

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°	HC 0066
Adresse	39 rue Paul Louis Lande à Bordeaux
Nombre de logements	5 (minimum) à l'état des lieux, 4 au cadastre
Autres locaux	1 local pro au RDC, 1 local pro au cadastre
Nombre de niveaux	3
Nom du propriétaire connu à la date de l'enquête publique	M. SANANES Yvon Fernand et Mme BENITAH-AMSELLEM Emilienne

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)
- 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 général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».

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 occupe une parcelle en lanière et enclavée. Il comporte 3 corps de bâtiments séparés chacun par deux cours successives. De récents travaux viennent en contradiction du cadastre et du PLU « Ville de pierre ». Un logement, non conforme au Règlement Sanitaire Départemental, a été créé au RDC/B-C. Pour ce faire, la construction en cour 2 a été agrandie.

Dans ce cadre, le programme de travaux obligatoire comporte la réhabilitation globale et la restructuration de l'immeuble avec un programme de **4 logements maximum** comprenant notamment :

- La suppression du logement RDC/B-C ;
- L'aménagement de **2 logements maximum** par plateau d'étage :
 - 1 logement par plateau dans le corps de bâtiment **A** ;
 - 1 logement par plateau, dans les corps de bâtiment **B et C** ;
- La suppression des verrières ;

En conséquence le programme de travaux sur les parties communes est le suivant :

Habitabilité et salubrité :

- Suppression de l'appentis du RDC construit dans l'emprise de la cour n°2 ;
- Dépose du bardage métallique fermant dans les étages l'élément de jonction entre le bâti B et le bâti C, vérification de la structure et réalisation de tout travaux de reprise nécessaires ; retraitement de la paroi en accord avec le caractère de l'immeuble et conformément à la réglementation thermique en vigueur.
- Suppression de l'ossature de verrière de la cour 1 et de la verrière de la cour 2 ;
- Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eaux pluviales, d'eaux usées domestiques (eaux ménagères et eaux

vannes), dont séparation des eaux usées domestiques des eaux pluviales, avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du(des) 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...) ;
 - Aménagement d'un local poubelles, dimensionné suivant le nombre de logements aménagés ;
 - Aménagement d'un local vélos, dimensionné suivant la surface de logements aménagés ;
- Ces 2 locaux résidentiels seront aménagés, en tout ou partie selon le projet développé, dans l'emprise du logement RDC/B-C supprimé ; en cas d'emprise à bâtir sur la cour 2, couverture par une terrasse au bénéfice du logement R+1/B-C ;

Sécurité :

- Vérification structurelle des marches en pierre et mise en œuvre des reprises nécessaires ;
- Vérification structurelle des marches en bois et mise en œuvre des reprises ou remplacement de marches nécessaires ;
- Remise en état des balustres de la cage d'escalier et mise aux normes, en cohérence avec les balustres d'origine ;
- Mise aux normes des réseaux (électricité, gaz si conservé, téléphone, télé etc.) avec la réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe de chaque corps de bâtiment, selon réglementation en vigueur ; dépose totale de l'installation et des nourrices de gaz si alimentation non conservée ;
- 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 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 (à vérifier pour cette cage d'escalier ajourée) ;

Entretien général de l'immeuble et éléments patrimoniaux à préserver :

- Vérification de l'ensemble des couvertures et des zingueries et réalisation des travaux de réfection suivant état ;
- Vérification de l'ensemble des charpentes de toit et de planchers et réalisation des travaux de réfection suivant état ;
- Remplacement de l'ensemble des descentes d'eau pluviale ;
- Vérification et ravalement des souches de cheminées ;
- Réfection des sols, parois et plafonds des couloirs et de la cage d'escalier après retrait des revêtements non respirants et reprise du cheminement des réseaux ;
- Traitement qualitatif des cours, qui doivent assurer une parfaite gestion des eaux de pluie ;

Façades :

Réalisation des travaux conformément aux prescriptions réglementaires du PLU Bordeaux Métropole « ville de pierre » :

- Piquage de tous les enduits ciment et peintures ;
- Après traitement des fissures et désordres le cas échéant, ravalement complet des façades, des héberges (parois extérieures donnant sur les fonds voisins), souches de cheminées, avec effacement des réseaux, hormis réseaux EP ;
- Remise en état et remise en peinture de la devanture en bois ;
- Remise en état et remise en peinture de la porte d'immeuble ;
- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à la baie et/ou aux menuiseries d'origine, par des menuiseries en bois en façade sur rue, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements ; Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Dépose des coffres de volets roulant en appliques ;
- 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 ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**
Concession d'Aménagement 2014 -2022

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°	HC 0066
Adresse	39 rue Paul Louis Lande à Bordeaux
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	RDC/A et B
Nom du propriétaire connu à la date de l'enquête publique	M. SANANES Yvon Fernand et Mme BENITAH-AMSELLEM Emilienne

Tous 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)
- 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 général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».

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 local d'activité 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 aux normes des installations (électricité, gaz si conservé, téléphone, télé, ventilation, etc.), selon réglementation en vigueur ; dépose totale de l'installation et des nourrices de gaz si alimentation non conservé ;

Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :

- Remise en état et remise en peinture de la devanture en bois ;
- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures, conformément aux prescriptions réglementaires du PLU Bordeaux métropole « ville de pierre », en bois en façade sur rue ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**
Concession d'Aménagement 2014 -2022

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°	HC 0066
Adresse	39 rue Paul Louis Lande à Bordeaux
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	Studio RDC bâti B-C
Nom du propriétaire connu à la date de l'enquête publique	M. SANANES Yvon Fernand et Mme BENITAH-AMSELLEM Emilienne

Le logement 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)
- 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 général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».

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 conforme au Règlement Sanitaire Départemental, a été créé au RDC/B-C, lors de récents travaux venant en contradiction du cadastre et du PLU « Ville de pierre ». Pour ce faire, la construction en cour 2 a été agrandie.

Le programme de travaux obligatoire comporte la réhabilitation globale et la restructuration de l'immeuble avec un programme de 4 logements maximum comprenant notamment :

- La suppression du logement RDC/B-C ;
- L'aménagement de 2 logements maximum par plateau d'étage :
 - 1 logement par plateau dans le corps de bâtiment A de typologie T1 ;
 - 1 logement par plateau, dans les corps de bâtiment B-C-de typologie T1 ;

Dans ce cadre, le programme de travaux sur ce local est le suivant :

Habitabilité, salubrité et sécurité :

- Suppression de tous les équipements de ce local l'assimilant à un local d'habitation (cuisine, salle de bains, WC, équipement de chauffage ...) et transformation de ce local en vue d'accueillir les locaux résidentiels ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**
Concession d'Aménagement 2014 -2022

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°	HC 0066
Adresse	39 rue Paul Louis Lande à Bordeaux
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	Logements étage
Nom du propriétaire connu à la date de l'enquête publique	M. SANANES Yvon Fernand et Mme BENITAH-AMSELLEM Emilienne

Le logement 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)
- 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 général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».

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 seul logement visité dans les étages a été aménagé en T2 malgré sa faible superficie, ce qui entraîne 2 pièces principales d'habitation peu confortables, dont une non conforme au RSD.

Le programme de travaux obligatoire comporte la réhabilitation globale et la restructuration de l'immeuble avec un programme de 4 logements maximum comprenant notamment :

- La suppression du logement RDC/B-C
- L'aménagement de 2 logements maximum par plateau d'étage :
 - 1 logement par plateau dans le corps de bâtiment A de typologie T1 ;
 - 1 logement par plateau, dans les corps de bâtiment B- C-de typologie T1 ;

Dans ce cadre, le programme de travaux sur les logements situés dans les étages est le suivant :

Habitabilité, salubrité et sécurité :

- Restructuration en T1 (cuisine séparée de l'unique pièce principale d'habitation) ;
- Réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) des logements, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées, y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Pose de portes palières pleines à panneaux ;
- Mise en place de garde-corps adaptés à l'architecture de l'immeuble ;

Rénovation énergétique :

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de tous les 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 ;

Entretien général de l'immeuble et altération des éléments patrimoniaux :

- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, en bois en façade sur rue ;
- Retrait des coffres de volet roulant en applique ;
- Remise en état ou remplacement des volets en adéquation avec l'architecture de l'immeuble.