

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 0065
Adresse	41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux
Nombre de logements	8 à l'état des lieux et 7 au cadastre
Autres locaux	1 garage au RDC à l'état des lieux, 1 local divers au cadastre
Nombre de niveaux	6 dont cave et 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)
- 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 comporte un ensemble petits logements présentant une faible habitabilité et/ou des aménagements non conformes avec le Règlement Sanitaire Départemental.

Dans ce cadre, le programme de travaux obligatoire comporte la restructuration de l'immeuble, avec notamment :

- Le traitement de la cour centrale afin d'assurer la ventilation et l'éclairage directs, continu et suffisant des pièces principales d'habitation y prenant jour et air ;
- La suppression du logement B/RDC et la création sur ce niveau de locaux communs pour les logements ;
- La suppression de la dernière volée d'escalier et l'abaissement du volume de la cage d'escalier, pour améliorer la ventilation et l'éclairage des cours centrales des 41 et 39 rue Paul Louis Lande ;
- Le jumelage des logements A/R+3 et A/R+4, avec suppression du volume en emprise sur la cage d'escalier.

En conséquence les prescriptions sont les suivantes :

Habitabilité et salubrité :

- Suppression de la verrière haute de la cour et de l'onduline verticale en bas de pente, afin d'assurer la ventilation et l'éclairage directs et continu sur l'extérieur de l'ensemble des pièces ouvrant sur ces emprises ;
- Suppression du palier privatisé du R+4, condamnation de la porte palière du logement A/R+4, suppression de la dernière volée d'escalier et abaissement du volume de la cage d'escalier ;
- Suppression de la colonne de placards (ancien WC) en cours centrale et des passerelles y conduisant ;
- Suppression de la 'véranda' adossée à la façade arrière du corps B ;
- Création en rez-de-chaussée de locaux communs (poubelles et vélos) pour les logements, dimensionnés selon le

programme développé ;

- Désencombrement de l'ensemble des parties communes ;
- Désencombrement de l'accès à la cave et de la cave le cas échéant, maintien des soupiraux de ventilation ;
- 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 ;

Sécurité :

- Mise aux normes des réseaux (électricité, gaz, téléphone, télé etc.) avec la réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du 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...) ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes ;
- Mise en place, pour les volées ouvertes de la cage d'escalier, de tout garde-corps nécessaire à la sécurité des personnes ;

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 ;

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

- Vérification de l'ensemble des charpentes et planchers et travaux de réfection suivant état ;
- 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 et vérification de l'ensemble du réseau de récupération d'eaux pluviales ;
- Vérification et ravalement des souches de cheminées ;
- Retraitement de l'ensemble des parois de la cage d'escalier après reprise du cheminement des réseaux ;
- Traitement qualitatif de la cour centrale en rdc ou en r+1 suivant le programme développé, avec réfection de la verrière si elle est conservée ;
- Traitement qualitatif de la cour arrière en rdc ou en r+1 pour l'agrément du logement B/R+1, suivant le programme développé ;

Façades :

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

- Retraitement de la façade RDC sur rue avec suppression du porche ;
- Piquage de tous les enduits ciment et décapage des peintures ;
- Ravalement complet des façades, héberges (donnant sur les fonds voisins), souches de cheminées, avec effacement des réseaux ;
- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries extérieures bois, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, en façade sur rue ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Remise en état complète et mise en peinture de tous les volets extérieurs existants. Remplacement le cas échéant par des volets en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Après mise au norme, remise en peinture des éléments serruriers et ferronneries ;

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 0065
Adresse	41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	RDC
Nom du propriétaire connu à la date de la l'enquête publique	M. MOREL Jean Roland

L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, 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 rez-de-chaussée est occupé par un garage et d'une pièce aménagée sur sa partie avant (A/RDC), d'une cour couverte et d'un logement (B/RDC) qui n'est pas déclaré au cadastre.

Ce petit logement, souffre d'une situation très encaissée et d'un accès commandé par un garage. Il est par ailleurs en état très dégradé. En conséquence, il doit être supprimé conformément à la matrice cadastrale. 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 des locaux communs dédiés aux logements ;
- Le local sur l'emprise du 1^{er} corps de bâtiment peut être dédiée à une activité tertiaire, il ne pourra en aucun cas être transformé en logement.
- Raccordement des équipements 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 des accès et des baies conformement aux prescriptions réglementaires du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».

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 0065
Adresse	41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	A/R+1
Nom du propriétaire connu à la date de la l'enquête publique	M. MOREL Jean Roland

Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, 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 aménagé en T2 comporte des problèmes d'habitabilité pour la pièce ouvrant sur cour centrale, celles-ci n'étant pas suffisamment éclairée ni ventilée sur l'extérieur. Dans le cadre de travaux sur les parties communes, l'emprise de la cour doit être restructurée, afin d'assurer les bonnes conditions d'habitabilité de l'ensemble des logements.

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

Habitabilité, 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 ;
- Mise en conformité de l'installation gaz ;
- Mise en conformité de l'installation électrique ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu de la menuiserie palière ;

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 ;

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

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite au confortement des planchers et à la création des gaines

communes (sol, murs, plafond, revêtements...)

- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures en bois afin d'améliorer l'isolation thermique et phonique du logement, conformément aux prescriptions réglementaires du PLU Bordeaux métropole « ville de pierre »
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en place le cas échéant de volets en adéquation avec l'architecture de l'immeuble.

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 0065
Adresse	41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	B/R+1
Nom du propriétaire connu à la date de la l'enquête publique	M. MOREL Jean Roland

Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, 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 traversant cour centrale/cour arrière, d'une superficie de 17m² au cadastre est aménagé en studio. Le retraitement des deux cours permettra au logement de bénéficier de meilleures qualités d'éclairage et de ventilation.

Habitabilité, 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 :

Après désencombrement du logement :

- Vérification de l'installation électrique et mise en conformité le cas échéant ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu de la menuiserie palière ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;
- Mise en conformité de l'installation gaz ;

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 ;

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

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite au confortement des planchers et à la création des gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...)
- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures en bois afin d'améliorer l'isolation thermique et phonique du

logement, conformément aux prescriptions réglementaires du PLU Bordeaux métropole « ville de pierre » ;

- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en place le cas échéant de volets en adéquation avec l'architecture de l'immeuble.

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 0065
Adresse	41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	A/R+2
Nom du propriétaire connu à la date de la l'enquête publique	M. MOREL Jean Roland

Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, 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 aménagé en T2 comporte des problèmes d'habitabilité pour la pièce ouvrant sur la cour centrale, celles-ci n'étant pas suffisamment éclairée ni ventilée sur l'extérieur. Dans le cadre de travaux sur les parties communes, l'emprise de la cour centrale doit être restructurée, afin d'assurer les bonnes conditions d'habitabilité de l'ensemble des logements.

En conséquence, le programme de travaux est le suivant :

Habitabilité, 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 ;
- Mise en conformité de l'installation gaz ;
- Mise en conformité de l'installation électrique ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu de la menuiserie palière ;

Rénovation énergétique :

- Mise en place d'un système de chauffage fixe, avec des équipements répondant aux performances thermiques et énergétiques de la réglementation thermique en vigueur ;
- 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 ;

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

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite au confortement des planchers et à la création des

- gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...) ;
- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures en bois afin d'améliorer l'isolation thermique et phonique du logement, conformément aux prescriptions réglementaires du PLU Bordeaux métropole « ville de pierre » ;
 - Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
 - Mise en place le cas échéant de volets en adéquation avec l'architecture de l'immeuble.

**OPÉRATION 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 0065
Adresse	41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	B/R+2
Nom du propriétaire connu à la date de la l'enquête publique	M. MOREL Jean Roland

Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, 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 traversant cour centrale/cour arrière, d'une superficie de 20 m² au cadastre est aménagé en studio. Il est dégradé. Le retraitement des deux cours permettra au logement de bénéficier de meilleures qualités d'éclaircement et de ventilation.

Habitabilité, 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 ;
- Mise en conformité de l'installation gaz ;
- Mise en conformité de l'installation électrique ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu de la menuiserie palière ;

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 ;

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

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite au confortement des planchers et à la création des gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...) ;
- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures en bois afin d'améliorer l'isolation thermique et phonique du logement, conformément aux prescriptions réglementaires du PLU Bordeaux métropole « ville de pierre » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en place le cas échéant de volets en adéquation avec l'architecture de l'immeuble.

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 0065
Adresse	41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	A/R+3 et A/R+4
Nom du propriétaire connu à la date de la l'enquête publique	M. MOREL Jean Roland

Le logement doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, 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 logement A/R+3 n'a pas été visité.

Le logement A/R+4, aménagé en combles présente une faible habitabilité. Son emprise étendue sur la cage d'escalier ne présente pas une enveloppe structurelle et thermique appropriée.

Dans le cadre de la réhabilitation de l'immeuble, il est demandé de supprimer le palier privatisé du R+4 et d'en condamner la porte palière et de jumeler ces deux logements.

Les prescriptions sont donc les suivantes :

Habitabilité, salubrité et sécurité :

Après suppression de la dernière volée d'escalier, du palier privatisé du R+4, condamnation de la porte d'entrée du R+4 :

- Jumelage des deux logements et restructuration en T3 maximum dans le respect des règles du Règlement Sanitaire Départemental ;
- Mise en œuvre des reprises nécessaires 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 conformité du degré coupe-feu des parois, sous-faces de plancher et menuiseries séparant le logement des parties communes ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;
- Mise en conformité de l'installation électrique ;

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 ;

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

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite aux modifications apportées, au confortement des planchers et à la création des gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...) ;
- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures en bois afin d'améliorer l'isolation thermique et phonique du logement, conformément aux prescriptions réglementaires du PLU Bordeaux métropole « ville de pierre » ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en place le cas échéant de volets en adéquation avec l'architecture de l'immeuble.

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 0065
Adresse	41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	B/R+3
Nom du propriétaire connu à la date de la l'enquête publique	M. MOREL Jean Roland

Le logement n'a pu être visité. Il doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, 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*

Le propriétaire doit apporter les preuves que son logement répond à ces différents objectifs.

InCité restera disponible pour effectuer une visite du logement, afin d'établir, si nécessaire, le programme de travaux à mettre en œuvre pour répondre à ceux-ci, avant la fin de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (D.U.P).

Toutefois, si le propriétaire fait obstacle à cette visite, il sera retenu comme hypothèse que ce logement ne répond pas à ces différents objectifs.

Le logement fera alors l'objet d'un programme de travaux de réhabilitation complète obligatoire.

Il est rappelé que les prescriptions concernant les parties communes de l'immeuble peuvent directement impacter ce logement.

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.