parcelles, inCité procédera à la réalisation des études et des travaux préalables permettant la mise en œuvre du projet, ces travaux pouvant aller jusqu'à la démolition complète, si cette solution s'avérait la plus judicieuse au regard de l'existant.

En parallèle, inCité, avec l'appui de la Ville et de ses partenaires, se chargera de l'accompagnement et du relogement des occupants conformément aux articles L. 314-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et des articles L.423-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Des mesures provisoires ou définitives seront proposées à chaque ménage en fonction de ses besoins.

Une fois les travaux réalisés, inCité assurera le recyclage foncier avec la cession à un opérateur, sur la base d'un cahier des charges de cession qui précisera le programme attendu, la sortie opérationnelle, les orientations en matière d'aménagement et de traitement architectural des bâtiments à réhabiliter et/ou à construire. Les termes de ce cahier des charges seront par la suite intégrés à l'acte de vente.

Par ailleurs, la Cali a préempté la moitié indivise du 13 rue Orbe à Libourne en date du 3 Décembre 2019, à savoir la parcelle cadastrée section CO n°113 ; un contentieux est toujours en cours sur cette préemption. Cette préemption était motivée par le fait de mettre fin à une situation d'habitat dégradé et à produire une offre locative sociale nouvelle et de qualité. Aucun accord ne permettant une acquisition amiable n'a été trouvé pour finaliser la maîtrise foncière totale de l'immeuble.

Il convient donc de poursuivre la maîtrise foncière du 13 rue Orbe ainsi que de mettre en œuvre la maîtrise foncière du 11 rue Orbe par voie d'expropriation, en vue de réaliser un projet de restructuration sur les deux parcelles, conformément aux objectifs de l'opération d'aménagement « Cœur de bastide » confiée à l'aménageur InCité.

2.7. Conclusions

Au vu de l'état des bâtiments 11-13 rue Orbe, de la nécessité d'étudier et mettre en œuvre une intervention globale à l'échelle des deux immeubles et de l'absence d'initiative privée pour sortir durablement ces bâtiments de leur état de vétusté, la maîtrise foncière publique semble être la seule issue afin de sécuriser un projet durable et qualitatif sur ces parcelles.

Malgré les différentes mesures de police mises en œuvre, et même si les propriétaires poursuivent des travaux sur les biens, ces derniers ne permettent pas de résoudre de façon pérenne les problématiques liées à la structure des immeubles. Une action publique passant par la maîtrise foncière et l'intervention d'un aménageur est aujourd'hui nécessaire pour traiter le bâti et permettre d'y développer une offre nouvelle.

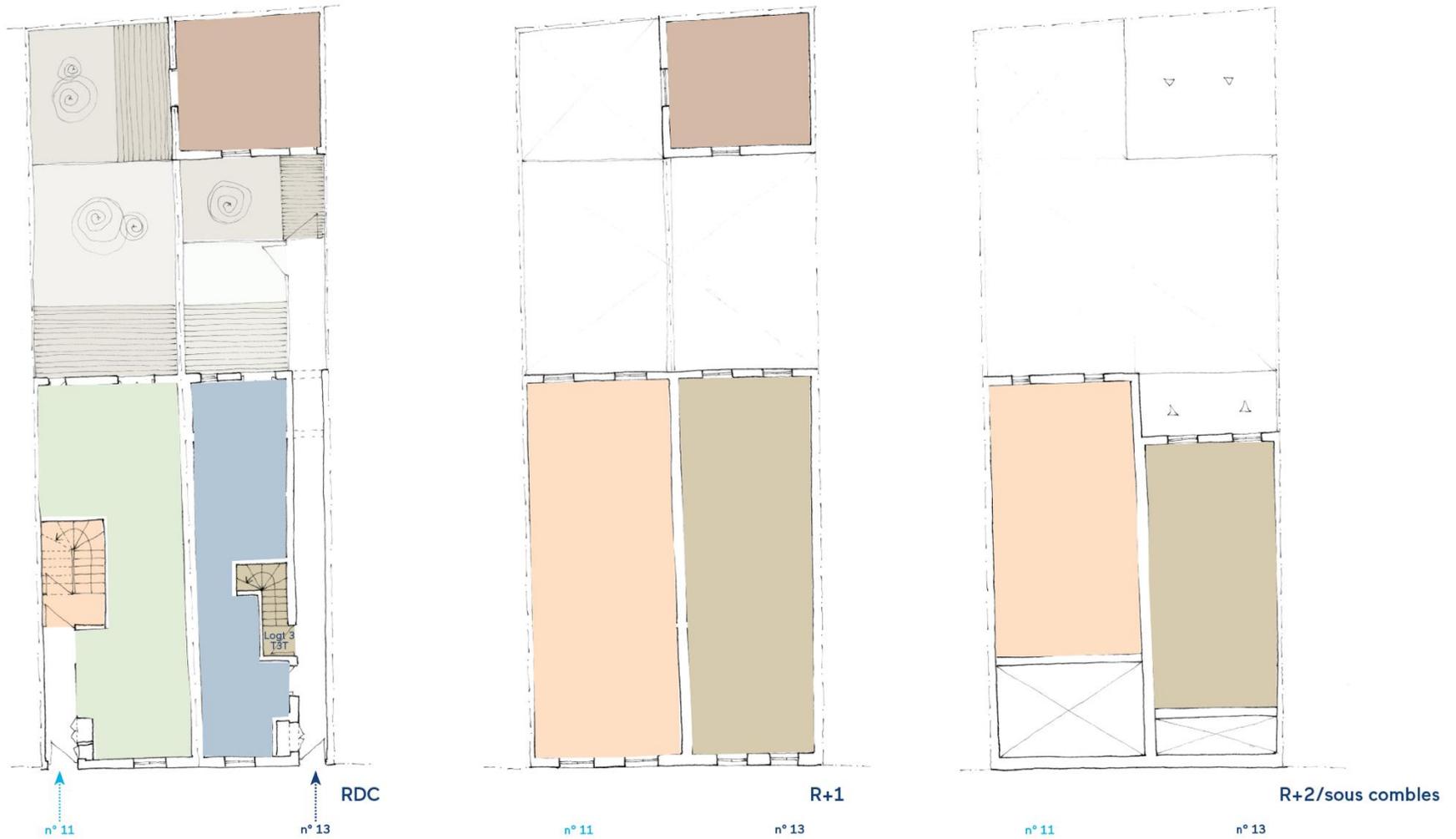
3. PLAN DE SITUATION ET PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER

3.1. Plan projet

adresse	réf. cadastrale	surface cadastrale	
11 rue Orbe	CO 0112	130 m ²	
13 rue Orbe	CO 0113	118 m ²	
SITUATION DANS LA BASTIDE	PHOTO AÉRIENNE	PLAN CADASTRAL	PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION
	<p>11 rue Orbe 13 rue Orbe</p>	<p>emprises corps de bâti sur rue : réhabilitation ou démolition complète à étudier</p> <p>emprises constructions en fond de parcelle : cœur d'îlot à aérer, végétaliser et mutualiser</p>	<p>façades à retraiter suivant projet de restructuration retenu</p>

4. PLAN GENERAL DES TRAVAUX ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES

● PROGRAMMATION HYPOTHÈSE REHABILITATION / RESTRUCTURATION BATIMENTS EXISTANTS - COLLECTIF



● PROGRAMMATION - HYPOTHESE CONSTRUCTION NEUVE / IMMEUBLE COLLECTIF



5. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

5.1. Estimation sommaire des acquisitions

Conformément à l'avis n° 2023-33243-10188 rendu par la Direction Générale des Finances Publiques en date du 20 Février 2023, l'estimation sommaire et globale de l'acquisition de ces deux immeubles s'élève à **301 000 €** incluant une marge d'aléas de 15% et se décomposant de la façon suivante :

- 240 000 € d'indemnité principale
- 25 000 € d'indemnités de emploi
- 36 000 € de marges d'aléas sur les indemnités principales

5.2. Estimation sommaire des travaux

L'estimation sommaire des travaux se situe entre **810 000 € et 850 000 € H.T.** en fonction de l'hypothèse prise pour la production des logements (réhabilitation ou démolition/reconstruction) sachant que seules des études structurelles complémentaires permettront d'acter la solution technique adoptée.

La programmation et les chiffrages présentés ci-dessous ont donc été élaborés en l'absence d'éléments de diagnostics complets sur les immeubles, et notamment d'un diagnostic structurel exhaustif.

11-13 RUE ORBE-LIBOURNE / ESTIMATION SOMMAIRE DES TRAVAUX

ADRESSE	REF CADASTRALE	SURFACE CADASTRALE
11 rue Orbe	CO 0112	130
13 rue Orbe	CO 0113	118
	TOTAL	248

EDL SH	11 ORBE surface EDL habitation m ²	13 ORBE surface EDL habitation m ²
267	114	153

coûts de référence / TRAVAUX ET HONORAIRES

ratio démolition €/m ²	ratio construction neuve €/m ²	ratio réhabilitation lourde €/m ²	ratio aménagement ext €/m ²	base honoraires liés % du montant de travaux %
400	2000	2600	500	15%

Hypothèse démolition- construction neuve	COLLECTIF NEUF	construction neuve surfaces	nombre logements	SHAB m ²	surface local commun m ²	surface non bâtie m ²	travaux démolition	travaux construction	travaux aménagement ext	honoraires	total travaux et honoraires	
		TOTAL	6	288	40	104	106 872,00 €	576 000,00 €	52 200,00 €	110 260,80 €	845 332,80 €	
hypothèse réhabilitation de l'existant	COLLECTIF REHABILITATION	réhabilitation surfaces	nombre logements	SHAB m ²	surface local commun m ²	surface non bâtie m ²	travaux démolitions	travaux réhabilitation	travaux aménagement ext	honoraires	total travaux et honoraires	
		TOTAL	5	256	0	104	- €	665 600,00 €	52 200,00 €	107 670,00 €	825 470,00 €	
				SH / n° 11	114							
				SH / n° 13	142							
		niveau	typologie	logements n° 11 SH/m ²	typologie	logements n° 13 SH/m ²						
		RDC / avant	T2	40	T1	32						
		RDC / arrière	T2	35	T2	35						
R+1+combles	T3/D	74	T3/D	75								
	MAISONS	niveau	typologie	logements n° 11 SH/m ²	typologie	logements n° 13 SH/m ²	travaux démolitions	travaux réhabilitation	travaux aménagement ext	honoraires	total travaux et honoraires	
		R+1+combles	T5	130	T5	120	- €	650 000,00 €	52 200,00 €	105 330,00 €	807 530,00 €	

5.3. Estimation du relogement des occupants

L'immeuble au 11 rue Orbe est entièrement vacant.

L'immeuble au 13 rue Orbe est entièrement ou partiellement occupé. 5 ménages ont été identifiés. Il conviendra de les reloger dans le cadre de cette procédure conformément aux articles L. 314-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et aux articles L.423-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'estimation prévisionnelle des coûts de relogement s'élève à 15 000 € (3 000 € par ménages).

5.4. Estimation du coût totale de l'opération

Le coût total de l'opération est donc estimé à **1 166 000 € H.T.**

6. ANNEXES

- Annexe 1 : Délibération du conseil municipal de Libourne du 08 février 2018 organisant une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement sur Cœur de Bastide et fixant les objectifs poursuivis
- Annexe 2 : Délibération du conseil municipal de Libourne du 08 avril 2019 tirant le bilan de la concertation et créant l'opération d'aménagement « Cœur de Bastide »
- Annexe 3 : Délibération du conseil municipal d'attribution du contrat de concession « Cœur de bastide »
- Annexe 4 : Délibérations du conseil municipal de Libourne d'approbation du PLU de Libourne du 15 décembre 2016.
- Annexe 5 : Délibération du Conseil Communautaire de modification simplifiée du PLU en date du 20 février 2020.
- Annexe 6 : Délibération du conseil municipal engageant une procédure d'expropriation au bénéfice du concessionnaire sur l'opération de restructuration des immeubles 11-13 rue Orbe à Libourne du 30 Mars 2023
- Annexe 7 : arrêtés de péril et d'insalubrité cités dans la notice



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE :

11-13 RUE ORBE A LIBOURNE

6. ANNEXES

Annexe 1 :

- Délibération du conseil municipal de Libourne du 08 février 2018 organisant une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement sur Cœur de Bastide et fixant les objectifs poursuivis



EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE LIBOURNE

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Envoyé en préfecture le 13/02/2018

Publié le

Reçu en préfecture le 13/02/2018

ID : 033-213302433-20230330-DELIB-23_03_061-DE

Annexe le

ID : 033-213302433-20180213-18_02_004-DE



NOTIFIÉ LE 13 FFV. 2018

SÉANCE DU 8 FÉVRIER 2018

18-02-004

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal: 35
Date de convocation : 02 février 2018

L'an deux mille dix-huit le huit février 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, Corinne VENAYRE, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Catherine BERNADEAU, Adjointe, Denis SIRDEY, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Michel GALAND, Adjoint, Annie POUZARGUE, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Patrick NIVET, Conseiller municipal délégué, Joël ROUSSET, Conseiller municipal délégué, Annie CONTE, Conseillère municipale déléguée, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Véronique PIVETEAU, Conseillère municipale déléguée, Sabine AGGOUN, Conseillère municipale déléguée, Gabi Höper, Conseillère municipale déléguée, Val DUCLOS, Conseiller municipal délégué, Sandy CHAUVEAU, Conseillère municipale déléguée, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Rodolphe GUYOT, Conseiller municipal, Gonzague MALHERBE Conseiller municipal, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Patrice CHAPUIS, Conseiller municipal délégué, David SOULAT, Conseiller municipal, Monique MEYNARD, Conseillère municipale, Djemaa EFREIN, Conseillère municipale déléguée

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Laurence ROUEDE (pouvoir à Philippe BUISSON), Nouredline BOUACHERA (pouvoir à Corinne VENAYRE), Omar N'FATI (pouvoir à Annie POUZARGUE), Alain HERAUD (pouvoir à Rodolphe GUYOT), Jean-Paul GARRAUD (pouvoir à Christophe GIGOT)

Madame Sandy CHAUVEAU été nommée secrétaire de séance

PROJET URBAIN

LANCEMENT D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT "CŒUR DE BASTIDE" ET DES MODALITÉS DE CONCERTATION

Le projet urbain « Libourne 2025-la Confluente » déployé en 2016 pose clairement comme objectif de recentrer et renforcer le centre-ville qui est le cœur actif de la commune où tous les libournaïses doivent pouvoir se retrouver. 4 des 5 sites majeurs de projet y sont situés : la bastide, les casernes, la gare-Epinette et les Quais. Seul le secteur des Dagueys et son centre aquatique sont excentrés mais reliés néanmoins au centre par l'aménagement des berges de l'Isle.

Il est proposé aujourd'hui une opération d'aménagement pour revitaliser le centre ville dont le périmètre inclut ces 4 sites de projet. Au-delà de la ceinture des boulevards, le périmètre intègre les sites majeurs précités du projet urbain y étant reliés et les franges d'habitat périphériques qui les accueillent.

La détermination de ce périmètre permettra de mobiliser les aides publiques liées à la revitalisation des cœurs de ville (notamment le plan dit « Mézard ») et de surseoir à statuer sur toute autorisation d'urbanisme qui serait de nature à compromettre le projet de reconquête de la bastide ou à le rendre plus onéreux. Il ouvre aussi officiellement une phase de concertation où les documents d'étude et de réflexion du projet Cœur de bastide seront mis à disposition du public.

1 – L'enjeu de l'opération : revitalisation du cœur de ville

Rappelons que le cœur de bastide confronté aux difficultés géographiques (paupérisation, instabilité commerciale, etc.), a fait l'objet du lancement d'une étude globale par la Ville de Libourne, en collaboration avec son architecte d'urbanisme, pour poursuivre le ré-enchantement du centre-ville, dans la continuité de l'aménagement des espaces publics, mais aussi de créer de nouvelles politiques publiques envers l'habitat, les mobilités, les équipements, les commerces et services.

Cette étude globale de revitalisation du cœur de bastide engagée a du répondre aux principaux objectifs suivants :

- 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.

La première phase de cette étude a donné lieu à un travail collectif (avec les usagers, la population, les acteurs, associations, les partenaires, ...) sur les enjeux, les objectifs à atteindre pour la revitalisation du centre-ville.

La synthèse de ces réflexions doit être partagée auprès d'un large public avant de stabiliser le projet. Une concertation au sens de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme est donc lancée.

2 – Les contours de l'opération d'aménagement

Le périmètre proposé pour l'opération d'aménagement prend en compte les 4 grands projets de Libourne 2025 situés en centre-ville et correspond au secteur d'intervention identifié par l'étude globale de revitalisation.

Cette dernière sera à terme déclinée dans le cadre d'un plan guide et d'un programme d'actions.

Le lancement d'une opération d'aménagement implique, sur son périmètre, la possibilité de surseoir à statuer, dans les conditions définies à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, sur les projets, travaux, ... susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement.

3 - Les modalités de concertation de l'opération d'aménagement :

- une concertation est ouverte sur le secteur du centre ville, préalablement à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, sur le fondement de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, afin d'associer les habitants, associations, usagers et autres personnes concernés à l'élaboration du projet.
- La mise à disposition du service civique « agent d'appui à la concertation » à la direction du projet urbain pour informer du projet et recueillir les remarques et questionnements
- Un dossier sera mis à disposition du public, à la direction du projet urbain
Ce dossier comprendra notamment :
 - Le périmètre de la concertation
 - Les livrables issus de la phase diagnostic de l'étude globale cœur de bastide :
 - Livret stratégique
 - Livret mobilités et déplacements
 - Livret habitat et vie urbaine
 - Livret commerces et services
 - Synthèse de la stratégie d'intervention
 - La présente délibération
- Le magazine municipal informera des dates de réunions et des avancées du projet
- Le site internet du projet urbain www.libourne2025.fr dédiera une page sur le projet de revitalisation du centre-ville et mettra à disposition les moyens de recueillir les demandes et remarques des citoyens
- Un registre de concertation sera mis à disposition du public, à la direction du projet urbain
- Un « Atelier cœur de bastide » permettra la concertation, l'information et le recueil des remarques des usagers, habitants
- 2 réunions publiques seront proposées

- la concertation préalable sera ouverte le 1er mars 2018.
- le bilan de la concertation sera arrêté à l'issue de cette procédure en vertu des exigences de l'article L.103-6 du code de l'Urbanisme,

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié en préfecture le 13/02/2018

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE

Affiché le

ID : 033-213302433-20180213-18_02_004-DE



Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-2 et suivants et L. 300-1,

Vu l'article L.424-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu l'article L.2121-29 du Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°16.6.111 du 28 juin 2016 relative au lancement d'une étude pour la revitalisation du centre-ville de Libourne « cœur de bastide/ centre-ville de demain » et définissant les objectifs poursuivis pour la revitalisation du centre ville,

Vu les livrets issus du diagnostic de la phase I de l'étude globale de revitalisation du cœur de bastide : « habitat et vie urbaine », « mobilité et déplacements », « livret stratégique », « commerces et services » et « synthèse de la stratégie d'intervention »,

Vu le périmètre présenté et ci-annexé,

Considérant que le projet de revitalisation du cœur de bastide fait partie des projets du projet urbain « Libourne 2025-la Confluente »,

Considérant que la Ville de Libourne souhaite engager et poursuivre des réflexions en vue de concevoir un projet d'aménagement sur le centre ville de Libourne,

Considérant les enjeux et objectifs définis dans le cadre de l'étude globale de revitalisation du cœur de bastide démarrée le 20 janvier 2017 et actuellement en cours,

Considérant qu'il est dès lors, opportun d'organiser au préalable une concertation au sens de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, afin de porter à la connaissance du public les orientations générales du projet d'aménagement qu'elle porte et de permettre au public d'exprimer ses attentes et préoccupations et de présenter des observations ou propositions,

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (**35** élus présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal approuve :

- le périmètre de concertation ci-après annexé,
- d'opposer un sursis à statuer, dans les conditions définies à l'article L 424-1 à toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement ;

Le Conseil Municipal autorise :

- Monsieur Le Maire à prendre toutes les décisions nécessaires à la mise en place de ladite concertation y compris, le cas échéant, à en préciser les modalités complémentaires, et à en fixer date de clôture.

La présente délibération fera l'objet de l'ensemble des mesures définies à l'article R424-24 du code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Envoyé en préfecture le 13/02/2018

Reg. ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE

Affiché le

ID : 033-213302433-20180213-18_02_004-DE



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

Le Maire,
Philippe BUISSON

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



NOTIFIE LE 13 FEV. 2018

Libourne 2025
COEUR de
BASTIDE

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le préfecture le 13/02/2018

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE

Affiché le

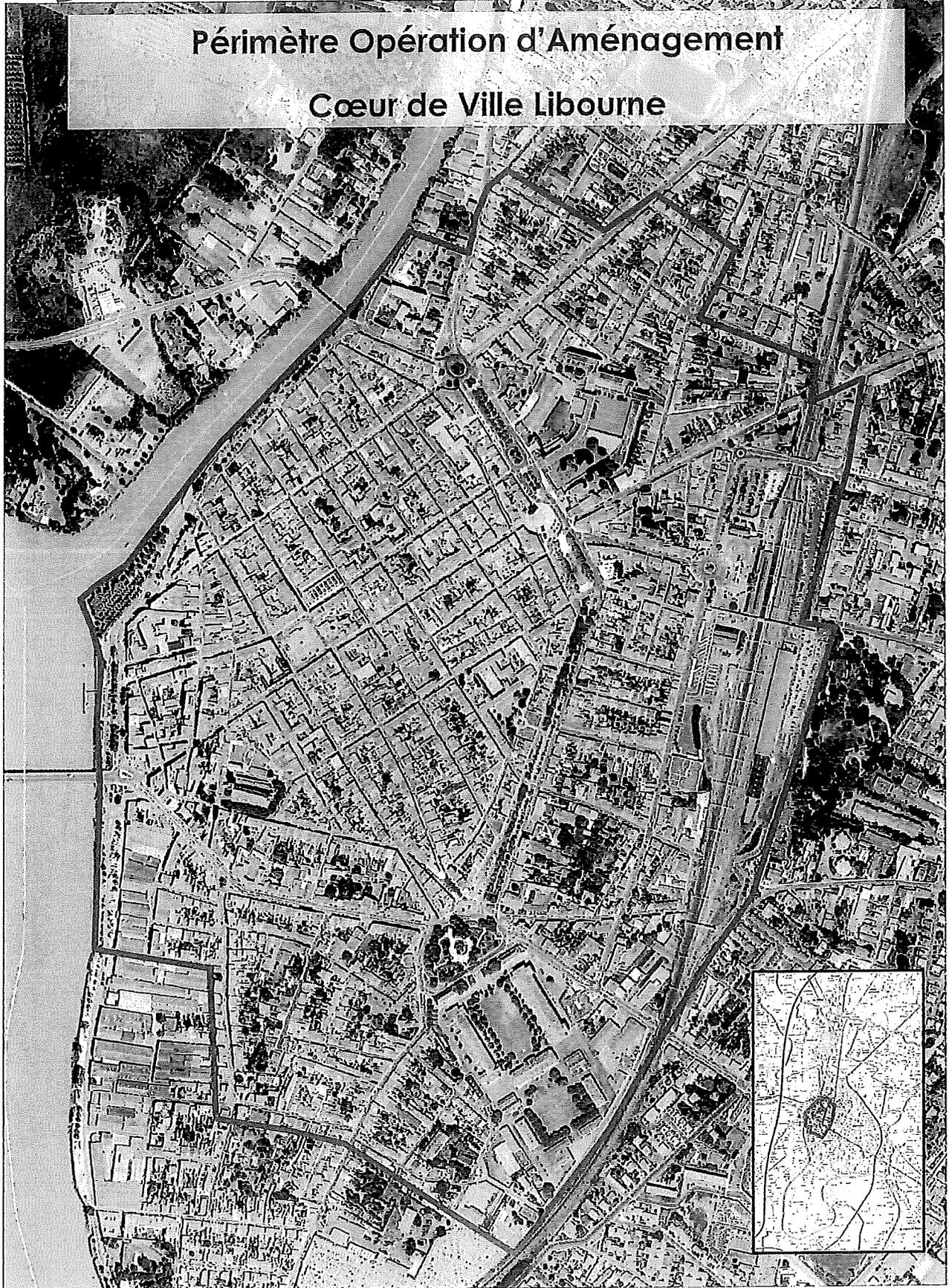
ID : 033-213302433-20180213-18_02_004-DE

SLO

SLO

ville de
Libourne

Périmètre Opération d'Aménagement
Cœur de Ville Libourne



Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le



ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE

Annexe 2 :

- Délibération du conseil municipal de Libourne du 08 avril 2019 tirant le bilan de la concertation et créant l'opération d'aménagement « Cœur de Bastide »

SÉANCE DU 8 AVRIL 2019

19-04-074

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal: 35
Date de convocation: 2 avril 2019

L'an deux mille dix-neuf le 8 avril 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, Corinne VENAYRE, Adjointe, Thierry MARTY, Adjoint, Catherine BERNADEAU, Adjointe, Denis SIRDEY, Adjoint, Agnès SEJOURNET, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Michel GALAND, Adjoint, Régis GRELOT, Adjoint, Jean-Philippe LE GAL, Adjoint, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Daniel BEAUFILS, Conseiller Municipal délégué, Annie CONTE, Conseillère municipale déléguée, Esther SCHREIBER, Conseillère municipale déléguée, Véronique PIVETEAU, Conseillère municipale déléguée, Noureddine BOUACHERA, Conseiller municipal délégué, Gabi Höper, Conseillère Municipale déléguée, Omar N'FATI, Conseiller municipal délégué, Val DUCLOS, Conseiller municipal délégué, Rodolphe GUYOT, Conseiller municipal, Gonzague MALHERBE, Conseiller municipal, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Patrice CHAPUIS, Conseiller municipal délégué, David SOULAT, Conseiller Municipal, Monique MEYNARD, Conseillère municipale, Djemaa EFREIN, Conseillère municipale déléguée

Absents excusés :

Patrick NIVET, Alain HERAUD

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Annie POUZARGUE (pouvoir à Corinne Venayre), Joël ROUSSET (pouvoir à Agnès Séjournet), Sabine AGGOUN (pouvoir à Philippe Buisson), Sandy CHAUVEAU (pouvoir à Laurence Rouede), Christophe DARDENNE (pouvoir à Rodolphe Guyot), Jean-Paul GARRAUD (pouvoir à Christophe GIGOT)

Monsieur Val Duclos a été nommé secrétaire de séance

PROJET URBAIN

DÉLIBÉRATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION LANCÉE EN VUE DE LA CONSTITUTION D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT COEUR DE BASTIDE

Sur proposition de Mme Venayre, adjointe à l'urbanisme

Monsieur le Maire rappelle ce qui suit.

Le projet urbain « Libourne 2025-la Confluente » déployé en 2016 pose clairement comme objectif de recentrer et renforcer le centre-ville qui est le cœur actif de la commune où tous les libournais doivent pouvoir se retrouver. Il convient désormais de faire passer les différentes composantes de ce projet en phase opérationnelle. Dans ces conditions, la ville de Libourne a envisagé en 2018, la mise en place d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, en vue de revitaliser le centre-ville. Par délibération du 8 février 2018, le conseil municipal a approuvé le principe d'une concertation préalable à la constitution de cette opération d'aménagement, les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de cette concertation.

I. L'enjeu : la revitalisation du Cœur de Bastide

Le Cœur de Bastide est confronté aux difficultés rencontrées habituellement par les villes moyennes (paupérisation, instabilité commerciale, etc.). Pour y répondre, la Ville de Libourne a engagé une étude globale de revitalisation de la Bastide. Cette étude, menée conjointement avec la Communauté d'Agglomération du Libournais (CALI) a dû répondre aux principaux objectifs suivants :

- 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.

La première phase de cette étude a donné lieu à un travail collectif (avec les usagers, la population, les acteurs, associations, les partenaires, ...) sur les enjeux, les objectifs à atteindre pour la revitalisation du centre-ville.

II. Lancement d'une concertation préalable à l'approbation d'une opération d'aménagement

La synthèse de ces réflexions devant être partagée auprès d'un large public et enrichie par les apports de celui-ci, avant de stabiliser le projet, une concertation au sens de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme a donc été organisée, en vue de la constitution d'une opération d'aménagement. Le périmètre proposé pour l'opération d'aménagement et soumis à la concertation correspondait au secteur d'intervention identifié par l'étude globale de revitalisation. Cette dernière sera à terme déclinée dans le cadre d'un plan guide et d'un programme d'actions.

La concertation a été ouverte sur le secteur du centre-ville, afin d'associer les habitants, associations, usagers et autres personnes concernés à l'élaboration du projet.

Conformément à la délibération du 8 février 2018, la concertation s'est déroulée pendant toute la durée des études du projet.

Cette concertation a recherché

- La mobilisation des habitants la plus ouverte possible et des représentants associatifs à la construction du projet
- L'identification, le partage et l'intégration au projet des enjeux locaux par la mise en place d'outils d'interface démocratique.

Rappel des **modalités de concertation prévues** à la délibération prescrivant le lancement d'une opération d'aménagement :

- Mise à disposition du service civique « agent d'appui à la concertation » à la direction du projet urbain pour informer du projet et recueillir les remarques et questionnements.
- Mise à la disposition du public d'un dossier à la direction du projet urbain comprenant :

-Le périmètre de la concertation,

-La délibération du 8 février 2018.

-Les livrables issus de la phase diagnostic de l'étude globale cœur de bastide :

- Livret stratégique
- Livret mobilités et déplacements
- Livret habitat et vie urbaine
- Livret commerces et services
- Synthèse de la stratégie d'intervention
- Informations dans le magazine municipal relatives aux avancées du projet
- Création d'une page internet sur le projet de revitalisation du centre-ville sur le site internet du projet urbain www.libourne2025.fr et lien sur le site de la Ville de Libourne.
- Mise à disposition du public d'un registre de concertation à la direction du projet urbain
- Tenue d'un « atelier cœur de Bastide » permettant la concertation, la participation, l'information et le recueil des remarques des usagers, des habitants
- Tenue de trois réunions publiques

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le :



ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE

La concertation, qui a duré plus d'un an, a mobilisé plusieurs outils afin de présenter le projet :

Moyens d'information utilisés :

- Affichage de la délibération,
- Communiqués de presse donnant lieu à des articles dans la presse locale,
- informations régulières sur le site Internet de la commune, et sur le site du projet urbain Libourne2025.fr,
- Permanences et activités organisées au local « Atelier cœur de bastide », situé rue piétonne Gambetta au 37-39,
- Dossier comprenant l'ensemble des pièces communicables mis à jour régulièrement, disponible en Mairie aux jours et heures d'ouverture au public, à la direction du projet urbain et à l'Atelier cœur de bastide aux heures de permanences du local,
- Articles dans le magazine municipal,
- Dossier comprenant l'ensemble des pièces communicables mis à jour régulièrement disponible lors de la journée annuelle d'accueil des nouveaux arrivants le 13 octobre 2018.

Moyens d'expression offerts au public pour engager le débat :

- Un registre destiné à recevoir les observations de toute personne intéressée a été mis à la disposition du public à partir du 9 février 2018 et jusqu'au 15 mars 2019, durant toute la durée de la procédure. Il était à l'hôtel de Ville, à la direction projet urbain et à l' « Atelier cœur de bastide » lors des permanences et réunions publiques, à ses horaires d'ouverture.

Il a fait l'objet de 61 remarques.

- Un local spécifique pour cette concertation «Atelier cœur de bastide» 39/40 rue

Gambetta a été occupé par le projet urbain du 10 juin 2018. L'Atelier a été ouvert de façon hebdomadaire, pendant la période des mardis matins, les mercredis toute la journée, les vendredis matins, au moins un samedi par mois et quelques dimanches. L'Atelier a également pu être ouvert en soirée pour y accueillir des animations liées à des événements festifs locaux (journées du patrimoine, fête de la musique, ...).

- Trois réunions publiques ont été organisées avec la population :

- Le 21 mars 2018 présentation des enjeux, objectifs de la revitalisation du centre-ville
- Le 18 novembre 2018 atelier coopératif
- Le 13 février 2019 bilan de la participation et de la concertation

Plus de 120 personnes ont participé à ces réunions.

- L'annonce de ces réunions publiques a été réalisée par voie de presse, flyers distribués dans les commerces de centre-ville et lieux et équipements publics du centre-ville, affichage, sur le site internet de la Ville et dans le magazine municipal d'information.

Au cours de cette concertation, il a été fait les observations et les suggestions suivantes :

L'ensemble des demandes reçues a été traité et pris en compte dans la réflexion d'élaboration du programme d'action pour la revitalisation du centre-ville. Elles ont été classées en fonction de plusieurs thématiques faisant l'objet de la réflexion globale à savoir : habitat et vie urbaine, mobilité et déplacements, commerces et services et espaces publics et équipements.

Le bilan met en évidence les apports des différents échanges organisés sur le projet et les préoccupations qui ont émergé. Il montre également en quoi le projet a pu intégrer les grandes préoccupations exprimées et y répondre.

Habitat et vie urbaine

Les habitants et usagers du centre-ville ont fait le constat du mal logement, de la vacance de la dégradation du bâti composant la bastide. Le parallèle était parfois mis en relation avec les conditions sociales des habitants des logements du centre-ville. Un besoin de production de nouveaux logements adaptés aux besoins et à la demande a également été exprimé.

Ces constats ont été étudiés, analysés et vérifiés avec des visites de terrains, des entretiens avec des professionnels de l'immobilier mais également avec des organismes, des bailleurs, des associations concernés par l'habitat ont été conduits.

Tout ce travail a permis d'aboutir à une coordination des moyens, une mise en œuvre de certains outils mis à disposition par la réglementation nationale (autorisation préalable à la mise en location et autorisation de diviser), et de programmer la réhabilitation et la rénovation des logements du centre-ville.

L'étude pré opérationnelle a développé ce volet de manière très fine pour aboutir à un programme d'actions sur dix ans pour agir contre l'habitat indigne et la remise sur le marché de logements vacants. La mise en œuvre d'outils tels qu'une OPAH RU ou des opérations de restauration immobilière sont actuellement à l'étude.

Espaces publics et équipements

Les habitants, ont exprimé le souhait de végétalisation du centre-ville, notamment pour les habitants résidant à Libourne depuis peu. Ils ont également exposé leurs aspirations quant à plus d'accessibilité aux espaces existants, à créer. Des besoins en équipement notamment liés à l'enfance en général (structures petites enfances et éducation), à la santé et à la culture ont

été évoqués.

Les aménagements amorcés en centre-ville : quartiers semi-piétons et berges en cours, ont suscité l'envie d'encore plus d'espaces de patrimoine et créateurs de liens.

Les habitants, ont exprimé le souhait de pouvoir intervenir en amont de la réalisation des travaux, et de manière ponctuelle, sur l'espace public. En effet, il apparaît ici que la volonté de participer se poursuivra certainement au-delà des phases de conception et de réalisation du projet.

Un programme pluri-annuel d'aménagement « d'espaces publics phares », a été réalisé sur la base notamment des différentes remarques par lieu et comprenant : les places historiques et emblématiques du centre-ville (étude en cours sur Princeteau), les entrées de Bastide (étude et concertation en cours sur la Place Joffre), les liaisons à aménager (casernes/quais), ...

Les aménagements ciblés correspondent à des attentes, à des sites accompagnant la rénovation de l'habitat à venir, à des sites emblématiques dont la rénovation participera à l'attractivité du centre-ville.

Par ailleurs, ces aménagements urbains s'accompagnent de réflexion sur les thématiques transversales et participant à l'animation de l'espace public que sont notamment le sport, la culture, le patrimoine.

Mobilités et déplacements

Les habitants ont exprimé leurs préoccupations et leurs divergences sur les besoins en stationnement. Ils ont également exprimé le souhait de disposer de plus de place et de confort pour les vélos et les piétons.

Des attentes concernant la mobilité et l'accessibilité ont été exprimées aux travers souvent des autres thématiques abordées : l'accès aux commerces, au centre-ville de façon général, la qualité des espaces de déplacements, les alternatives proposées, les attentes du numérique.

La mobilité étant souvent indirectement abordée en termes de gain ou perte de temps, cette thématique a bien souvent été liée à l'offre de services et d'équipements publics et les aménagements des espaces publics.

Ces questions font l'objet de politiques publiques et de réflexions aussi bien à la Ville de Libourne qu'à la Communauté d'Agglomération du Libournais.

L'optimisation du stationnement (implantation de bornes numériques arrêts minutes dans la bastide pour permettre davantage de rotation), la création de nouvelles places de stationnement (sur le site des casernes et des allées Tourny), l'adaptation de la politique tarifaire et le prêt de vélos gratuits, sont de premières réponses aux attentes des usagers, et habitants du centre-ville. La mise en œuvre du nouveau Schéma de transport en septembre 2019 par la Cali, prenant en compte les besoins de plus d'horaires de passages et de lignes de dessertes est également une première réponse à la demande de transport en commun.

La programmation : de voies douces (itinéraires bis) en centre-ville, de création de voies cyclables sécurisées amenant en centre-ville, de l'amélioration de l'orientation et de la signalétique sont autant chantiers à engager à court terme.

Commerces et services

Les habitants et usagers du centre-ville ont fait le constat de la vacance commerciale tout en reconnaissant un centre-ville marchand diversifié et dynamique.

Les habitants se sont accordés pour reconnaître des attentes toujours croissantes et innovantes en matière de services et commerces mais également le besoin d'un minimum de services de proximité.

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le :

aménagement 

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE

Parallèlement, les habitants ont des attentes de services à la trouver en centre-ville (petite enfance, santé, ...).

Les usagers du centre-ville, plus particulièrement, ont plébiscité la rue piétonne Gambetta.

Le Fond (national) d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce, mis en œuvre en 2019, va permettre à la collectivité et aux commerçants du centre-ville de pouvoir bénéficier d'aides financières pour animer le centre-ville, améliorer et moderniser les activités.

La création, le réaménagement, la réorganisation d'équipements publics, sociaux, culturels, économiques, constituent les moyens d'attractivité du centre-ville, au bénéfice des habitants du libournais et des commerçants du centre-ville.

Il s'agit par exemple de la réflexion menée actuellement sur le site des Récollets pour envisager la création d'un pôle culturel (amorcée lors de l'atelier participatif du 18 novembre 2018).

L'acquisition de locaux commerciaux fait également partie de la stratégie de développement économique du centre-ville permettant de diversifier les activités et de les concentrer sur un parcours marchand cohérent.

Ces acquisitions seront couplées à la rénovation de l'habitat et à la réhabilitation de l'espace public.

L'ensemble des thématiques ci-dessus partagées avec les usagers, habitants, actifs participent pour chacune à la stratégie globale de revitalisation du centre-ville.

La concertation a ainsi permis de faire émerger les préoccupations partagées par le plus grand nombre, et de concevoir un programme d'actions équilibré, capable de respecter chacune d'elle. Ces préoccupations pourront trouver réponse via notamment la réalisation de l'opération d'aménagement envisagée par la Ville.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.103-2 et suivants, L.300-1 et suivants,

Vu la délibération du 28 juin 2016 lançant l'étude de revitalisation du centre ville de Libourne cœur de bastide- centre ville de demain

Vu la délibération en date du 8 février 2018 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu le bilan de la concertation présenté par M. Le Maire,

Considérant que la concertation relative à la revitalisation du centre-ville s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants, L.300-1 et suivants,

Considérant que la démarche de concertation mise en œuvre a permis aux habitants, aux usagers du territoire et aux associations de s'exprimer sur le projet du futur PLU et a permis de

Considérant que les objectifs définis lors de la délibération de prescription 8 février 2018, ont tous été développés, débattus et traduits.

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (**33** conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

-constate que la procédure de concertation s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L.103-2 et suivants, L.300-1 et suivants du code de l'urbanisme et selon les modalités définies dans la délibération du conseil municipal du 8 février 2018

-décide d'approuver et d'arrêter le bilan de la concertation

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le
ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE



La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le et de la publication, le Fait à Libourne 16.04.2019

Le Maire,
Philippe BUISSON

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

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le:



ID : 033-213302433-20230330-DELIB123_03_061-DE

Annexe 3 :

- Délibération du conseil municipal d'attribution du contrat de concession « Cœur de bastide »

SÉANCE DU 14 DÉCEMBRE 2020

20-12-265

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 7 décembre 2020

L'an deux mille vingt , le quatorze décembre 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, Anne-Marie PRIEGNITZ, Adjointe, Jean-Louis ARCARAZ, Adjoint, Christophe-Luc ROBIN, Adjoint, Denis SIRDEY, Adjoint, Marie-Sophie BERNADEAU, Adjointe, Régis GRELOT, Adjoint, Laurent KERMABON, Conseiller municipal délégué, Monique JULIEN, Conseillère municipale déléguée, Antoine LE NY, Conseiller municipal délégué, Christophe DARDENNE, Conseiller municipal, Gonzague MALHERBE, Conseiller municipal, Christophe GIGOT, Conseiller municipal

Absent :

Valdo DUCLOS

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Sandy CHAUVEAU pouvoir à Jean-Louis ARCARAZ, Thierry MARTY pouvoir à Marie-Sophie BERNADEAU, Julie DUMONT pouvoir à Laurent KERMABON, Baptiste ROUSSEAU pouvoir à Laurence ROUEDE, Gabi HÖPER pouvoir à Jean-Philippe LE GAL, Marie-Noëlle LAVIE pouvoir à Monique JULIEN, Jean-François LE STRAT pouvoir à Christophe-Luc ROBIN, Esther SCHREIBER pouvoir à Laurence ROUEDE, Michel GALAND pouvoir à Philippe BUISSON, Karine BERRUEL pouvoir à Marie-Sophie BERNADEAU, Bilal HALHOUL pouvoir à Christophe-Luc ROBIN, Sabine AGGOUN pouvoir à Philippe BUISSON, Daniel BEAUFILS pouvoir à Jean-Louis ARCARAZ, Bénédicte GUICHON pouvoir à Anne-Marie PRIEGNITZ, Juliette HEURTEBIS pouvoir à Agnès SEJOURNET, Charles POUVREAU pouvoir à Christophe DARDENNE, Edwige NOMDEDEU pouvoir à Christophe DARDENNE, Marie-Antoinette DALLAIS pouvoir à Gonzague MALHERBE

Monsieur Antoine LE NY a été nommé secrétaire de séance

PROJET URBAIN

ATTRIBUTION DU CONTRAT DE CONCESSION POUR LA RÉALISATION DU PROJET URBAIN "COEUR DE BASTIDE"

Vu la loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de la commande publique,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L300-4, L. 300-5 et R300-4 à R300-9,

Vu la délibération du Conseil municipal du 8 février 2018 décidant de l'organisation d'une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement sur Cœur de Bastide,

Vu la délibération du Conseil municipal du 8 avril 2019 firant le bilan de la concertation précitée,

Vu la délibération du Conseil municipal du 8 avril 2019 approuvant l'opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'organisation d'une procédure de publicité et de mise en concurrence pour la désignation d'un concessionnaire d'aménagement en charge du projet urbain Cœur de Bastide,

Vu les délibérations du 08 avril 2019 et du 19 novembre 2020 constituant la commission Aménagement prévue à l'article R. 300-9 du Code de l'urbanisme,

Vu les avis de la Commissions Aménagement en date du 17 juin 2019, 1er juillet 2019 et du 27 novembre 2020,

Vu le projet de concession d'aménagement et ses différentes annexes,

Le Cœur de Bastide est confronté à des enjeux rencontrés habituellement sur les centres de villes moyennes (paupérisation, instabilité commerciale, etc.). En collaboration avec son agglomération La Cali, la Ville de Libourne a diligenté une étude globale, visant à définir les actions permettant d'atteindre les objectifs suivants :

- 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.

La première phase de cette étude a donné lieu à un travail collectif (avec les usagers, la population, les acteurs, associations, les partenaires, ...) sur les enjeux, les objectifs à atteindre pour la revitalisation du centre-ville.

Par ailleurs, ce projet s'inscrit pleinement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, dispositif national pour lequel Libourne est l'unique Ville de Gironde retenue,

Cette étude ayant permis d'identifier les contours d'un projet urbain, le Conseil municipal a, par délibération du 8 février 2018, décidé d'organiser une concertation préalable au lancement d'une opération d'aménagement dénommée « Cœur de Bastide », auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées.

S'agissant d'une opération complexe, nécessitant la mobilisation d'une équipe opérationnelle dédiée, d'une ingénierie opérationnelle particulière, la Ville de Libourne et la Cali ont décidé que la réalisation de cette opération d'aménagement serait confiée à un opérateur, dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La même délibération a donc décidé de l'organisation d'une procédure de publicité et de mise en concurrence en vue de la sélection d'un concessionnaire d'aménagement chargé de mettre en œuvre cette opération,

Il été choisi de faire supporter au concessionnaire d'aménagement au moins une partie du risque économique lié à l'opération d'aménagement.

Cette opération d'aménagement Cœur de Bastide qui se déroulera sur 10 ans, à compter de 2021.

Les missions identifiées comme devant être confiées au concessionnaire sont les suivantes :

- Production d'une offre nouvelle de logement de qualité :

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 soit environ 75 logements soit un volume d'environ 5 000 m² 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)

- Animer et mettre en œuvre une OPAH RU sur 5 ans avec une offre nouvelle de 100 logements locatifs et 50 occupants ;
- Conduire et réaliser des procédures d'opération de restauration immobilière
- Acquérir, gérer temporairement et recycler des cellules commerciales
- Réaliser des aménagements publics en complément des interventions sur le bâti : des travaux d'aménagement de la rue Gambetta, l'aménagement d'une rue secondaire en zone de rencontre/voie végétalisée en accompagnement d'un secteur à réhabiliter.

Un avis de concession a été publié : au Journal officiel de l'Union européenne, au Bulletin Officiel des annonces des marchés publics (BOAMP) et dans la revue Le Moniteur. Les critères de sélection mentionnés au règlement de consultation étaient les suivants : Qualité de l'offre financière, qualité de l'offre technique, moyens humains, partenaires et références.

Après accomplissement des formalités de publicité, un seul candidat, la société d'économie mixte In Cité a déposé une candidature et une offre.

In Cité présentant les capacités et aptitudes requises, son offre a été ouverte et analysée par la Commission Aménagement du 1er juillet 2019.

Un cycle d'auditions (9 septembre 2019, 25 juin 2020, 2 septembre 2020) et de négociation a pu être organisé conduisant à aborder les questions relatives au bilan d'opération d'aménagement, à la constitution de l'équipe dédiée mobilisée par l'opérateur, et au contenu de la concession d'aménagement.

Au gré de l'avancement des négociations, In Cité a été appelée à déposer des offres modificatives, conduisant à améliorer son offre initiale.

Après trois offres modificatives, In Cité a été appelée à déposer une offre définitive, reprenant l'ensemble des acquis de la négociation. Cette offre finale a été déposée le 16 octobre 2020. Elle a fait l'objet d'une ultime réunion le 12 novembre 2020 pour une mise au point du projet de contrat.

Le 27 novembre 2020, la Commission Aménagement a :

- Acté la fin des négociations, constatant qu'elles ont permis une amélioration sensible de l'offre initiale :
 - Diminution de 16% de la rémunération de l'aménageur sur la gestion et animation de l'OPAH RU par rapport à l'offre initiale,
 - Optimisation des recettes de l'opération :
 - Participation financière publique (Ville et Cali) : - 20 % entre l'offre initiale et l'offre finale (2410075€ au titre des remises d'ouvrages / 3 054 352€ au titre de l'équilibre de l'opération, à répartir entre ville et Cali)

In Cité prévoit des recettes plus élevées que les prévisions initiales de la collectivité particulièrement pour les commerces. Le niveau de subvention a également été optimisé et crédibilisé

- Acté l'établissement d'un projet de contrat préservant les intérêts légitimes de la collectivité : plafonnement du prix de rachat des biens demeurés invendus à l'expiration du contrat, limitation du montant des indemnités dues au concessionnaire en cas de résiliation anticipée du contrat, prise en charge effective d'un risque économique lié à l'opération par le concessionnaire (notamment le risque lié à la commercialisation).
- Émis un avis favorable à la désignation d'In Cité comme concessionnaire de l'opération d'aménagement Cœur de Bastide et à la signature du projet de concession d'aménagement.

Au final, le bilan financier prévisionnel de l'opération est d'un montant total de 13 476 223 € HT.

Ce bilan s'équilibre :

- Par des recettes commerciales à hauteur de 5 611 000 €
- Des participations des deux collectivités (Ville et CALI) à hauteur de 5 850 236 € (participations au titre des remises d'ouvrage et de l'équilibre d'opération ainsi que le reste à charge sur la mission d'animation OPAHRU).

- Des subventions de tiers (ANAH, Département, Banque des Tiers)
- Et des produits financiers pour 2 487 €.

Il résulte donc que le financement de l'opération est assuré de recettes de tiers (les recettes de cessions et subventions de tiers représentant 57 % du total du poste recettes).

Le projet de contrat et ses annexes, y compris le bilan financier prévisionnel, a été préalablement porté à la connaissance des membres du Conseil.

Il est par ailleurs rappelé que de la même façon que la ville et la Communauté d'agglomération du Libournais ont travaillé en étroite articulation pour préparer l'entrée en phase opérationnelle de ce projet, La Cali sera étroitement associée à sa mise en œuvre, en raison de ses compétences en matière d'habitat, récemment réajustées. Il est notamment prévu qu'intervienne postérieurement à la signature de la concession d'aménagement une convention tripartite (ville, Cali et concessionnaire) précisant les conditions dans lesquelles La Cali subventionnera l'opération.

Les conditions juridiques et financières d'un passage du projet Cœur de Bastide en phase opérationnelle sont donc désormais réunies.

Après en avoir délibéré,

Par **29 voix pour et 5 abstentions** (Charles Pouvreau pouvoir à Christophe Dardenne, Edwige Nomdedeu pouvoir à Christophe Dardenne, Christophe Dardenne, Gonzague Malherbe et Marie-Antoinette Dallais pouvoir à Gonzague Malherbe),

Le Conseil Municipal :

- désigne la société d'économie mixte In Cité comme concessionnaire d'aménagement de l'opération d'aménagement Cœur de Bastide

- autorise Monsieur le Maire à signer le projet de concession d'aménagement relative à l'opération d'aménagement cœur de Bastide et préalablement portée à la connaissance des membres du Conseil

- autorise Monsieur le Maire à procéder à toutes les formalités y afférentes et notamment de publication conformément aux articles R.3125-6 et R.3125-7 du Code de la commande publique

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

17.12.2020

Le Maire,
Philippe BUISSON



Annexe 4 :

- Délibérations du conseil municipal de Libourne d'approbation du PLU de Libourne du 15 décembre 2016

NOTIFIE LE 16 DEC. 2016

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LIBOURNE**

SEANCE DU 15 DECEMBRE 2016

Nombre de conseillers
composant le Conseil
Municipal : 35

L'an deux mil seize, le quinze décembre, à 19 h 30, le conseil municipal dûment convoqué le 9 décembre 2016, s'est réuni, au lieu habituel de ses délibérations, en l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON, Maire

Etaient Présents :

Monsieur Philippe BUISSON, Maire,

Madame Laurence ROUEDE, Madame Corinne VENAYRE, Monsieur Thierry MARTY, Monsieur Denis SIRDEY, Madame Agnès SEJOURNET, Monsieur Jean-Louis ARCARAZ, Monsieur Michel GALAND, Madame Annie POUZARGUE, Monsieur Régis GRELOT, Monsieur Jean-Philippe LE GAL, adjoints,

Madame Monique JULIEN, Monsieur Patrick NIVET, Monsieur Joël ROUSSET, Madame Annie CONTE, Madame Esther SCHREIBER, Madame Isabelle HARDY, Madame Véronique PIVETEAU, Madame Sabine AGGOUN, Madame Gabi HÖPER, Monsieur Omar N'FATI, Madame Sandy CHAUVEAU, Monsieur Jean-Paul GARRAUD, Monsieur Rodolphe GUYOT, Monsieur Gonzague MALHERBE, Monsieur Christophe GIGOT, Madame Camille DESVEAUX, Madame Fabienne ROCHER, Conseillers

Etaient excusés :

Madame Catherine BERNADEAU pouvoir à Monsieur Thierry MARTY,
Monsieur Daniel BEAUFILS pouvoir à Monsieur Jean-Louis ARCARAZ,
Monsieur Nouredine BOUACHERA pouvoir à Madame Corinne VENAYRE,
Monsieur Val DUCLOS pouvoir à Monsieur Jean-Philippe LE GAL,
Monsieur Alain HERAUD pouvoir à Monsieur Rodolphe GUYOT,
Monsieur Christophe DARDENNE pouvoir à Monsieur Christophe GIGOT,
Madame Mélanie BOISSAVIE pouvoir à Monsieur Jean-Paul GARRAUD,

Madame Sandy CHAUVEAU a été nommée secrétaire de séance.

URBANISME - PATRIMOINE - GRANDS TRAVAUX
APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Sur proposition de Monsieur Joël ROUSSET, délégué au Plan Local d'Urbanisme,



Par délibération n° 10.04.059 du 12 avril 2010 la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) par l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été engagée pour prendre en compte de nouveaux éléments de contexte locaux (projet urbain, élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat) ainsi que les évolutions législatives successives, notamment les Lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Engagement National pour l'Environnement, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF).

La délibération n° 15.06.095 du 25 juin 2015 a développé et complété les objectifs poursuivis par la Ville de Libourne pour élaborer son PLU.

Le Conseil Municipal a débattu, le 16 octobre 2015, sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui se décline en 3 axes ci-après exposés :

AXE I - AFFIRMER LE ROLE CENTRAL DE LIBOURNE DANS LE GRAND LIBOURNAIS ET SUR LE TERRITOIRE METROPOLITAIN

AXE II - REVELER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DE LIBOURNE

AXE III - ŒUVRER AUX EQUILIBRES DE LIBOURNE PAR LA MIXITE FONCTIONNELLE ET LES CHOIX TERRITORIAUX

Le PLU a été arrêté par délibération n°16.02.035 du le 29 février 2016.

L'ensemble de ces documents a été mis à la consultation des personnes publiques associées pendant 3 mois conformément à l'article R 153-4 du code de l'urbanisme.

Cette consultation a débuté le 1er mars 2015 et s'est achevée le 1er juin 2015. Au total, 39 personnes publiques associées ont été consultées dont 15 ont rendu un avis.

Ces 15 avis sont favorables et parfois assortis de remarques et de réserves.

A l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées, le document a été mis à l'enquête publique conformément à l'article L153-19 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 juin 2016 au 30 juillet 2016 et a été prescrite par un arrêté du 25 mai 2016. Mme Valérie Bailly a été nommée à la demande de M. le Maire par le tribunal administratif comme commissaire enquêteur. Elle a remis son rapport le 16 septembre 2016 après avoir demandé 15 jours supplémentaires pour rendre son avis.

Au cours de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a recueilli les observations émises par 40 personnes (42 observations) regroupées autour des principales thématiques suivantes : la réversion de terre cultivée d'un zonage urbain vers un zonage agricole et la problématique des bandes de constructibilités définies dans le règlement.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 151-1 et suivants et R. 151-1 et suivants du même code,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 10.04.059 en date du 12 avril 2010 ayant prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU) et les modalités de la concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 15.06.095 en date du 25 juin 2015 complétant la délibération de prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en plan local d'urbanisme (PLU) datée du 12 avril 2010,

Vu le débat du Conseil Municipal en date du 16 octobre 2015 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable,

Vu la délibération du Conseil Municipal n° 16.02.035 en date du 29 février 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du POS et sa transformation en PLU,

Vu l'arrêté municipal en date du 25 mai 2016 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 juin 2016 au 30 juillet 2016,

Vu les observations du public ainsi que le rapport, les conclusions et l'avis favorable du commissaire enquêteur,

Vu l'ensemble des avis des personnes publiques associées et consultées au cours de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme,

Vu le projet de PLU prêt à être approuvé,

CONSIDERANT que les remarques suivantes issues des avis des personnes publiques associées et consultées ainsi que des résultats de l'enquête publique justifient des adaptations mineures du projet de PLU :

- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) a relevé que le taux de croissance démographique affiché de 1% dans le cadre d'un second PLU était trop faible par rapport à l'objectif démographique fixé par le SCOT. Le rapport de présentation a été modifié pour afficher un taux de 1,5% (cf. *Rapport de présentation – page 346*).
- Suite aux remarques de la D.D.T.M. et du Conseil départemental, concernant « les déplacements et le stationnement » des compléments d'information ont été ajoutés au rapport de présentation (cf. *Rapport de présentation – page 164 à 166*). De plus, il a été créé un emplacement réservé à l'intersection de la rocade et de l'avenue du Général De Gaulle afin d'aménager un « shunt » et de décongestionner ce secteur. Cet emplacement réservé apparaît dans le zonage et dans le rapport de présentation (p 642). En outre, il a été procédé au déclassement de la zone UYc vers une vocation agricole (A) de trois parcelles cadastrées AP 3, 17, 199 et situées le long de l'avenue du général De Gaulle afin de permettre l'aménagement du carrefour existant. Ceci a été inscrit sur le plan de zonage.
- Pour répondre aux remarques des services de l'Etat et notamment de la D.D.T.M., concernant l'assainissement, la commune de Libourne a complété son rapport de présentation avec les informations disponibles sur les travaux prévus sur le réseau d'assainissement en affichant les projets envisagés et leurs plannings (cf. *rapport de présentation – page 179 à 182 et 356*).
- Afin de simplifier les zonages et pour répondre à une remarque de la D.D.T.M., l'indice « a » correspondant aux zones urbaines couvertes par l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a été supprimée. Ainsi il n'y a plus de zones UAa, UBa, UCa, UYa, ou UEa.
- Afin de répondre aux remarques du Pays du grand Libournais, concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), celles-ci ont été complétées pour prendre en compte la densité définie dans le Schéma de Cohérence Territorial, soit 30 logements/ha et intégrer des dispositifs mettant en œuvre les énergies renouvelables. De plus, ces secteurs feront l'objet d'études spécifiques pour gérer de manière globale leur aménagement. Cette dernière précision a été ajoutée au rapport de présentation (cf. *Rapport de présentation – P 346*).
- Afin de répondre à une remarque de la D.D.T.M., l'O.A.P. Monsabert a fait l'objet d'une adaptation. La voie d'accès est désormais située entre les parcelles BP107 et BR01 et non plus à l'ouest de la parcelle BP 107 comme c'était initialement prévu. En effet, la D.D.T.M. conseillait de prévoir un tracé plus rectiligne, ce qui a été fait.
- A la demande de la Direction Régional aux Affaires Culturelles (D.R.A.C.), l'esplanade du pavillon central de l'hôpital a fait l'objet d'une identification au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et les prescriptions concernant les vestiges archéologiques, que représentent les anciens remparts, ont été adaptées en interdisant la dépose/repose de ces éléments patrimoniaux. Ces modifications ont été intégrées dans l'annexe au règlement « 5.2 patrimoine bâti et naturel ».

- Afin de répondre à la remarque émise par l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.) l'arrêté n° ECOI0100130A du 17 mai 2001 sur les lignes électriques a été annexé au P.L.U. dans la partie regroupant les avis des personnes publiques associées.

CONSIDERANT que certaines remarques du public émises pendant l'enquête publique, et ci-après synthétisées, justifiaient des adaptations mineures pour les raisons suivantes :

- Trois observations s'opposaient au classement en zone UYc (l'extension de la zone commerciale du Verdet) à vocation de développement économique des parcelles AP 3, 17 et 199 et situées à l'intersection entre l'avenue du Général de Gaulle et la rocade parce que ces parcelles sont comprises dans une aire Appellation d'Origine Contrôlée Saint-Emilion et situées en entrée de ville. Ces observations ont donc reçu une réponse favorable.
- L'emplacement réservé n°14, visant à la création d'une route reliant l'avenue F. Mauriac au boulevard de Garderose, s'inscrit sur un ancien chemin communal aujourd'hui exploité par le château Martinet. Les trois observations demandant la suppression de cet emplacement soulignaient que la création d'une voirie à cet endroit avait des conséquences négatives puisqu'elle scindait un ensemble viticole. Ces trois observations ayant reçu une réponse favorable, l'emplacement réservé n°14 a été supprimé.
- Le propriétaire des parcelles BT 446 et 447 grevées par l'emplacement réservé n°10, à vocation de création d'une voie de désenclavement du secteur IAU de Peyronneau sur l'avenue Charles de Gaulle et prévu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Peyronneau, souhaite la suppression de cet emplacement réservé. Suite à l'analyse du site, il s'avère possible de desservir le secteur de Peyronneau sans la création de cet emplacement réservé n°10. Il est donc apporté une réponse favorable à cette observation.
- Le propriétaire de la parcelle AM 67 classée en zone UY, à vocation de développement économique, souhaite que cette parcelle soit classée en zone UC permettant à la fois l'habitat et les activités économiques générant peu de nuisances. Actuellement la parcelle AM 67 est occupée par une entreprise. Cette modification du zonage permettra, à plus ou moins long terme, de remplacer l'activité économique pouvant générer des nuisances et entourée d'habitat par des activités compatibles avec la proximité de l'habitat. Il est donc apporté une réponse favorable à cette observation.

CONSIDERANT que l'examen attentif du dossier a permis de détecter des incohérences résultant d'erreurs matérielles. Ces incohérences ont fait l'objet d'adaptations mineures soumises à l'enquête publique et qui ont été rectifiées dans le document soumis à l'approbation.

CONSIDERANT qu'il a été donné une suite favorable à la réserve et à la recommandation qui ont été émises par le commissaire enquêteur dans rapport d'enquête publique pour les raisons suivantes :

- La réserve émise par le commissaire enquêteur concerne le classement en zone UYc des parcelles cadastrées section AP 3, 17 et 199.
Le commissaire enquêteur estime dans son rapport que ce classement entrainerait un accroissement des flux de circulations sur un secteur déjà contraint de la jonction entre la rocade et l'avenue du Général De Gaulle.
Après analyse de ces éléments, il a été décidé de répondre favorablement à cette réserve par un classement en zone agricole des parcelles AP 3, 17 et 199. Un aménagement du carrefour est envisagé avec la création d'un emplacement réservé pour la création d'un shunt.
- La recommandation émise par le commissaire enquêteur porte quant à elle sur la remise en cause de l'emplacement réservé n°14 dont l'objectif est la création d'une route reliant l'avenue F. Mauriac et le boulevard de Garderose. Celui-ci qui aurait pour conséquence de « sectionner un ensemble viticole de qualité » selon le commissaire enquêteur.

Après analyse des conséquences de cet emplacement réservé, il a été répondu favorablement à cette demande par la suppression de cet emplacement réservé n°14.

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur et l'exposé du maire sur les modifications apportées au projet de P.L.U. suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, aux avis des Personnes Publiques Associées et à l'avis du commissaire enquêteur ;

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme, patrimoine et grands travaux du 07-12-2016,

Après en avoir délibéré,

(35 Conseillers présents ou ayant donné pouvoir)

Par 34 voix pour et 1 abstention (Monsieur Gonzague MALHERBE)

Le Conseil Municipal approuve le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R. 153-21 du code de l'urbanisme (ancienne numérotation cf. R. 123-245 et R. 123-26 du même code), la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Cette délibération fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

Le dossier de P.L.U. approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie de Libourne – au service urbanisme – 42 place Abel Surchamp 33500 Libourne aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.



Pour expédition conforme
Philippe BUISSON
Maire de Libourne



Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le



ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE

Annexe 5 :

- Délibération du Conseil Communautaire de modification simplifiée du PLU en date du 20 février 2020



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DU CONSEIL COMMUN
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉR**

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Publié le
ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE

SÉANCE DU 20 FÉVRIER 2020

2020-02-014 – 1/3

Nombre de conseillers composant le Conseil Communautaire : 78

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 77

Date de convocation : 14 février 2020

L'an deux mille vingt le vingt février à 18 H 00, le Conseil communautaire s'est réuni, en la salle "Daniel Malville" - à Vayres , sous la présidence de Monsieur Philippe BUISSON

Présents :

Philippe BUISSON , Président, Jacques LEGRAND , Vice-Président, Fabienne FONTENEAU , Vice-Présidente, Jérôme COSNARD , Vice-Président, Anne BERTHOME , Vice-Présidente, Jean-Philippe LE GAL , Vice-Président, Anne-Marie ROUX , Vice-Présidente, Jean-Luc LAMAISSON , Vice-Président, Sébastien LABORDE , Vice-Président, Catherine VIANDON , Vice-Présidente, David REDON , Vice-Président, Thierry MARTY , Vice-Président, Jean-Luc DARQUEST , Vice-Président, Chantal GANTCH , Vice-Présidente, Gérard HENRY , Vice-Président, Jean Louis ARCARAZ , Conseiller délégué, Bernard GUILHEM , Conseiller délégué, Jack ALLAIS , Conseiller délégué, Jean Claude ABANADES , Kléber AUDINET , Jean-Luc BARBEYRON , Marcel BERTHOME , Sophie BLANCHETON , Sophie CARRERE , Sandy CHAUVEAU , Mireille CONTE-JAUBERT , Jean Louis D'ANGLADE , Rodolphe GUYOT , Philippe DURAND-TEYSSIER , Hélène ESTRADE , Philippe FAURT , Michel GALAND , Monique JULIEN , Fabienne KRIER , Eric LACOUME , Pierre MALVILLE , Loïc MAGNAN , Alain MAROIS , Christophe GALAN , Armand BATTISTON , Paquerette PEYRIDIEUX , Bernard PIOT , Armand REIS-FILIFE , David RESENDÉ , Monique MEYNARD , Agnès SEJOURNET , Laurence ROUEDE , Denis SIRDEY , Josette TRAVAILLOT , Michel VACHER

Absents :

Gabi HOPER, Sylvie BOISSEL, Odile BONHOMME-TIBY, Patrice BOUVRY, Nouredine BOUACHERA, Laurent DE LAUNAY, Véronique DI CORRADO, Chantal DUGOURD, Michel FOULHOUX, Jean-Paul GARRAUD, Michèle LACOSTE, Bruno LAVIDALIE, Odile LUMINO, Gérard MOULINIER, Bernard NADEAU, Patrick NIVET, Alain PAIGNE, James SEYNAT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Sabine AGGOUN pouvoir à Thierry MARTY, Michel MILLAIRE pouvoir à Jean-Luc BARBEYRON, Joël BAYLE pouvoir à David RESENDÉ, Jocelyne LEMOINE pouvoir à Jacques LEGRAND, Pierre-Jean MARTINET pouvoir à Fabienne KRIER, Francis PEJEAN pouvoir à Jean Claude ABANADES, Annie POUZARGUE pouvoir à Monique JULIEN, Christian ROBIN pouvoir à Anne-Marie ROUX, Corinne VENAYRE pouvoir à Agnès SEJOURNET

Madame Fabienne FONTENEAU a été nommée secrétaire de séance

DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET URBANISME

APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE PLAN

LIBOURNE

Sur proposition de Monsieur Jacques LEGRAND, Vice-président en charge du Développement Touristique et de l'Urbanisme,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-45 et L. 153-47 ;
Vu le plan local d'urbanisme de la Ville de Libourne approuvé le 15/12/2016 ;
Vu la transmission du projet de modification aux personnes publiques associées ;
Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2019-12-240 en date du 16/12/2019 mettant à la disposition du public le projet de modification simplifiée du PLU ;

Considérant les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure de modification simplifiée du PLU ;

Considérant que l'objet des évolutions porte sur différentes pièces du PLU et répondent au champ d'application sus-visé ;

Considérant qu'ont été constatées dans le règlement (règlement écrit et plan de zonage/règlement graphique) des incohérences qui nécessitent des rectifications mineures. Concernant les annexes et les servitudes, des adaptations sont rendues nécessaires afin de simplifier la lecture de ces documents et les rendre plus compréhensibles ;

Considérant par ailleurs, que certains secteurs de développement urbain méritent un encadrement plus explicite ou plus important pour assurer la maîtrise et le bon développement de l'urbanisation et accueillir un projet de résidence intergénérationnelle avec une vocation sociale.

Considérant les conditions dans lesquelles s'est déroulée la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée du PLU : la mise à disposition a eu lieu du 17/12/2019 au 20/01/2020 inclus en mairie. L'avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures pendant lesquelles le public pouvait consulter le dossier et formuler des observations a été publié en caractères apparents dans le journal LE RESISTANT et affiché à la mairie et au siège de l'EPCI. L'avis a été publié 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Considérant qu'il y a eu 9 personnes ayant émis des observations qui ne remettent pas en cause le projet au cours de la mise à disposition. Les réponses ont été apportées dans le document intitulé « Consultation des Personnes Publiques Associées » et annexé à la présente délibération ;

Considérant les observations des personnes publiques associées auxquelles des réponses ont été apportées dans le document intitulé « Observations lors de la mise à disposition du dossier de la 1ère modification simplifiée » et annexé à la présente délibération ;

Considérant que la modification simplifiée du PLU, telle qu'elle est présentée au conseil communautaire, est prête à être approuvée conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme ;

Après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité (59 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil communautaire décide :

- d'approuver le projet de modification simplifiée du PLU tel qu'il est annexé à la présente.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de La Cali et en mairie de Libourne pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le présent acte devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à Madame la Préfète.

Le dossier modifié est tenu à la disposition du public au siège de l'EPCI et en mairie.



Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture et de la publication, le
Fait à Libourne **3 mars 2020**

Le Président informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État

Le Président,
Philippe BUISSON

Pour expédition conforme
Philippe BUISSON, Président
de la Communauté d'Agglomération du
Libournais



Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le:



ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE

Annexe 7 :

11 rue Orbe

- Arrêtés de péril imminent du 21/01/2019
- Arrêté de main levée du péril imminent du 15/11/2019
- Arrêté de péril ordinaire du 21/12/2020

13 rue Orbe

- Arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable du 22/11/2021
- Abrogation de l'arrêté préfectoral d'insalubrité remédiable du 18/11/2022

ARRÊTÉ DE PERIL
Péril imminent – 11 rue Orbe à Libourne
Propriété : Madame Zhora ZOUIHRI, Monsieur Kacem CHRIFI et Madame Aissa CHRIFI

POUR L'IMMEUBLE SITUE AU 11 RUE ORBE (LIBOURNE)
APPARTENANT
MADAME ZHORA ZOUIHRI, MONSIEUR KACEM CHRIFI ET MADAME AISSA CHRIFI
(cadastré section CL n° 243 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.511-1, L.511-2, L.521-3,

Vu l'Ordonnance du Tribunal administratif rendue le 3 janvier 2019 désignant Monsieur Francis LAGUIAN, en qualité d'expert aux fins d'examiner le bâtiment cadastré section CL n° 243 sis 11 rue Orbe à Libourne,

Vu le rapport d'expertise en date du 15 janvier 2019 de Monsieur Francis LAGUIAN, expert, constatant que le bâtiment litigieux est gravement sinistré et qu'il est aujourd'hui en ruine,

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

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

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 : Madame Zhora ZOUIHRI, Monsieur Kacem CHRIFI et Madame Aissa CHRIFI, propriétaires de l'immeuble situé au 11 rue Orbe à Libourne, devront à compter de la notification du présent arrêté, prendre toutes mesures provisoires suivantes pour garantir la sécurité publique :

- **Immédiatement dans un délai de 8 jours**
 - Evacuation immédiate.
 - Interdire toute occupation de l'immeuble sinistré.
 - Fermer efficacement toutes les baies.
 - Mettre en œuvre une signalétique suffisante avertissant le danger et l'interdiction de pénétrer.
 - Faire couper l'électricité par le concessionnaire public.
- **Immédiatement dans un délai de 21 jours**
 - Réaliser un audit de solidité de l'immeuble par un contrôleur technique ou un bureau d'étude qualifié en structure.

Toutes les mesures qui ont pour but de préserver la sécurité des entrepreneurs qualifiés, après information de l'Architecte des Bâtiments Départemental de la Gironde.

ARTICLE 2 : Faute pour les propriétaires 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 des propriétaires.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires. Il sera affiché en Mairie et sur la façade de l'immeuble concerné.

ARTICLE 4 : Cet arrêté est susceptible de faire l'objet :

- d'un recours administratif pris en la forme d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision
- d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif, sis 9 rue Tastet, BP 947, 33063 Bordeaux Cedex territorialement compétent, dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'acte attaqué.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté est transmis au préfet du département de la Gironde et au tribunal administratif de Bordeaux pour information.

ARTICLE 6 : 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 21 JAN. 2019



Philippe BUISSON

Maire de Libourne
Président de la Communauté
d'Agglomération du Libournais

ARRÊTÉ DE MAIN LEVÉE DE PERIL

POUR L'IMMEUBLE SITUE AU 11 rue Orbe APPARTENANT A Monsieur Kacem CHRIFI et Monsieur Aissa CHRIFI (cadastré section CL n° 243 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.511-1 à L.511-6, et L.521-1 à L.521-4,

Vu l'arrêté de péril imminent en date 21 janvier 2019,

Vu le rapport de l'agence EPURE en date du 24 octobre 2019 constatant la réalisation des travaux prescrits en application de l'arrêté susvisé,

ARRÊTÉ

ARTICLE 1 : Sur la base du rapport établi par M. Guillaume Cariou, il est pris acte de la réalisation des travaux. En conséquence, il est prononcé la mainlevée de l'arrêté prescrivant la réparation de l'immeuble menaçant ruine, sis au 11 rue Orbe à Libourne.

ARTICLE 2 : Le présent arrêté sera notifié au propriétaire et aux occupants le cas échéant. Il sera affiché en Mairie et sur la façade de l'immeuble concerné.

ARTICLE 3 : Cet arrêté est susceptible de faire l'objet :

- d'un recours administratif pris en la forme d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision
- d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif, sis 9 rue Tastet, BP 947, 33063 Bordeaux Cedex territorialement compétent, dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'acte attaqué.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté est transmis au préfet du département de la Gironde et au tribunal administratif de Bordeaux pour information.

ARTICLE 5 : Monsieur le directeur général 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.

Fait et arrêté en l'Hôtel de Ville de LIBOURNE,
Le 15.11.19

Pour le Maire,
La Première adjointe



Laurence ROUËDE

ARRÊTÉ DE PERIL ORDINAIRE
Pour l'immeuble situé au 11 rue Orbe (LIBOURNE)
Propriété : Monsieur Kacem CHRIFI et Monsieur Aïssa CHRIFI
(cadastré section CL n° 243 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.511-1, L.511-2, L.521-3,

Vu les articles R511-14 à R511-20 du Code de la construction et de l'habitation relatifs aux astreintes administratives,

Vu l'Ordonnance du Tribunal administratif rendue le 3 janvier 2019 désignant Monsieur Francis LAGUIAN, en qualité d'expert aux fins d'examiner le bâtiment cadastré section CL n° 243 sis 11 rue Orbe à Libourne,

Vu le rapport d'expertise en date du 15 janvier 2019 de Monsieur Francis LAGUIAN, expert, constatant que le bâtiment litigieux est gravement sinistré et qu'il est aujourd'hui en ruine,

Vu l'arrêté de péril imminent du 21 janvier 2019,

Vu le rapport de l'agence EPURE en date du 24 octobre 2019 constatant la réalisation des travaux prescrits en application de l'arrêté susvisé,

Vu l'arrêté de main levée du péril imminent en date du 15 novembre 2019,

Considérant qu'à l'issue de cette procédure de péril imminent, Monsieur Aïssa CHRIFI s'est engagé à réaliser des travaux avant le 1^{er} septembre 2020, pour mettre fin à l'existence d'un péril ordinaire,

Considérant le non-respect des engagements des propriétaires relatifs à la réalisation des travaux dans les délais impartis,

ARRETE

ARTICLE 1 : Messieurs Kacem CHRIFI et Aïssa CHRIFI, propriétaires de l'immeuble situé au 11 rue Orbe à Libourne, devront dans un délai de 8 mois à compter de la notification du présent arrêté, mettre fin durablement à l'état de péril de la construction et à y soustraire les occupants en procédant à la mise en œuvre des mesures suivantes :

Façade avant :

- Procéder à la purge des joints des pierres et réfection,
- Changer les gonds de la porte principale (rouille importante),
- Faire la réfection de la couverture de rive,
- Reprendre la rive de la couverture et l'évacuation des eaux pluviales.

Façade arrière :

- Procéder à la purge des joints et réfection des linteaux des 2 ouvertures de R+1,
- Réaliser la réparation de la fissure contre le bâtiment mitoyen, main gauche,
- Suivre l'évolution de cette fissure,
- Rejointement général des pierres altérées de la façade.

Planchers :

- Réaliser un diagnostic spécifique sur la structure bois des planchers,
- Procéder à la réfection totale des planchers

En cas de non-exécution des travaux dans le délai prescrit, une astreinte de 20 € par jour de retard sera exigée.

ARTICLE 2 : Faute pour les propriétaires 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 des propriétaires.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté sera notifié aux propriétaires. Il sera affiché en Mairie et sur la façade de l'immeuble concerné.

ARTICLE 4 : Cet arrêté est susceptible de faire l'objet :

- d'un recours administratif pris en la forme d'un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision
- d'un recours pour excès de pouvoir auprès du tribunal administratif, sis 9 rue Tastet, BP 947, 33063 Bordeaux Cedex territorialement compétent, dans un délai de deux mois à compter de la notification de l'acte attaqué.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté est transmis au préfet du département de la Gironde et au tribunal administratif de Bordeaux pour information.

ARTICLE 6 : 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 21/12/2020



Maire de Libourne

Arrêté du 22 NOV. 2021

de traitement de l'insalubrité de l'immeuble sis 13 rue Orbe à Libourne,
cadastré sous la référence 243 CO 0113.

La Préfète de la Gironde

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 511-1 à L. 511-18, L. 511-22, L. 521-1 à L. 521-4, L.541-1 et suivants et R. 511-1 et suivants ;

VU le code de la santé publique, notamment ses articles L. 1331-22, et suivants, L.1416-1 ;

VU le code civil et notamment les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 ;

VU l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1983 portant règlement sanitaire départemental ;

VU les rapports du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Libourne en date du 12 juillet 2021 et du 23 septembre 2021 ;

VU le courrier lançant la procédure contradictoire adressé à Monsieur Driss CHRIFI, représentant la SCI RSN propriétaire des lieux et retiré le 20 août 2021, lui indiquant les motifs qui ont conduit à mettre en œuvre la procédure de traitement de l'insalubrité et lui ayant demandé ses observations avant le 20 septembre 2021

VU la persistance de désordres mettant en cause la santé ou la sécurité physique des personnes (occupants et tiers) ;

VU l'avis du Conseil Départemental de l'Environnement, des Risques Sanitaires et Technologiques du 7 octobre 2021,

CONSIDERANT les rapports du responsable du service communal d'hygiène et de santé de la ville de Libourne en date du 12 juillet et du 23 septembre 2021 constatant que cet immeuble constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des personnes compte tenu des désordres suivants :

- Cet immeuble constitue un danger pour la santé et la sécurité physique des occupants compte tenu des désordres suivants :
 - o Sur l'immeuble en général :
 - Dispositif d'évacuation des eaux de pluie dégradé, obstrué sur façade arrière
 - Infiltration d'eau suite à des dégâts des eaux en toiture pouvant impacter la résistance d'éléments du bâti
 - Façade arrière modifiée avec suppression des éléments porteurs pouvant impacter la résistance mécanique du bâti
 - Equipement de chauffage par pompe à chaleur dont il convient de vérifier le bon fonctionnement
 - Séparation des réseaux d'eau de pluie et eaux usées non déterminée
 - o Pour les logements :
 - Equipements sanitaires vétustes, revêtements muraux, plafonds dégradés, situés sous les marches d'escaliers avec obligation de se pencher (coup de tête) pour y accéder : logement RDC/rue
 - Moisissures dues à un dégât des eaux en façade côté rue : logements côté rue, RDC et 1^{er} étage
 - Revêtements muraux dégradés : plafond cuisine logements RDC/cour et plafond salle de bain logement 1^{er} étage
 - Rampe d'escalier sur le palier du 2^{ème} étage inférieur à 90cm : logement 1^{er} étage
- Pour le logement mis à disposition aux fins d'habitation situés au rez-de-chaussée côté cour (logement 2), celui-ci présente un caractère impropre à l'habitation du fait de sa configuration, constituant un danger pour la santé des occupants, compte tenu des désordres suivants : critères d'impropriété du fait de la pièce de vie ne disposant pas d'un éclairage suffisant afin de réaliser les activités quotidiennes sans disposer de lumière artificielle

CONSIDERANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de ce logement ;

CONSIDERANT dès lors, qu'il y a lieu d'ordonner les mesures pour faire cesser ce danger dans un délai fixé ;

ARRÊTE

Article 1er : Afin de faire cesser la situation d'insalubrité dans l'immeuble sis 13 rue Orbe sur la commune de Libourne, cadastré sous la référence 243 CO 0113, est tenue de réaliser les mesures ci-dessous à compter de la notification de l'arrêté :

- Dans un délai de 30 jours :
 - Faire vérifier par un homme de l'art l'étanchéité de la toiture et la résistance des matériaux impactés
 - Faire vérifier par un homme de l'art la résistance mécanique du plafond/plancher du logement 2 (rez-de-chaussée côté cour)

- 8 mois :
 - Procéder aux réparations de toiture et le cas échéant, aux réparations des matériaux impactés.
 - Mettre en conformité et en état de fonctionnement les réseaux d'évacuation des eaux de pluviales et eaux grises
 - D'une manière générale, recherche les cause d'humidité et y remédier
 - Remettre en état les surfaces dégradées (plafonds, murs)
 - Equiper les logements de moyens de chauffage adapté et en nombre suffisant
 - Equiper chaque logement de locaux sanitaires ventilés avec un sol étanche et des revêtements murs, portes, plafonds, boiseries permettant un bon état d'entretien et de propreté
 - Rehausser le garde-corps de la cage d'escalier sur le palier au 2nd étage à 1m minimum
 - Réaliser tous travaux nécessaires au traitement des désordres non apparents au moment des constats réalisés par les services compétents (suite aux rapports d'expertise assurance, homme de l'art, etc.)
 - Prendre toute disposition pour assurer un éclairage naturel suffisant dans les pièces principales

propriété de la SCI RSN ayant son siège social à 13 rue Orbe 33500 LIBOURNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N° 530 227 040, représenté par M. Driss CHRIFI, en qualité de gérant en SCI, adresse, 44 Chemin du Casse 33500 LIBOURNE,

Article 2 : Compte tenu de la nature et de l'importance des désordres constatés et du danger encouru par les occupants, les locaux sis 13 rue Orbe à Libourne, cadastré sous la référence 243 CO 0113 sont interdits à l'habitation et à toute utilisation dans un délai de 2 mois à compter de la notification du présent arrêté.

Ce délai pourra être réduit dans le cas où les investigations relatives à la résistance mécanique de l'immeuble mettraient en évidence un risque pour la sécurité des occupants.

La personne mentionnée à l'article 1^{er} est tenue d'assurer le relogement des occupants en application des articles L.521-1 et L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation. Elle doit également avoir informé les services du préfet de l'offre d'hébergement qu'elle a faite aux occupants, dans un délai de 30 jours à compter de la notification du présent arrêté.

À défaut, pour la personne concernée, d'avoir assuré le relogement des occupants, celui-ci sera effectué par le préfet, aux frais du propriétaire en application de l'article L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Au fur et à mesure du départ des occupants et de leur relogement dans les conditions visées à l'article 3 du présent arrêté, les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues d'exécuter tous travaux nécessaires pour empêcher toute utilisation des locaux visés et interdire toute entrée dans les lieux.

Article 3 : Faute pour la personne mentionnée à l'article 1^{er} d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit, dans les conditions précisées à l'article L. 511-16 du code de la construction et de l'habitation.

La non-exécution des mesures prescrites par le présent arrêté dans les délais fixés expose la personne mentionnée à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-15 du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : La personne mentionnée à l'article 1 est tenue de respecter la protection des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe 1^{er}.

Article 5 : La mainlevée du présent arrêté de traitement d'insalubrité et de l'interdiction d'habiter ne pourra être prononcée qu'après constatation, par les agents compétents, de la réalisation des mesures prescrites.

Les personnes mentionnées à l'article 1^{er} tiennent à la disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

Article 6 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-22 du code de la construction et de l'habitation.

Les mesures prescrites sont, en tout état de cause, exécutées avant toute nouvelle occupation, remise à disposition ou remise en location, sous peine des sanctions prévues à cet article L. 511-22.

Le non-respect des dispositions protectrices des occupants, prévues par les articles L. 521-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation est également passible de poursuites pénales dans les conditions prévues par l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7 : Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1^{er} ci-dessus par lettre remise contre signature ou tout autre moyen conférant date certaine à la réception. Il sera également notifié aux occupants de l'immeuble, par voie d'affichage sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie.

Article 8 : Le présent arrêté est publié au fichier immobilier dont dépend l'immeuble. Il est transmis au maire de Libourne, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement ou d'urbanisme, au procureur de la République de Libourne, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département, conformément à l'article R.511-6 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au PDLHI – Pole Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (Direction Départementale des Territoires et de la Mer).

Article 9 : Le secrétaire général de la préfecture de Gironde, le directeur départemental des territoires et de la mer de Gironde, le directeur départemental de la cohésion sociale de Gironde, la colonel commandant de groupement de gendarmerie de la Gironde, Monsieur le maire de Libourne, le responsable du service d'hygiène et de santé de Libourne sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de l'Etat en Gironde.

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.

22 NOV. 2021

Bordeaux, le

La Préfète

Pour la Préfète et par délégation,
le Secrétaire Général

Christophe NOEL du PAYRAT

Arrêté du 18 NOV. 2022

abrogeant l'arrêté préfectoral du 22/11/2021 portant traitement de l'insalubrité portant sur l'immeuble sis 13 rue Orbe à Libourne, cadastré sous la référence 243 CO 0113.

La Préfète de la Gironde

- VU le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.511-1 à L.511-22 et R.511-1 ;**
- VU le code de la santé publique et notamment ses articles L.1331-22 à L.1331-24 ;**
- VU l'arrêté préfectoral du 23 décembre 1983 portant règlement sanitaire départemental ;**
- VU l'arrêté préfectoral en date du 22 novembre 2021 de traitement de l'insalubrité portant sur l'immeuble sis 13 rue Orbe à Libourne, (243 CO 0113), appartenant à la SCI RSN;**
- VU le rapport établi le 25 octobre 2022 par Madame Magalie Meunier, inspecteur de salubrité et responsable du Service Communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Libourne ;**

CONSIDÉRANT que les travaux réalisés dans le respect des règles de l'art ont permis de résorber les causes d'insalubrité mentionnées dans l'arrêté préfectoral du 22 novembre 2021 et que l'immeuble sus-visé ne présente plus de risque pour la santé des occupants ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : L'arrêté préfectoral en date du 22/11/2021 de traitement de l'insalubrité portant sur l'immeuble sis 13 rue Orbe à Libourne, (243 CO 0113)

propriété de la SCI RSN ayant son siège social à 44 Chemin du Casse 33500 LIBOURNE, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le N°530 227 040, représenté par Monsieur Driss CHRIFI, en qualité de gérant en SCI RSN, résidant sis 44 Chemin du Casse 33500 LIBOURNE,

est abrogé.

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié à Monsieur Driss CHRIFI, en qualité de gérant en SCI RSN et aux occupants. Il sera également affiché en mairie et sur la façade de l'immeuble.

Article 3 : A compter de la notification du présent arrêté, les logements peuvent à nouveau être utilisés aux fins d'habitation. Les loyers ou indemnités d'occupation seront à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suivra la notification ou l'affichage du présent arrêté.

Article 4 : Le présent arrêté est transmis au maire de Libourne, au procureur de la République, aux organismes payeurs des allocations de logement et de l'aide personnalisée au logement du lieu de situation de l'immeuble, ainsi qu'aux gestionnaires du fonds de solidarité pour le logement du département, ainsi qu'au PDLHI – Pole Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (Direction Départementale des Territoires et de la Mer).

Article 5 : Le présent arrêté sera publié à la conservation des hypothèques.

Article 6 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours administratif dans le délai de deux mois à compter de la notification, soit gracieux auprès de la Préfète de la Gironde, soit hiérarchique auprès de la Ministre chargée de la santé (Direction générale de la santé- EA 2 - 14, avenue Duquesne, 75350 Paris 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être déposé auprès du tribunal administratif de Bordeaux (9, rue Tastet - BP 947 - 33063 Bordeaux Cedex ou via le site www.telerecours.fr), également dans le délai de deux mois à compter de la notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

Bordeaux, le **18 NOV. 2022**

P/0 La Préfète

Sous-Préfet
de l'arrondissement de Libourne
M 0188
Matthieu DOLIGEZ

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le



ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE

VILLE DE LIBOURNE



11-13 rue Orbe

Plans parcellaires

Etat parcellaire



Département :
GIRONDE

Commune :
LIBOURNE

Section : CO
Feuille : 000 CO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 16/09/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE

Cadastrale - Cite administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 - fax
sdf33.ptgc@dgi.fr.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



INC01 - INCITE LIBOURNE

LIBOURNE

PROPRIETE 00001

PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)

USUFRUITIER

- Monsieur CHRIFI Kacem , retraité, né le 01/01/1942 à SIDI-SLIMANE (MAROC)

Epoux de Madame ESSAKAL Fatima, marié le 23/04/2018 à KENITRA (MAROC), marié sous le régime légal marocain de la séparation de biens.

Demeurant 48 Avenue Georges Pompidou - LIBOURNE (33500)

De nationalité marocaine.

NU-PROPRIETAIRE

- Madame CHRIFI Touria , sans profession, née le 01/02/1963 à SIDI-SLIMANE (MAROC)

Epouse de Monsieur CHEIKHI Mohamed, mariée le 30/07/1984 à SIDI KACEM (MAROC), mariée sous le régime légal marocain de la séparation de biens .

Demeurant 143 Rue Hay Nasma - KENITRA (MAROC)

De nationalité marocaine.

NU-PROPRIETAIRE

- Madame CHRIFI Habiba , sans profession, née le 05/08/1965 à SIDI-SLIMANE (MAROC)

Epouse de Monsieur ARANGOU Kebir, mariée le 07/08/1985 à SIDI KACEM (MAROC), mariée sous le régime légal marocain de la séparation de biens.

Demeurant 108 Rue Chanzy - STE FOY LA GRANDE (33220)

De nationalité marocaine.

NU-PROPRIETAIRE

- Monsieur CHRIFI Mohamed , ouvrier agricole, né le 01/01/1971 à SIDI SLIMANE (MAROC)

Epoux de Madame EL HAMIDI Drissia, marié le 09/01/1992 à SIDI KACEM (MAROC), marié sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts.

Demeurant 66 Résidence Peyregourde Bât A3, Appt 29 - LIBOURNE (33500)

De nationalité marocaine.

NU-PROPRIETAIRE

- Monsieur CHRIFI Driss , employé agricole, né le 01/01/1972 à OULED-YAHYA (MAROC)

Epoux de Madame CHANNOURI Jamila, marié le 05/10/2002 à BERGERAC (24), marié sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts.

Demeurant 44 Chemin du Casse - LIBOURNE (33500)

De nationalité française.

INC01 - INCITE LIBOURNE

NU-PROPRIETAIRE

- Madame CHRIFI Fatima , sans profession, née le 06/04/1973 à SIDI-SLIMANE (MAROC)

Epouse de Monsieur EL ARRIM Jawad, mariée le 24/01/2012 à LIBOURNE (33), mariée sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts.

Demeurant 13 Petite Rue de Périgueux - LIBOURNE (33500)

De nationalité française.

NU-PROPRIETAIRE

- Monsieur CHRIFI Aïssa , salarié agricole, né le 15/02/1974 à OULED-YAHYA (MAROC)

Epoux de Madame BETET Ilham, marié le 24/06/2000 à ST EMILION (33), marié sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts.

Demeurant La Vieille Des Landes - MONTAGNE (33570)

De nationalité française.

Mode	Référence cadastrale					Num. du plan	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m ² ou ca)
	Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit	Surface		N°	Surface	N°	Surface	
	CO	112	SOL	11 Rue Orbe	130	1		130			
							Total	130			

Origine de propriété

En ce qui concerne Monsieur Kacem CHRIFI et Monsieur Aïssa CHRIFI

Acquisition suivant acte reçu par Maître BOIREAU, notaire à Libourne, le 2 juillet 1998, enregistré et publié au Service de la Publicité Foncière de Libourne le 24 août 1998, Volume 1998P n°6395.

En ce qui concerne Monsieur Driss CHRIFI

- Donation de la moitié indivise de la part de Monsieur Kacem CHRIFI et son épouse Madame Zhor ZOUHRI, suivant acte reçu par Maître BOIREAU, notaire à Libourne, le 3 avril 2002 enregistré et publié au Service de la Publicité Foncière de Libourne le 15 avril 2002, SAGES 3304P04 Volume 2002P n°2636.

- Attestation rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale publiée le 15 avril 2002, SAGES 3304P04 Volume 2002P n°2636, suivant acte reçu par Maître BOIREAU, notaire à Libourne, le 3 avril 2002 enregistré et publié au Service de la Publicité Foncière de Libourne le 22 mai 2002, SAGES 3304P04 Volume 2002P n°3351.

INC01 - INCITE LIBOURNE

Origine de propriété

En ce qui concerne Monsieur Kacem CHRIFI

- Donation de la moitié indivise de la part de Monsieur Driss CHRIFI suivant acte reçu par Maître SANCHEZ-ORTIZ, notaire à Libourne, le 10 juin 2014 enregistré et publié au Service de la Publicité Foncière de Libourne le 3 septembre 2014, SAGES 3304P04 Volume 2014P n°5575.
- Attestation rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale publiée le 10 juin 2014, SAGES 3304P04 Volume 2014P n°5575, suivant acte reçu par Maître SANCHEZ-ORTIZ, notaire à Libourne, le 10 février 2015 enregistré et publié au Service de la Publicité Foncière de Libourne le 13 février 2015, SAGES 3304P04 Volume 2015P n°1083.
- Correction de la formalité publiée le 13 février 2015, SAGES 3304P04 Volume 2015P n°1083, enregistrée et publié au Service de la Publicité Foncière de Libourne le 16 juillet 2020, SAGES 3304P04 Volume 2020D n°8421.
- Correction des formalités publiées le 3 septembre 2014, SAGES 3304P04 Volume 2014P n°5575, le 13 février 2015, SAGES 3304P04 Volume 2015P n°1083, et le 16 juillet 2020, SAGES 3304P04 Volume 2020D n°8421, enregistrée et publié au Service de la Publicité Foncière de Libourne le 4 août 2020, SAGES 3304P04 Volume 2020D n°9331.

En ce qui concerne l'ensemble des indivisaires

Attestation après décès de Madame Zohir ZOUHRI, concernant un quart indivis de la parcelle, suivant acte reçu par Maître SANCHEZ-ORTIZ, notaire à Libourne, le 14 mars 2019 enregistré et publié au Service de la Publicité Foncière de Libourne le 28 mars 2019, SAGES 3304P04 Volume 2019P n°2256.

INC01 - INCITE LIBOURNE

LIBOURNE

PROPRIETE 00002	PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)
<p>PROPRIETAIRE SCI RSN, représentée par son gérant M Driss CHRIFI SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE, au capital social de 196 000 euros, inscrit(e) au SIRENE sous le numéro : 530227040 Dont le siège social se situe 13 Rue Orbe - LIBOURNE (33500)</p>	

Mode	Référence cadastrale				Num. du plan	Emprise		Reste		Observations (Surfaces en m ² ou ca)
	Sect.	N°	Nature	Lieu-Dit		Surface	N°	Surface	N°	
CO	113	SOL	13 Rue Orbe	118	2		118			
						Total	118			

Origine de propriété

- Statuts et apport à la société suivant acte reçu par Maître SANCHEZ-ORTIZ, notaire à Libourne, le 14 janvier 2011, enregistré et publié au Service de la Publicité Foncière de Libourne, le 3 mars 2011, SAGES 3304P04 Volume 2011P n°1542.
- Attestation rectificative valant reprise pour ordre de la formalité initiale publiée le 3 mars 2011, SAGES 3304P04 Volume 2011P n°1542, suivant acte reçu par Maître SANCHEZ-ORTIZ, notaire à Libourne, le 30 mars 2011, enregistré et publié au Service de la Publicité Foncière de Libourne, le 31 mars 2011, SAGES 3304P04 Volume 2011P n°2255.
- Arrêté de préemption du Président de la Communauté d'Agglomération du Libournais de la moitié indivise, en date du 03 décembre 2019.

Total général 248

Département :
GIRONDE

Commune :
LIBOURNE

Section : CO
Feuille : 000 CO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 16/09/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

Publié le

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE

Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 - fax
sdf33.ptgc@dgf.p.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
GIRONDE

Commune :
LIBOURNE

Secteur : CO
Feuille : 000 CO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 16/09/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Envoyé en préfecture le 04/04/2023

Reçu en préfecture le 04/04/2023

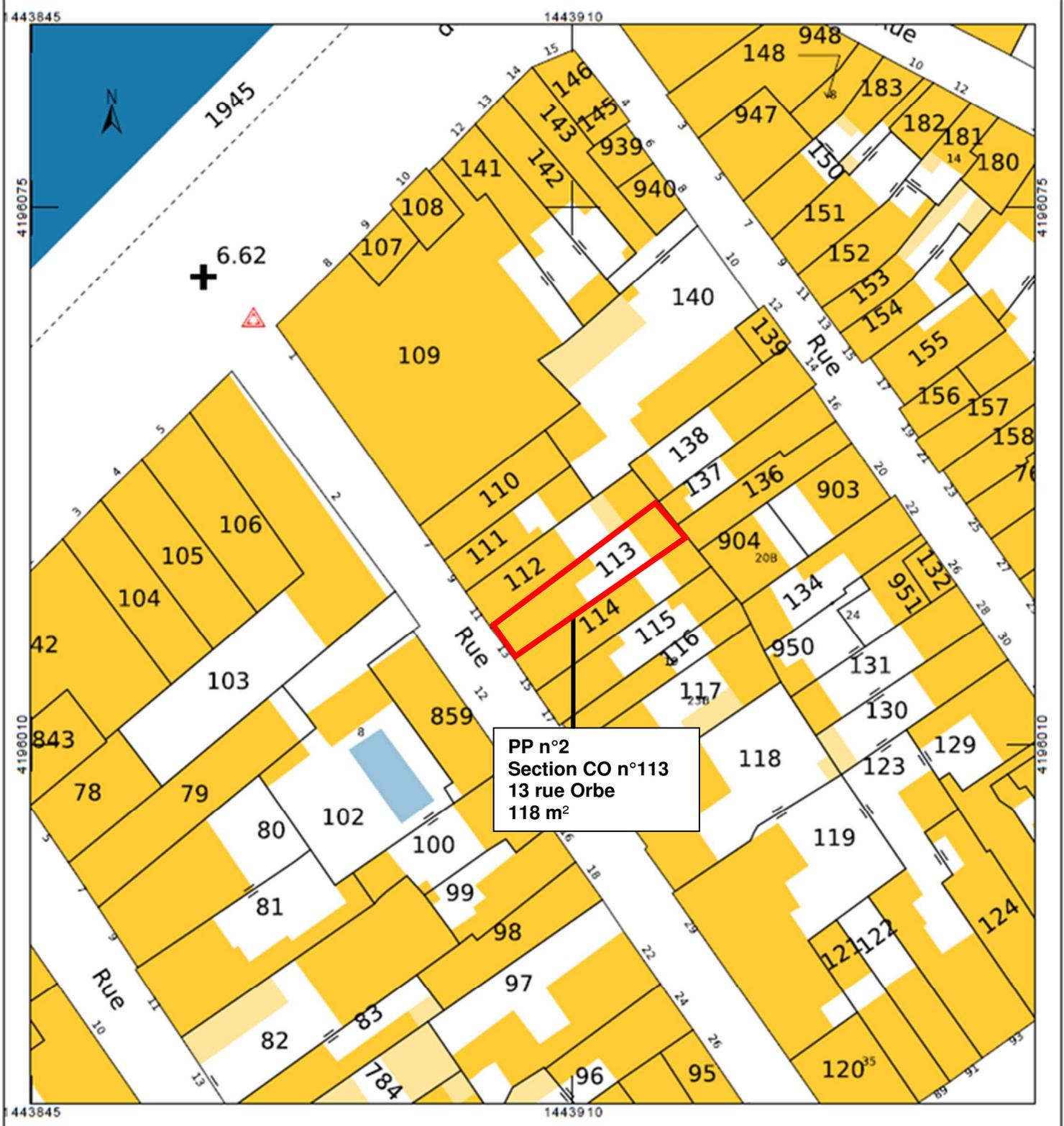
Publié le

ID : 033-213302433-20230330-DELIB_23_03_061-DE

Pôle Topographique et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 - fax
sdf33.ptgc@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



SÉANCE DU 30 MARS 2023

Mis en ligne sur le site internet de la Ville de Libourne le 05 avril 2023

23-03-062

Nombre de conseillers composant le Conseil Municipal : 35

Date de convocation : 23 mars 2023

L'an deux mille vingt trois, le trente mars 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, 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, Daniel BEAUFILS, Conseiller municipal délégué, Bénédicte GUICHON, Conseillère municipale déléguée, Juliette HEURTEBIS, Conseillère municipale déléguée, Christophe GIGOT, Conseiller municipal, Laurence GARREAU, Conseillère municipale déléguée

Absents :

Edwige NOMDEDEU, Christophe DARDENNE, Marie-Antoinette DALLAIS, Gonzague MALHERBE, Emmanuelle MERIT

Absents excusés ayant donné pouvoir de vote:

Baptiste ROUSSEAU pouvoir à Laurence ROUEDE, Antoine LE NY pouvoir à Jean-François LE STRAT, Pierre PRUNIS pouvoir à Jean-Philippe LE GAL

Madame Sandy CHAUVEAU a été nommée secrétaire de séance

PROJET URBAIN

ACTION CŒUR DE VILLE – CONVENTION IMMOBILIÈRE ACTION LOGEMENT/VILLE DE LIBOURNE/COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU LIBOURNAIS (CALI) AVENANT N°1

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville de Libourne signée le 28 septembre 2018 avec l'ensemble des partenaires parmi lesquels le groupe Action Logement ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 janvier 2020 reconnaissant la convention-cadre Action Cœur de Ville de Libourne comme convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT) ;

Vu la délibération du 14 décembre 2020 approuvant la signature du premier avenant à la convention Action Cœur de Ville de Libourne valant ORT ;

Vu la convention immobilière Action Logement/Ville de Libourne/Communauté d'Agglomération du Libournais (Cali) en date du 18 décembre 2019, qui définit les modalités d'intervention d'Action Logement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville de Libourne, et qui réserve un montant prévisionnel de 4 230 000€ pour la période allant jusqu'au 31/12/2022 pour financer des projets de réhabilitation ou démolition-reconstruction d'immeubles considérés comme stratégique pour la collectivité ;

Considérant le projet de revitalisation du centre-ville dit « Cœur de Bastide », porté par la Ville de Libourne et la Communauté d'Agglomération du Libournais (Cali) dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, dont l'un des axes principaux porte sur la reconstruction et la réhabilitation d'immeubles et îlots d'habitat dégradé afin de développer une nouvelle offre de logement de qualité ;

Considérant l'arrivée à maturité de nouveaux projets de réhabilitation ou démolition-reconstruction dans le cadre de l'opération « Cœur de Bastide », nécessitant de prolonger la convention immobilière avec Action Logement jusqu'au 31/12/2026, et de reconsidérer à la hausse l'enveloppe prévisionnelle allouée par Action Logement pour ces projets, passant ainsi de 4 230 000€ à 6 242 850€ ;

Après en avoir délibéré,

Et à l'unanimité (30 conseillers présents ou ayant donné pouvoir),

Le Conseil Municipal :

- autorise Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'avenant n°1 à la convention immobilière Action Logement/Ville de Libourne/Communauté d'Agglomération du Libournais (Cali)

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous-Préfecture le 04/04/2023 et de la publication, le 05/04/2023
Fait à Libourne

Le Maire,
Philippe BUISSON



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

AVENANT N° 01 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE ENTRE

ACTION LOGEMENT / VILLE DE LIBOURNE / COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION du LIBOURNAIS (Cali)

ACTION CŒUR DE VILLE

Volet immobilier avec réservation prévisionnelle de concours financiers

Entre la Ville de Libourne et la Communauté d'Agglomération du Libournais, d'une part

Et Action Logement, d'autre part

Il a été rappelé ce qui suit :

Exposé des motifs :

Le programme Action Cœur de ville initié par l'Etat et associant Action Logement, la Caisse des Dépôts et l'ANAH en leur qualité de financeurs, a inscrit comme **priorité nationale**, la lutte contre la fracture territoriale et la redynamisation des villes moyennes.

Il concerne 222 villes qui seront accompagnées dans leur projet de redynamisation de territoire dans les conditions définies par une convention cadre pluriannuelle entre la Ville et son EPCI d'une part et l'Etat et les partenaires financeurs d'autre part.

Le projet du centre-ville de la Ville de Libourne :

- La Ville de Libourne porte pour son **centre-ville un projet de transformation** élaboré en accord avec son intercommunalité pour revitaliser le centre-ville et renforcer la centralité et l'attractivité de l'agglomération.
- Ce projet a été sélectionné par le plan d'**Action Cœur de ville**. Il fait partie de la liste des 222 villes retenues qui seront financièrement accompagnées. Il a donné lieu à ce titre à la mise en place d'une convention cadre pluri annuelle avec toutes les parties prenantes signée le 16/01/2018.

- **Les principaux enjeux du projet global**, porté par la collectivité, qui a vocation à s'inscrire **dans le périmètre d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)** sont les suivants :
 1. Habitat
 2. Développement économique et commercial
 3. Accessibilité, mobilité, connexion
 4. Mise en valeur des formes urbaines de l'espace public et du patrimoine
 5. Offre de services, culturelle et de loisirs
- Le projet comporte donc un **volet Habitat** portant sur plusieurs immeubles stratégiques du centre-ville à restructurer et réhabiliter pour y accueillir une offre renouvelée de logement et de commerce.

C'est dans ce cadre que la ville de Libourne, la Cali, et Action Logement ont convenu aux termes d'une convention en date du 18 décembre 2019 de définir les conditions d'une intervention commune visant à favoriser la restructuration d'immeubles stratégiques du centre-ville, inclus dans le périmètre de l'ORT, afin d'y développer une offre d'habitat et de commerce renouvelée, pour accroître l'attractivité du centre dans le cadre du projet global de transformation porté par la collectivité.

Ces engagements sont partie intégrante du Programme action Cœur de Ville initié par l'Etat et les partenaires du Programme : Action Logement, Caisse des Dépôts, ANAH et ANRU.

Aux termes de l'« Article 3.2 : Financement » de la convention en date du 18 décembre 2019, il est précisé que le financement d'Action Logement Services intervient en complément de celui de l'Etat, de ses établissements publics et des autres partenaires éventuels du projet.

Pour les opérations locatives, deux types de financement sont possibles et peuvent être sollicités :

- Un préfinancement court terme (maximum 3 ans) destiné au portage amont de l'immeuble assis sur la valeur d'acquisition et des frais induits (frais de notaire, droits, études de projet, frais de mise en sécurité, frais de portage...)
- Le financement long terme des travaux de restructuration et de réhabilitation de l'immeuble (parties communes et parties privatives distinctement) en prêt long terme et en subvention selon l'économie du projet.

Pour les opérations en accession sociale à la propriété, le financement consiste, de façon générale, en prêt court terme et en subvention selon le montage de l'opération et l'économie du projet.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Financement

Dans le cadre de l'« article 3 : Modalités de financement des opérations de restructuration – réhabilitation par Action Logement », il est prévu de modifier un article 3.4 intitulé « Réserve prévisionnelle de concours financiers » libellé comme suit :

« Article 3.4 : Réserve prévisionnelle de concours financiers »

Afin de favoriser la mobilisation d'investisseurs immobiliers (organismes HLM et investisseurs privés) et ainsi enclencher plus rapidement le montage des projets, Action Logement, dans le cadre de la présente convention, s'engage à réserver des concours financiers à hauteur de 6 242 850 €. Ces financements sont affectés aux projets décrits dans l'annexe n°1 .

La Ville et l'EPCI s'engagent en outre à inciter les différents opérateurs immobiliers pressentis à faire toute diligence pour déposer les demandes de financement complètes auprès d'Action Logement Services.

Chaque dossier fera l'objet d'une instruction, immeuble par immeuble, par Action Logement Services et fera l'objet d'une décision d'octroi dans le cadre des instances propres à Action Logement Services conformément à l'article 3.2 de la présente convention.

Il est d'ores et déjà convenu entre les parties qu'en cas de non-engagement de la totalité des concours financiers au terme de la présente convention, ces crédits ne pourront être redéployés vers d'autres projets de la ville et de l'EPCI.

Par ailleurs, au fur et à mesure de la maturation du projet de revitalisation du centre-ville, la ville et l'EPCI pourront proposer de nouveaux projets immobiliers. Ces nouveaux projets immobiliers, seront présentés formellement lors des revues de projets annuelles (cf. art. 5 de la présente convention), dont le compte-rendu actera officiellement la mise à jour de la liste d'immeuble.

Le cas échéant, une réservation complémentaire de concours financiers pourra être accordée, qui fera l'objet d'un avenant aux présentes. »

Article 2 : Clause de revoyure

L'« article 5 : Clause de revoyure », est modifié de la façon suivante :

« Une revue des modalités de financement du projet de rénovation immobilière du centre-ville de Libourne, objet de la présente convention, sera réalisée annuellement (« revue de projets »).

En fonction de leur modification et eu égard aux résultats constatés et aux dynamiques locales, les engagements des deux parties pourraient être révisés par voie d'avenant.

Sans préjudice de la faculté de réviser ponctuellement les dispositions de la présente convention, il est convenu que les parties se rencontreront, en vue d'examiner l'opportunité d'adapter par avenant leur situation contractuelle, notamment dans le cadre d'une modification à l'initiative de l'Etat des principes énoncés dans le cadre de la convention quinquennale à venir entre Action Logement et l'Etat pour la période 2023-2027. »

Article 3 : Durée

L'« article 8. : Durée » est modifié de la façon suivante :

« La convention est conclue pour une durée allant jusqu'au 31/12/2026.

Article 4 : Dispositions diverses

Toutes autres clauses, charges et conditions de la convention en date du 18 décembre 2019, en ce qu'elles ne sont pas contraires à celle du présent acte, demeurent inchangées

Avenant signé le **20XX** en 3 exemplaires

Ville de Libourne

**Communauté d'Agglomération
du Libournais (La Cali)**

Pour le Président et par
délégation

**Philippe BUISSON
Maire**

**Jacques LEGRAND
1^{er} Vice-Président**

Action Logement Groupe

Action Logement Services

**Luc HEURTEBIZE
Président du CRAL**

**Sébastien THONNARD
Directeur régional**

Annexe - Avenant n°1 à la convention opérationnelle avec réservation prévisionnelle de concours financiers
Immeubles identifiés, prévisionnel de financement Action Logement

Réf. Plan	Commune	adresse	nature construction	Nature opération	opérateur	SHAB en m²	nbre de logts	préfinancement mobilisable	Enveloppe prévisionnelle totale
1	Libourne	6 rue Grelot	Acquisition-amélioration	Locatiff social	Aquitanis	1 063	21		1 063 400 €
			Construction neuve	Locatiff social	Aquitanis	955	16		955 400 €
2	Libourne	Ilot Lyrot Gambetta 66-68-70 rue Gambetta 25, 27, 29, 31-33 rue Lyrot	Acquisition-amélioration + démolition partielle	locatiff social	Opérateur social à définir	1 394	23		1 394 000 €
3	Libourne	16 quai de l'Isle	Acquisition-amélioration	locatiff social (structure collective)	Noalis	473	18		472 650 €
4	Libourne	6 quai des Salinières	Acquisition-amélioration	accession sociale (BRS)	Opérateur social à définir	380	6	380 000 €	470 000 €
5	Libourne	11-13 rue Orbe	Acquisition-amélioration	locatiff privé	Opérateur à définir	180	3		180 000 €
6	Libourne	19 rue du président Carnot	Réhabilitation seule	locatiff privé	Personne physique	60	1		32 000 €
7	Libourne	53-55 rue Orbe	Acquisition-amélioration	locatiff privé	Personne physique	454	6		454 000 €
8	Libourne	11 rue Montesquieu	Acquisition-amélioration	locatiff social	Domofrance	463	7		463 400 €
9	Libourne	54 rue Fonneuve	Acquisition-amélioration	locatiff social	Domofrance	160	4		160 000 €
10	Libourne	44-46 rue Victor Hugo	Acquisition-amélioration	locatiff social	Gironde Habitat	218	6		218 000 €
■	■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	380	7		380 000 €
Total						6 181	118	380 000 €	6 242 850 €

Intervention financière long terme maximum Action Logement = 1 000 €/m² de surface habitable

Prévisionnel de financements long terme et préfinancements : 6 242 850 € euros

Immeubles potentiellement éligibles, non compris dans l'enveloppe prévisionnelle

Réf. Plan	Commune	adresse	nature construction	Nature opération	opérateur	SHAB en m²	nbre de logt
■	■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	215	5