



## OPAH-RU

### Commune du Cunlhat

# Opération de restauration immobilière de l'îlot bas Saint-Jacques

**Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**

Article L313-4 du Code de l'urbanisme

Article L 110-1 et suivants code de l'expropriation



Mars 2024

# / SOMMAIRE

<b>/ SOMMAIRE</b>	<b>1</b>
<b>/ Préambule</b>	<b>2</b>
1. Un programme de redynamisation de bourg qui s'inscrit dans le dispositif Petites Villes de Demain	2
1.1. La mise en place d'un projet urbain global	2
1.2. L'OPAH de Renouveau urbain, pilier de la politique de redynamisation du centre-bourg	6
1.3. Résumé non technique de l'Opération de Restauration Immobilière	8
2. Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique	9
2.1. Localisation des parcelles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux	9
2.2. Désignation des parcelles concernées par la DUP	12
2.3. Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles concernés par la DUP	13
3. Notice explicative	14
3.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	14
3.2. Parties communes	16
3.2.1 Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble	16
3.2.2 Performances énergétiques	18
3.2.3 Façades	19
3.2.4 Toitures	19
3.2.5 Ouvertures et menuiseries	20
3.2.6 Escaliers et locaux communs	21
3.2.7 Rez-de-chaussée	21
3.3. Parties privatives	22
3.4. Programme des travaux par bâtiment	26
4.1 Obligation de déposer une demande de Permis de Construire	36
5. Estimations financières	37
5.1 Estimation de la valeur des immeubles avant restauration	37
5.2 Estimation sommaire du coût des restaurations	37

## / Préambule

# 1. Un programme de redynamisation de bourg qui s'inscrit dans le dispositif Petites Villes de Demain

## 1.1. La mise en place d'un projet urbain global

Les communes de Cunlhat, Arlanc, Ambert et Saint Anthème ainsi que la Communauté de communes Ambert Livradois Forez développent depuis 2019 une stratégie d'intervention globale et ambitieuse afin de renforcer et repositionner durablement les centralités du territoire pour conserver un maillage à destination des habitants.

En 2020, la commune de Cunlhat a ainsi été co-lauréate avec son intercommunalité du programme Petites Villes de Demain, piloté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT).

*Petites villes de demain vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et engagées dans la transition écologique. Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser les moyens de concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026.*

*Source: <https://agence-cohesion-territoires.gouv.fr/petites-villes-de-demain-45>*

Un plan d'action global a été calibré avec pour objectif de renouveler l'attractivité de la commune et le maintien voire le renforcement de son offre de services et de commerces.

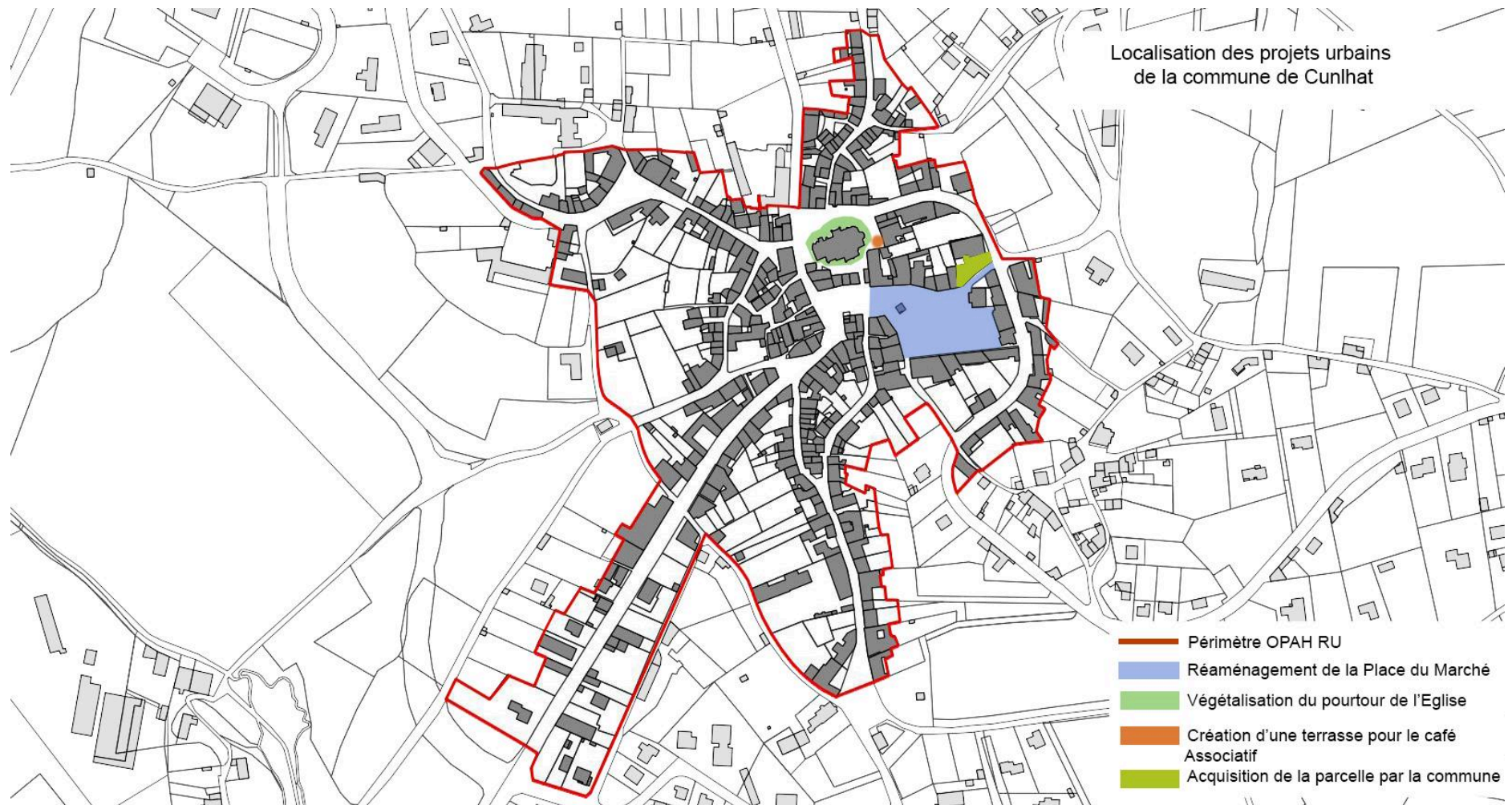
Les actions porteront notamment sur:

- l'aménagement de l'espace public: place du Marché, pourtour de l'église,
- l'amélioration de l'offre de stationnement (quantité et qualité) et refonte du plan de circulation automobile,
- l'offre de santé avec la création d'une Maison de Santé,
- l'amélioration globale du parc de logements privés via le volet incitatif d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU)
- la résorption de deux friches urbaines en coeur de bourg:
  - la bâtiment Saint Joseph, dont le foncier est déjà maîtrisé par la Communauté de communes,
  - l'ilôt bas Saint Jacques, composé de plusieurs parcelles en rétention foncière,
  - et objet du présent dossier, via le volet coercitif de l'OPAH RU.

Le périmètre du secteur d'intervention de la commune est délimité sur la carte ci-dessous:



Les actions publiques de la commune menées dans le périmètre de l'OPAH RU:



Les parcelles ciblées par une action coercitive:



Ce programme d'actions devrait avoir un impact fort sur l'attractivité et le dynamisme de la commune. Il apparaît donc nécessaire que le centre-bourg puisse offrir aux futurs habitants et investisseurs un parc de logements de qualité, avec des typologies diversifiées et une mixité de loyers.

En matière d'habitat, qui constitue un axe prioritaire du projet urbain, la commune et la communauté de communes se sont ainsi engagées dans un programme fort de requalification de l'habitat. L'outil principal est la mise en place en février 2021 d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU).

## 1.2. L'OPAH de Renouvellement urbain, pilier de la politique de redynamisation du centre-bourg

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est un dispositif proposé par l'Agence nationale de l'habitat (Anah). Il a pour objectif de favoriser le développement d'un territoire par la requalification de son parc privé ancien. Cette offre partenariale propose des aides financières à l'ingénierie à destination des collectivités et des aides financières aux travaux à destination des propriétaires et/ou copropriétaires.

L'OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH RU) associe à ces aides financières (caractère incitatif de l'opération), un volet d'actions coercitives reposant sur des obligations et prescriptions de travaux. C'est pourquoi elle apparaît particulièrement adaptée aux problèmes rencontrés dans le centre ancien de Cunlhat.

Lancée en février 2021 pour une durée de cinq ans, l'OPAH-RU multisite de la Communauté de communes Ambert Livradois-Forez a pour objectif de requalifier les centres-bourgs des communes de Cunlhat, Ambert, Saint-Anthème et Arlanc. Le périmètre d'intervention à Cunlhat porte sur le centre historique, dont les contours figurent sur la carte en page 4.

Ce dispositif s'inscrit dans une volonté globale de valorisation de l'immobilier et du bâti du centre-bourg portée par les deux collectivités, afin de lui redonner une attractivité résidentielle dans un objectif de mixité sociale et générationnelle.

Depuis le lancement du dispositif, 16 logements ont fait l'objet d'un dossier de demande de subvention agréé par l'ANAH à Cunlhat.

Le caractère incitatif de l'OPAH RU sur le centre-bourg de Cunlhat est renforcé par une démarche pro-active en direction des propriétaires du parc privé. Il s'agit de les inciter à réaliser un programme de travaux défini à l'échelle d'un immeuble, voire d'un îlot. Des actions de conseils, d'informations et de communication spécifiques, ainsi qu'un accompagnement technique, financier et administratif à la réalisation des travaux seront proposés. A titre d'exemples, l'accompagnement peut concerner la réalisation du diagnostic technique du logement, l'accompagnement social et sanitaire des ménages notamment dans

les recherches de relogement, l'étude de faisabilité du programme de travaux et la mobilisation des subventions auprès des financeurs.

Ce volet incitatif mis en place dans le cadre du dispositif montre malgré tout ses limites sur des parcelles dégradées situées en cœur de bourg en rétention foncière et s'avérant stratégiques à la fois par leur emprise foncière et l'impact sur l'aspect général de la ville.

En plus du volet incitatif de l'OPAH RU d'autres actions volontaristes de la commune viendront valoriser le centre-bourg de Cunlhat avec:

- la requalification des espaces publics de l'hypercentre
- la restructuration de l'îlot "bas Saint Jacques" identifié dans l'étude pré-opérationnelle présentant des dysfonctionnements via la mise en place d'une ORI pour réhabiliter les immeubles stratégiques.

C'est dans ce contexte que la commune de Cunlhat sollicite l'ouverture d'une enquête d'utilité publique en vue de la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière (ORI) de l'îlot "bas Saint-Jacques". Celle-ci a pour objet la restructuration d'un îlot comprenant cinq parcelles en agissant à la fois sur le bâti mais aussi sur l'amélioration du paysage urbain de la ville et de la salubrité.

L'ensemble des immeubles de l'îlot "bas Saint-Jacques" appartient à une seule propriétaire, l'un en son nom propre, les autres via une SCI dont elle est la seule gérante. De nombreuses actions (courriers, rencontres) auprès de la propriétaire des parcelles ont été menées depuis 2013 par la mairie. Plus récemment, en avril 2022, une visite de l'îlot a pu être réalisée d'abord avec la propriétaire seule, puis en décembre 2022 où s'est joint l'une de ses filles. Entre ces deux visites un **arrêté de mise en sécurité a été pris par la mairie en date du 08.09.2022** et un **arrêté de barrièrage en date du 20.09.2022** suite au danger que représentent deux des immeubles. A l'issue de chacune de ces visites, une réunion a été organisée afin d'échanger sur l'état de dégradation des bâtiments, les aides financières ont plusieurs fois été expliquées de manière à favoriser l'investissement sur ces immeubles. D'autres solutions comme le fait de vendre les biens identifiés à des porteurs de projets ont aussi été proposées à la propriétaire de l'îlot. La propriétaire a déposé une déclaration de travaux le 19.06.2023 puis réalisé quelques travaux durant l'été 2023, insuffisants pour lever l'arrêté et non conforme aux prescriptions d'urbanisme.

L'absence de réactivité de la propriétaire conforte la ville dans son choix de mener une action forte sur ces immeubles stratégiques. L'îlot St Jacques est situé dans un périmètre délimité des abords du PLUI de la Communauté de communes. Tous travaux sont donc soumis à un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le présent dossier expose les motifs et les modalités de mise en œuvre de l'Opération de Restauration immobilière.



### 1.3. Résumé non technique de l'Opération de Restauration Immobilière

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une opération d'aménagement qui répond à une procédure définie dans le Code de l'urbanisme permettant de transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Lorsqu'elle est à l'initiative d'une personne publique, par exemple d'une collectivité locale, elle permet de prescrire aux propriétaires des immeubles concernés la réalisation de travaux préalablement définis.

Les travaux obligatoires dans le cadre d'une ORI sont déclarés d'utilité publique. A cette fin, la collectivité à l'initiative de la procédure constitue un dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP), dans lequel elle détermine notamment les immeubles concernés et le programme général des travaux. A l'issue de cette première enquête, au vu des conclusions du commissaire enquêteur, la DUP est prise par arrêté préfectoral sur sollicitation du Conseil Municipal. La durée de validité maximale de cet arrêté de DUP est de cinq ans, prorogable une fois pour une durée équivalente. Dès lors, le propriétaire devra obligatoirement déposer un permis de construire (ou permis de démolir le cas échéant) pour la réalisation des travaux obligatoires dans le cadre d'une ORI.

La particularité de la procédure d'ORI est d'être à la fois incitative et coercitive.

A défaut de réalisation des travaux, une deuxième enquête dite « enquête parcellaire » visera à identifier précisément les propriétaires et à leur notifier un programme de travaux détaillé, ainsi qu'un délai d'exécution.

Ce n'est que dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti par l'enquête parcellaire, que l'expropriation interviendrait. Dans le cas où il accepte de réaliser les travaux, le propriétaire est tenu de respecter les droits des occupants des locaux concernés par la restauration immobilière. Les droits et obligations des occupants sont régis par l'article L. 313-6 du Code de l'urbanisme, et par le chapitre 4 du Code de l'Urbanisme (Articles L. 314-1 à L.314-9).

Les propriétaires gardent donc une importante marge de manœuvre dans la mesure où ils peuvent démontrer leur volonté de réaliser les travaux. De plus, ils conservent le droit, sous certaines conditions, de bénéficier de subventions pour le financement des travaux.

## 2. Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique

---

### 2.1. Localisation des parcelles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux

Le choix des parcelles soumises à déclaration d'utilité publique des travaux s'est fondé sur plusieurs critères:

- une forte dégradation des immeubles nécessitant des travaux lourds de réhabilitation
- une localisation en centre-bourg à proximité direct des commerces situés place du Marché

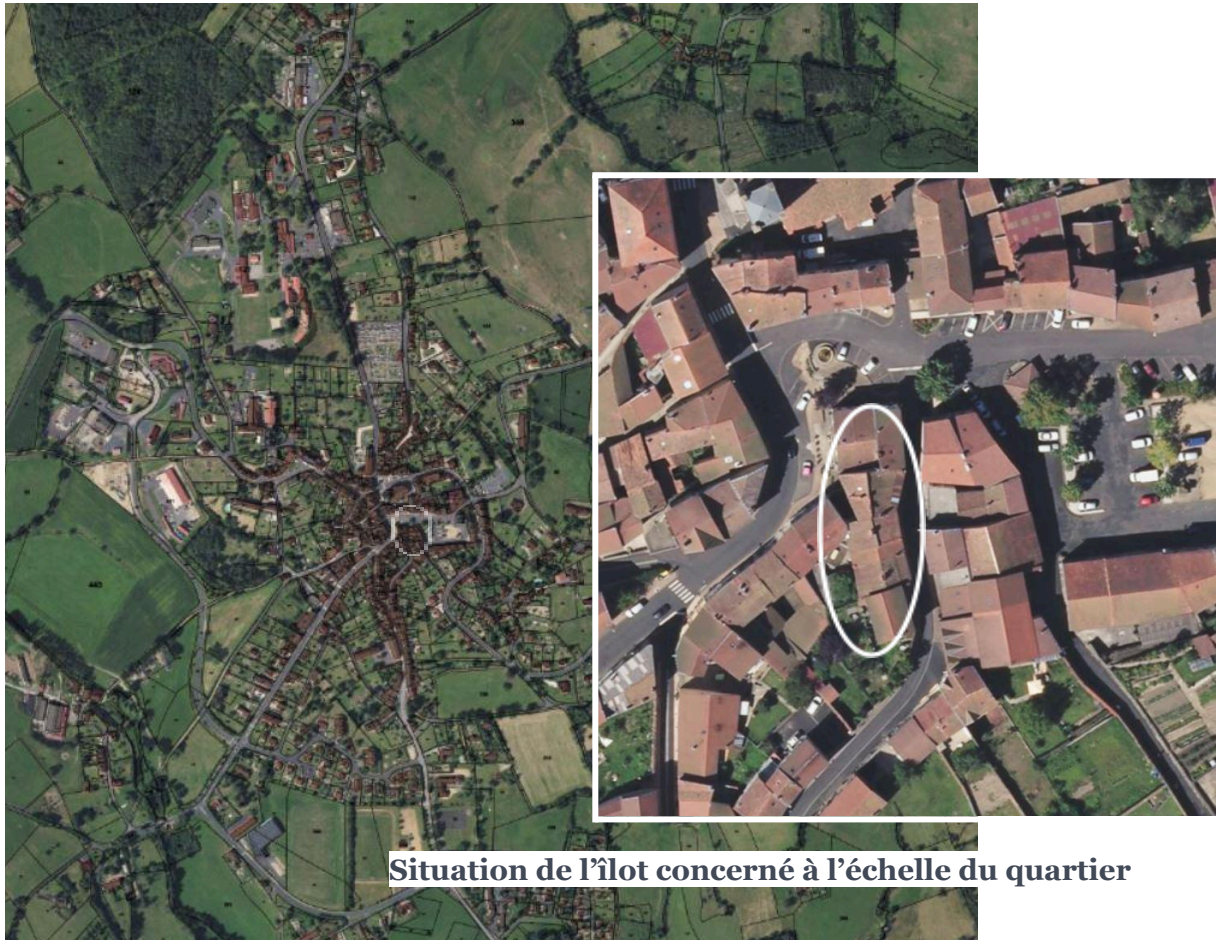
L'attractivité du centre-bourg de Cunlhat avec ses commerces de proximité: superette, boucherie, salon de coiffure, pharmacie, maison des services...etc, contraste avec le cœur de l'îlot bas Saint-Jacques à la fois ceinturé entre la rue Saint-Jacques et la Grand Rue. D'une emprise foncière d'environ 390 m<sup>2</sup>, l'îlot se compose d'immeubles et de maisons individuelles tous entièrement vacants. Cette vacance s'accompagne d'un manque d'entretien participant de fait à la dégradation du bâti. De prime abord, ce constat est particulièrement visible lors de la traversée du bourg depuis Tour-sur-Meymont, la place du Marché ou encore la Grand Rue.

La reconquête de l'îlot "bas Saint-Jacques" concerne à la fois l'état de dégradation des bâtis avec travaux lourds liés à la structure, la vacance ainsi que les contraintes urbaines liées au tissu urbain et aux différences altimétriques entre les parcelles orientées *rue Saint-Jacques* et *Grand Rue*.

Afin de préparer les aménagements d'îlot et l'Opération de Restauration Immobilière, le Conseil Municipal a voté le 16 mars 2023 une délibération approuvant la sollicitation du Préfet pour ouvrir une enquête publique dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

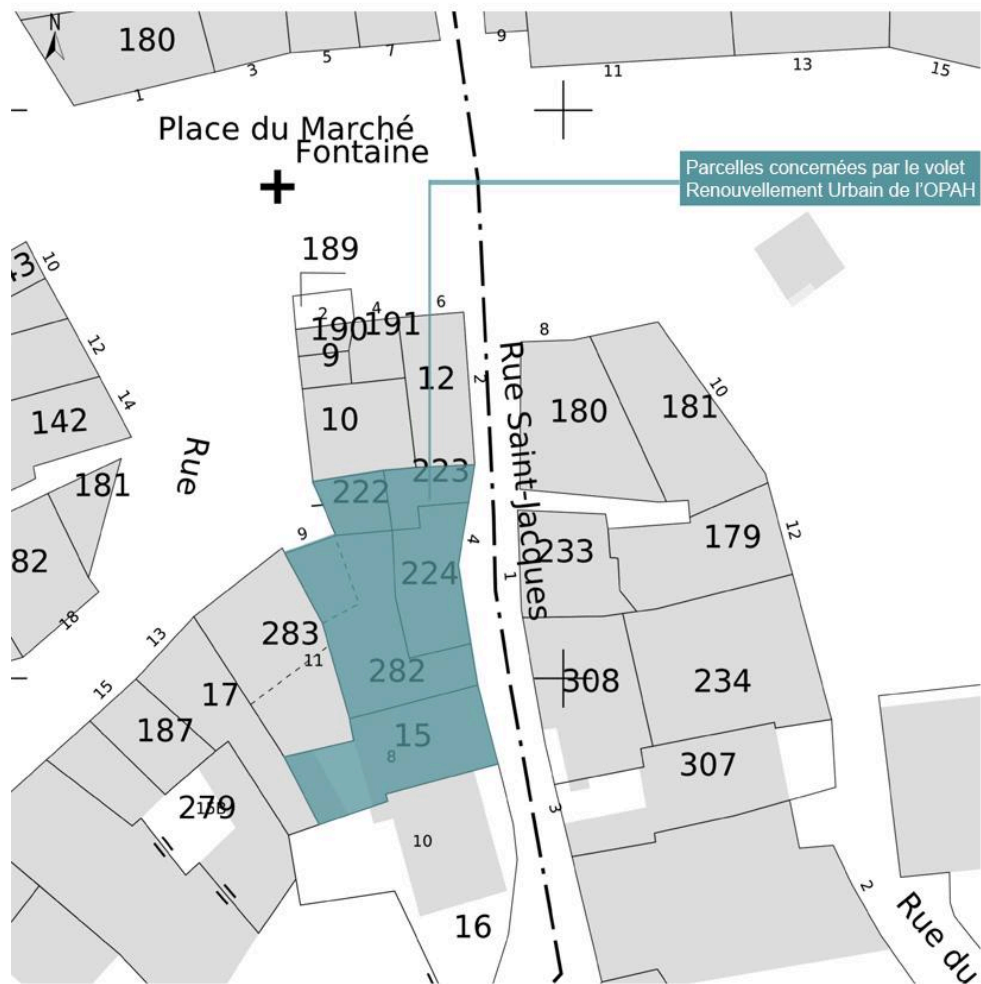
### Plan de situation - Vue aérienne

Situé dans le cœur du bourg, le bas de la rue Saint-Jacques, à proximité immédiate des commerces et des services, présente plusieurs bâtiments contiguës vacants et dégradés. Ces immeubles ont un emplacement stratégique car l'arrière des parcelles est fortement visible depuis la rue principale du bourg. Ils présentent par ailleurs un fort potentiel de réinvestissement à proximité des services et commerces.

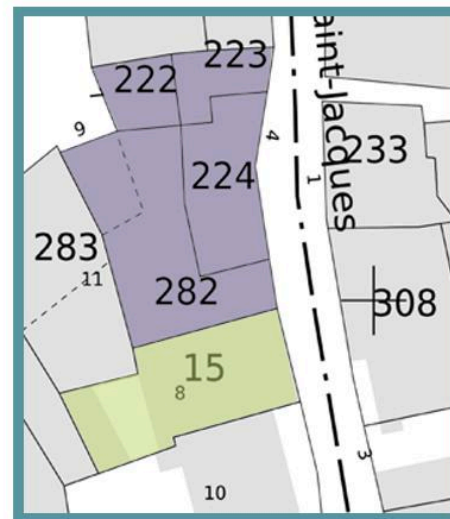


**Situation de l'îlot concerné à l'échelle du quartier**

Parcelles de l'îlot "bas Saint-Jacques"



Extrait de cadastre de l'îlot RU et repérage des statuts de propriété



- Parcelles détenues en SCI
- Parcelle détenue en nom propre

## 2.2. Désignation des parcelles concernées par la DUP

Adresses	Réf. cadastrale	Surface parcellaire	Niveaux	Statut de propriété, dénomination	Nombre de propriétaires
<b>8 rue Saint-Jacques</b>	<b>BN 15</b>	125 m <sup>2</sup>	R+3	Monopropriété	1 (personne physique / pleine propriété)
<b>7 rue Grand Rue</b>	<b>BN 222</b>	27 m <sup>2</sup>	R+3	Monopropriété	1 (SCI / pleine propriété)
<b>4 rue Saint-Jacques</b>	<b>BN 223</b>	33 m <sup>2</sup>	R+2	Monopropriété	1 (SCI / pleine propriété)
<b>4 rue Saint-Jacques</b>	<b>BN 224</b>	70 m <sup>2</sup>	R+2	Monopropriété	1 (SCI / pleine propriété)
<b>9 rue Grand Rue et 6 bis rue Saint-Jacques</b>	<b>BN 282</b>	143 m <sup>2</sup>	R+3 R+2+ combles	Monopropriété	1 (SCI / pleine propriété)

## 2.3. Indication du caractère vacant ou occupé des immeubles concernés par la DUP

Adresses	Réf. cadastrale	Surface parcellaire	Niveaux	Etat d'occupation
<b>8 rue Saint-Jacques</b>	<b>BN 15</b>	125 m <sup>2</sup>	R+3	Totalement vacant
<b>7 rue Grand Rue</b>	<b>BN 222</b>	27 m <sup>2</sup>	R+3	Totalement vacant
<b>4 rue Saint-Jacques</b>	<b>BN 223</b>	33 m <sup>2</sup>	R+2	Totalement vacant
<b>4 rue Saint-Jacques</b>	<b>BN 224</b>	70 m <sup>2</sup>	R+2	Totalement vacant
<b>9 rue Grand Rue / 6 bis rue Saint-Jacques</b>	<b>BN 282</b>	143 m <sup>2</sup>	R+3 R+2+ combles	Totalement vacant

## 3. Notice explicative

---

### 3.1. Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration

La restauration immobilière vise à la réhabilitation des bâtiments et des logements, au regard des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine.

Dès lors que les travaux de restauration immobilière sont prescrits par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique, ils relèvent d'une obligation pour les propriétaires concernés. Un programme global de travaux est fixé pour chaque immeuble. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'urbanisme ainsi que notamment:

- 1) la réglementation en vigueur dans les documents ci-après listés en vigueur à la date de l'arrêté préfectoral prononçant la DUP ;
- 2) les dispositions relatives aux parties communes ;
- 3) les dispositions relatives aux parties privatives ;
- 4) le programme global de travaux par immeuble ;
- 5) l'obligation de déposer une demande de Permis de construire.

**Les règles suivantes sont rappelées:**

#### 3.1.1. Normes générales d'habitabilité

- Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000).
- Décret n°2017-312 du 9 mars 2017 relatif à l'intégration de la performance énergétique aux caractéristiques du logement décent.
- Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.
- Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés,
- Circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants, et à la protection contre l'incendie.
- Réglementation de sécurité contre l'incendie : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.
- Arrêté du 30 juin 1999 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation.

### **3.1.2. Performance énergétique**

- Articles R.111-22 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la construction et de l'habitation.
- Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.
- Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- Arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.
- LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, Article 5 : « L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. »
- LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, relatif à l'établissement d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou d'un Audit énergétique, et fixant des objectifs en matière de performance énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour les bâtiments existants.
- LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, fixant les conditions de réalisation des travaux d'efficacité énergétique.
- Décret n°2017-312 du 9 mars 2017 relatif à l'intégration de la performance énergétique aux caractéristiques du logement décent.
- Réglementation électrique : Arrêté du 12 Novembre 1976, normes et directives EDF.
- Code du patrimoine

### **3.1.3 Salubrité et lutte contre le saturnisme**

- Articles L 1331-22 et 23 du Code de la santé publique relatifs à la définition des locaux insalubres ou impropres à l'habitation.
- Articles L 1334-1 à 12 du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.
- Articles L 1334-12-1 à 17 du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence d'amiante.
- Arrêté du 26 juin 2013 relatif au repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage,
- Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.



### **3.1.4 Réglementation électrique**

- La norme NF C 15-100 qui fixe la réglementation des installations électriques en basse tension en France.
- Le décret n°72-1120 du 14 décembre 1972, modifié par le décret du 6 mars 2001 n°2001-222, relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.

### **3.1.5 Sécurité contre l'incendie**

- Circulaire du 13 décembre 1982 : recommandations relatives à la sécurité des personnes et la sécurité contre l'incendie applicables aux travaux exécutés dans les bâtiments d'habitation existants.
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

### **3.1.6 Règlement locaux**

- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) du Pays de Cunlhat
- Périmètre délimité des abords : la consultation de l'UDAP est obligatoire pour tout projet de modification d'un immeuble nu ou bâti dans ce périmètre. L'Architecte des Bâtiments de France instruit la faisabilité du projet au vu du porté atteinte au monument historique protégé (église) ou de la cohérence des abords de ce dernier. L'avis rendu est un avis conforme.

## **3.2. Parties communes**

### **3.2.1 Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble**

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

Les cours, courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles seront dégagés et en bon état d'entretien. Les canalisations d'eau potable desservant les logements assureront la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et seront branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées et remplacées par des canalisations conformes à la réglementation en vigueur. Le bâtiment sera

connecté en rejet direct au réseau collectif si celui-ci le permet. Lorsque les travaux portent sur les réseaux d'eaux pluviales ou d'eaux usées, ces réseaux seront séparés.

L'éclairage des parties communes devra être en bon état de fonctionnement.

Les peintures contenant des sels de plomb seront éliminées ou neutralisées. Il est rappelé que :

– tous les travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Il est annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949. Il est produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949.

– les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection. Ils consistent à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb mis en évidence lors du diagnostic et incluent, le cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements. Les travaux ne doivent pas entraîner de dissémination nuisible de poussières de plomb.

Si la réalisation des travaux nécessite la libération temporaire des locaux, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement est tenu d'assurer l'hébergement des occupants. À l'issue des travaux, le représentant de l'Etat fait procéder au contrôle des locaux, afin de vérifier que le risque d'exposition au plomb est supprimé.

– le représentant de l'Etat dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si les travaux entraînent un risque d'exposition au plomb pour les occupants d'un immeuble ou la population environnante. Le coût des mesures conservatoires prises est mis à la charge du propriétaire, du syndicat de propriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.

### 3.2.2 Performances énergétiques

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

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation porte soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1000 m<sup>2</sup> et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25% de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique. Le maître d'ouvrage réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage du bâtiment. Cette étude doit être faite préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Elle examine notamment :

- le recours à l'énergie solaire et aux autres énergies renouvelables ;
- le raccordement à un réseau de chauffage ou de refroidissement collectif ou urbain, s'il existe à proximité du terrain d'implantation de l'immeuble ou de l'opération ;
- l'utilisation de pompes à chaleur et de chaudières à condensation ;
- le recours à la production combinée de chaleur et d'électricité.

Elle présente les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées, quant aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation, à la durée d'amortissement de l'investissement et à l'impact attendu sur les émissions de gaz à effet de serre. Elle précise les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie.

#### **Autres cas:**

Dans le cas où le coût des travaux de rénovation n'est pas supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble et / ou que la surface hors œuvre nette est inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes mis en place, installés ou remplacés, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 22 mars 2017 modifiant celui du 3 mai 2007 (Réglementation thermique 2005) relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Ces dispositions s'appliquent :

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

### **3.2.3 Façades**

Un dossier de diagnostic de façade devra être établi par un professionnel qualifié qui élaborera le projet de requalification sous le contrôle de la commune et de l'UDAP (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine). Est entendue par "façade" toute élévation extérieure d'un bâtiment donnant sur des espaces publics et/ou sur des espaces privés. Des reprises ponctuelles ou complètes seront prescrites sur les éléments de façade, menuiseries, ferronnerie non conforme aux principes ci-après détaillées.

Dans le cas de façades ou parties de façades enduites, les enduits seront soit nettoyés (conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau sous pression), soit refaits. Dans ce cas, les prescriptions suivantes sont applicables :

Les enduits et joints seront constitués uniquement de chaux naturelle et de sable à granulométrie variée, de carrière, pas trop fin et non tamisé. Des enduits à la chaux naturelle prêts à l'emploi pourront être tolérés, sous réserve de leur compatibilité avec les caractéristiques de l'immeuble.

Les enduits à privilégier seront de finition taloché à grains fin ou gratté fin. Les baguettes d'angles ne sont pas autorisées.

Les enduits ciment sont interdits tout comme le recours à l'isolation thermique des façades par l'extérieur.

Le bardage sera étudié au cas par cas par les services de l'UDAP mais ne devra jamais recouvrir l'ensemble d'un bâtiment ou même d'une façade.

En cas de projet de travaux sur une façade décrépie, un enduit sera préconisé.

Les teintes des enduits devront rester homogènes, sans qu'un bâtiment ne fasse signal. Les teintes préconisées s'inscriront dans les beiges, sables, voire ocres. L'alternance des teintes devra respecter le parcellaire.

### **3.2.4 Toitures**

Les toitures seront couvertes suivant la disposition originale des constructions en tenant compte de l'aspect général des toitures du centre-bourg.

Seront imposés, les matériaux de couverture en terre cuite rouge (tuiles canal ou à emboîtement grandes ondes).

La restauration des couvertures en tuiles mécaniques pourra être justifiée par l'origine de la construction et la forme du support de couverture.

Une attention particulière devra être portée à la ventilation en sous-face de la couverture. Quel que soit le cas considéré, elle devra être présente. L'espace à ventiler peut être constitué par le volume du comble si l'isolation est disposée en plancher, ou par la lame d'air (2 cm minimum) entre la sous-face des liteaux supports de couverture et la face supérieure de l'isolant ou de l'écran disposé sous le rampant.

La ventilation de l'espace sous couverture est, a minima, assurée par une entrée d'air en partie basse et une sortie d'air en partie haute de la couverture, soit grâce à des systèmes de ventilation linéaires en faîtage (mise en place de dispositifs de ventilation continue par exemple) et en égout (grilles ou fentes continues par exemple), soit à l'aide de tuiles de ventilation placées en quinconce sur une ligne haute et une ligne basse.

Le cas échéant, les dispositifs d'éclairage naturel d'un comble (lucarnes, châssis, verrières) devront s'inscrire judicieusement dans la toiture : leur nombre, leur forme et leurs dimensions devront satisfaire aux exigences de composition hiérarchisée des façades, et devront être parfaitement étanches.

- Les cheminées :

Les souches de cheminées existantes devront être maintenues.

Les dispositions d'origine devront être conservées ou rétablies, en ce qui concerne les matériaux, les solins maçonnés, et les couronnements.

- Zinguerie :

Dans le cas de réfection, les gouttières seront en zinc :

- de forme demi-ronde pendante pour les débords de toiture à chevrons et volige apparents ;
- de type chéneaux pour les autres types de corniches.

Les descentes d'eaux pluviales seront en zinc.

En conformité avec le Règlement sanitaire départemental du Puy-de-Dôme en vigueur, il est interdit d'évacuer les eaux vannes dans des ouvrages d'exécution d'eaux pluviales et réciproquement.

- Génoises:

La rénovation des génoises se fera par un traitement des tuiles avec une eau forte et la même couleur que la façade pour le matériau de remplissage.

### **3.2.5 Ouvertures et menuiseries**

Elles devront être systématiquement en bois deux vantaux avec 3 carreaux par vantail.

- Les portes et les fenêtres:

Les menuiseries correspondant aux formes initiales des immeubles devront être maintenues ou reconstituées en cas de remplacement (formes et matériaux). La trame originale et la forme des menuiseries et des baies devront être préservées.

- Les volets:

Les volets sont du type volets bois à lamelles horizontales, et persiennes.

Les volets en aluminium et PVC et les coffres de volets roulants extérieurs sont strictement interdits.

### **3.2.6 Escaliers et locaux communs**

- Les cages d'escalier

Les sols, murs et menuiseries des parties communes sont repris et restaurés si besoin.

Les sols et les marches d'escalier sont repris ou restaurés en priorité avec des matériaux traditionnels. Chaque fois que l'opportunité en est reconnue, les travaux créent des espaces de distribution horizontale et verticale de taille suffisante et en bon état.

Ils visent, pour cela, à :

- restructurer les cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur ;
- limiter les volées d'escalier en bois au dernier niveau ;
- restructurer les paliers d'étage en bois ;
- prévoir des prestations permettant une bonne accessibilité des espaces de circulation (porte, dispositif de fermeture de la porte, barre d'appui, ascenseur...);
- supprimer les mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passages bas).

- Les locaux communs

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques, doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

### **3.2.7 Rez-de-chaussée**

Chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, les travaux viseront à : créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage à vélos et à poussettes.

### 3.3. Parties privatives

Les travaux prescrits ont pour objet d'offrir des logements conformes aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur. La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées. Certaines dispositions doivent donc être respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

Les bâtiments doivent notamment répondre aux normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées suivantes:

- Règles générales d'habitabilité:

L'habitabilité se définit par les conditions que remplit un logement pour être habité. Les normes minimales de l'habitabilité sont définies en annexe du Code de la construction et de l'habitation. (cf R.443-11 CCH)

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces de service telles que cuisine, salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Dans les pièces affectées à l'habitation, les murs ainsi que les sols doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment les remontées d'eaux telluriques. L'éclairage naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet, la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre.

- Normes dimensionnelles :

En conformité avec le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, tout logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

En conformité avec le Code de la Santé Publique entré en vigueur le 01.10.2023 (Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023) la configuration des pièces de vie d'un local est regardée comme non exigüe lorsque sont satisfaites les conditions cumulables suivantes:

- l'une des pièces de vie a une surface au moins égale à 9 m<sup>2</sup> où présente un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes;
- les autres ont une surface au moins égale à 7 m<sup>2</sup>;
- Un occupant peut se mouvoir aisément et sans risque dans le logement en tenant compte du mobilier, des équipements et des aménagements nécessaires à la vie courante.

Toutefois, les pièces de vie et de service du logement ont une hauteur sous plafond suffisante et continue pour la surface exigée permettant une occupation sans risque. Une hauteur sous plafond égale ou supérieure à 2.20 mètres est suffisante. Les locaux dont la hauteur est inférieure à 2.20 mètres sont impropres à l'habitation sauf s'ils respectent les dispositions de l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 relatif aux logements décents pris pour l'application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

- Ouverture et ventilation:

Tout logement est muni d'un dispositif de renouvellement de l'air. Le renouvellement de l'air qui comprend l'évacuation de l'air vicié et de l'humidité ainsi que l'apport d'air neuf, s'effectue au moyen de l'aération des fenêtres et ouvrants ainsi, que le cas échéant, par des systèmes de ventilation naturelle ou mécanique ou tout autre dispositif. Les courants d'air éventuellement créés par ces dispositifs et systèmes et le rejet de l'air vicié n'apportent pas d'effets négatifs sur la santé des personnes. Les dispositifs de renouvellement de l'air sont maintenus en bon état d'usage. Les grilles et orifices de ventilation ne sont pas obstrués, le détalonnage des portes intérieures est respecté.

Les pièces de vie d'un local d'habitation sont pourvues d'une ouverture sur l'extérieur donnant à l'air libre, le cas échéant par l'intermédiaire d'un volume vitré donnant lui-même à l'air libre, et présentent une section ouvrante permettant une aération naturelle suffisante.

Au moins une de ces pièces est munie d'une fenêtre ou d'une baie offrant une vue sur l'extérieur correspondant au minimum à un prospect permettant un éclairage naturel suffisant tel qu'il est défini à l'article R. 1331-22 du décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.

L'éclairage naturel dont sont pourvues les pièces de vie d'un local est suffisant lorsque l'éclairage au centre de celle-ci permet d'y lire par temps clair et en pleine journée sans recourir à un éclairage artificiel.

L'occultation de la lumière dans les pièces destinées au sommeil ou comportant un couchage habituel est assurée par les volets ou persiennes ou par un dispositif d'effet équivalent.

- Installation de cuisine ou coin-cuisine :

La cuisine ou le coin-cuisine est intérieur(e) au logement et comporte un évier avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable, chaude et froide. Cet espace est aménagé de façon à recevoir un appareil de cuisson suivant les conditions réglementaires en vigueur.

- Gaz et électricité:

Lorsque le logement est alimenté en gaz, les locaux doivent être ventilés correctement. Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins liés à l'usage. L'installation électrique est sécurisée et comporte un dispositif de coupure général de l'alimentation électrique dans le logement.



- Équipements sanitaires:

La salle d'eau comporte un lavabo ainsi qu'une baignoire ou une douche. Le cabinet d'aisances peut ne former qu'une seule pièce avec la salle d'eau. Les matériaux des sols, murs et plafonds de la salle d'eau et du cabinet d'aisances ainsi que leurs équipements sanitaires sont d'un entretien aisé et les sols sont imperméables. La salle d'eau et le cabinet d'aisances disposent d'eau en permanence, tant d'eau chaude que d'eau froide pour la salle d'eau. L'obligation de disposer d'eau chaude ne s'impose pas aux logements situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution.

Les équipements du cabinet d'aisances raccordés à un système d'assainissement collectif ou individuel assurent une évacuation sans risque de pollution par retour d'eau et l'absence de remontée d'odeur. La cuvette du cabinet d'aisances est équipée d'un dispositif d'occlusion tel un abattant muni d'un couvercle. Le cabinet d'aisance ne communique pas avec la cuisine, à moins que le logement ne comporte qu'une seule pièce de vie et à condition que la partie de cette pièce à usage de cuisine et le cabinet soient séparés par une porte et convenablement ventilés.

Les dispositifs de désagrégation et d'évacuation des matières fécales ne sont admis que dans les logements qui sont totalement démunis de cabinets d'aisances, faute de possibilité technique de raccordement pour leur aménagement tenant notamment à la nature de l'installation. Un arrêté des ministres chargés de la construction et de la santé précise les conditions auxquelles ces dispositifs doivent satisfaire.

Des toilettes sèches peuvent être installées, à condition que les modalités de récupération et de traitement de leurs résidus soient à même de prévenir toutes nuisances et contaminations.

Lorsque des logements, des pièces isolées ou des pièces d'un logement louées isolément sont desservis par une ou plusieurs salles d'eau communes ou par un ou plusieurs cabinets d'aisances communs, le nombre de ces salles d'eau et cabinets d'aisances est déterminé en fonction du nombre de personnes appelées à en faire usage, à raison d'une salle d'eau ou d'un cabinet d'aisances commun à cinq personnes au maximum.

Les salles d'eau communes et cabinets d'aisance communs sont dotés de portes fermant de l'intérieur mais pouvant être ouvertes de l'extérieur en cas de nécessité. La salle d'eau ou le cabinet ne peut être distant de plus d'un étage des locaux qu'il dessert, ni de plus de 30 mètres en distance horizontale. Un poste ou point d'eau potable avec évacuation permettant le lavage des mains est placé à proximité immédiate de tout cabinet d'aisances à usage commun.

- Chauffage:

En conformité avec le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, le logement comporte une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement.

L'installation de chauffage est fixe, adaptée aux caractéristiques du logement, notamment à son isolation et à ses aménagements, et elle assure le confort de ses occupants vis-à-vis du froid. Cette obligation ne s'impose pas aux logements situés dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution. Les équipements tels les barbecues, réchauds à gaz mobiles, braseros, ne peuvent être utilisés comme modes de chauffage d'appoint.

Le logement est pourvu d'un système de régulation de la chaleur fonctionnel et suffisant, qui peut être assuré par différents moyens tels l'isolation thermique, la présence de volets, la possibilité de ventilation nocturne, l'existence d'un puits provençal, ainsi que par leur combinaison.

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température. Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvue de chauffage central, il doit posséder, au minimum :

- dans les logements de moins de trois pièces principales, soit un radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par raccordement à un conduit d'évacuation, soit un appareil électrique fixe ;
- dans les logements de 3 et 4 pièces principales, 2 dispositifs cités ci-dessus, si possible du même type ;
- dans les logements de plus de 5 pièces principales, 3 dispositifs cités ci-dessus, si possible du même type.

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

- Lutte contre le saturnisme :

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

- Caves et sous-sols :

En conformité avec l'article L 1331-23 du Code de la Santé Publique en vigueur, sont impropres par nature à l'habitation, les caves, sous-sols, combles et pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieur. Sauf s'ils répondent aux exigences respectivement fixées par les articles R 1331-18 à R 1331-23 du décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés.

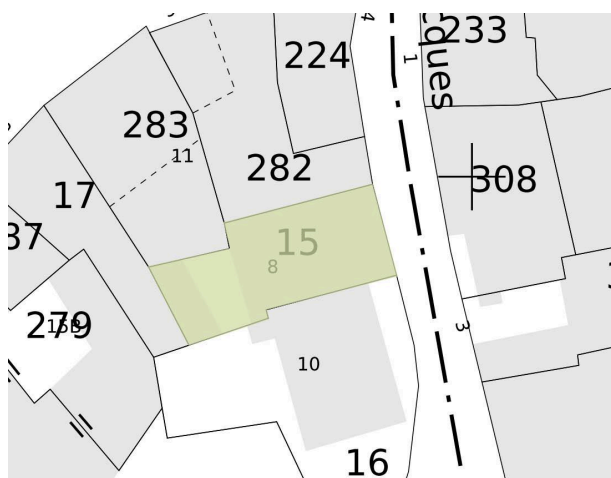
- Redistribution des logements:

La restauration des logements donne lieu, chaque fois que l'opportunité est reconnue, à une redistribution des pièces pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

Ces redistributions tendent notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (exemple : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un logement traversant), le regroupement de petits appartements sous combles avec l'appartement situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex ;
- à favoriser l'éclairage naturel des pièces ;
- à assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.

### 3.4. Programme des travaux par bâtiment



## Description générale

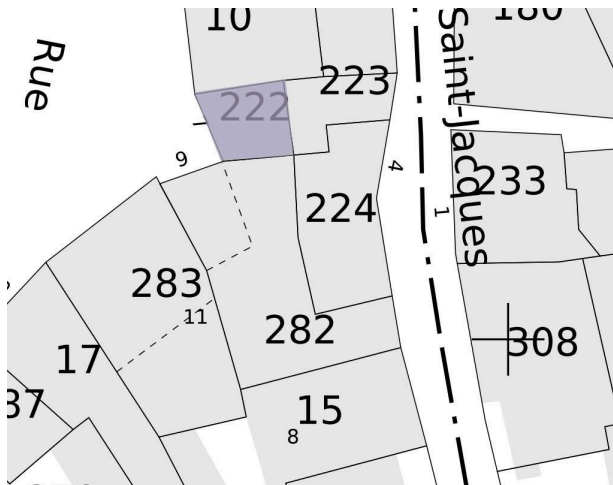
<b>Statut</b>	Monopropriété	<b>Type de bâti</b>	Immeuble à usage d'habitation
<b>Période de construction</b>	Milieu 19ème siècle	<b>Commerces en rez-de-chaussée</b>	Aucun
<b>Nombres de bâtiments</b>	1	<b>Surface cadastrale</b>	125 m <sup>2</sup>
<b>Nombres de logements</b>	1	<b>Surface habitable estimée</b>	125 m <sup>2</sup>
<b>Nombres de niveaux</b>	R+2	<b>Éléments caractéristiques</b>	Présence de génoises et gardes-corps décoratifs

## Prescriptions générales

<b>Urbanisme</b>	- Le projet est soumis à permis de construire, le projet devra respecter l'avis conforme de l'ABF, et les exigences du PLU
<b>Parties communes</b>	- Ravalement des façades et rénovation des menuiseries - Réfection des toitures et des accessoires - Traitement des remontées telluriques - Réfection (si nécessaire) et conservation des garde-corps - Elimination des risques de pollution au plomb, amiante, parasites
<b>Parties privatives</b>	- Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité du logement. - Elimination des risques de pollution au plomb, amiante, parasites - Mise aux normes des réseaux d'évacuation d'eau - Reprise et renforcement des planchers et escaliers
<b>Cour</b>	- Entretien des abords extérieurs.

Référence cadastrale: BN 222

Adresse: 7 rue Grand Rue, Cunlhat



### Description générale

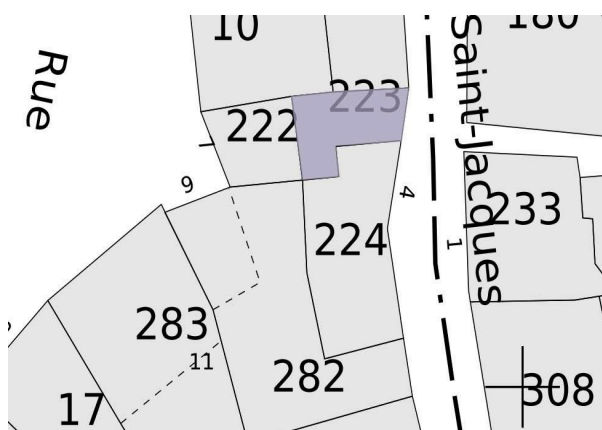
<b>Statut</b>	Monopropriété	<b>Type de bâti</b>	Immeuble à usage d'habitation
<b>Période de construction</b>	Milieu 19ème siècle	<b>Commerces en rez-de-chaussée</b>	1 rez-de-chaussée commercial (vacant)
<b>Nombres de bâtiments</b>	1	<b>Surface cadastrale</b>	27 m <sup>2</sup>
<b>Nombres de logements</b>	1 (vacant)	<b>Surface habitable estimée</b>	68.12 m <sup>2</sup>
<b>Nombres de niveaux</b>	R+3	<b>Éléments caractéristiques</b>	Présence de génoises, garde-corps décoratifs, lambrequins

### Prescriptions générales

<b>Urbanisme</b>	- Le projet est soumis à permis de construire, le projet devra respecter l'avis conforme de l'ABF, et les exigences du PLU
<b>Parties communes</b>	- Ravalement des façades et rénovation des menuiseries - Réfection des toitures et des accessoires - Traitement des remontés telluriques - Réfection (si nécessaire) et conservation des garde-corps - Reprise et renforcement des planchers - Réfection des lambrequins - Elimination des risques de pollution au plomb, amiante, parasites
<b>Parties privatives</b>	- Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité du logement - Elimination des risques de pollution au plomb, amiante, parasite - Mise aux normes des réseaux d'évacuation d'eau

**Prescriptions  
de l'arrêté de  
mise en  
sécurité**

Suivant l'arrêté de barrièrage en date du 20.09.2022:  
- Mise en place d'un périmètre de sécurité en bordure parcelle



## Description générale

<b>Statut</b>	Monopropriété	<b>Type de bâti</b>	Immeuble à usage d'habitation
<b>Période de construction</b>	Début 18ème siècle	<b>Commerces en rez-de-chaussée</b>	1 <i>selon cadastre</i> (vacant)
<b>Nombres de bâtiments</b>	1	<b>Surface cadastrale</b>	33 m <sup>2</sup>
<b>Nombres de logements</b>	1 (vacant)	<b>Surface habitable estimée</b>	75 m <sup>2</sup>
<b>Nombres de niveaux</b>	R+2	<b>Éléments caractéristiques</b>	Présence de génoises et garde-corps décoratifs. Entrée et escaliers communs avec BN 224

## Prescriptions générales

<b>Urbanisme</b>	- Le projet est soumis à permis de construire, le projet devra respecter l'avis conforme de l'ABF, et les exigences du PLU
<b>Parties communes</b>	- Ravalement des façades et rénovation des menuiseries - Réfection des toitures et des accessoires - Traitement des remontées telluriques - Réfection (si nécessaire) et conservation des garde-corps - Réfection des lambrequins - Elimination des risques de pollution au plomb, amiante, parasites
<b>Parties privatives</b>	- Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité du logement. - Mise aux normes des réseaux d'évacuation d'eau - Mise aux normes de sécurité incendie - Reprise et renforcement des planchers

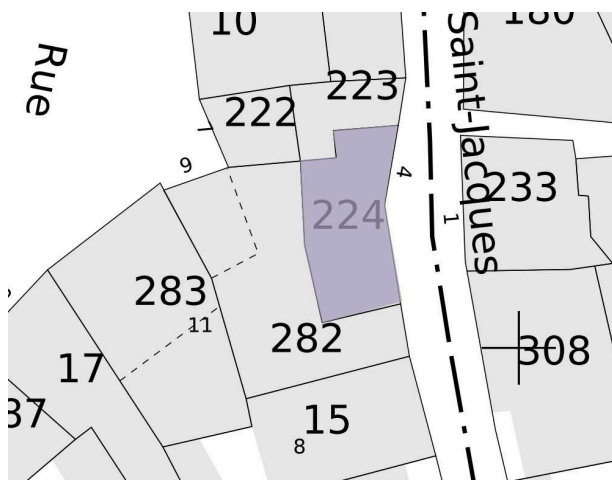
**Prescriptions  
de l'arrêté de  
mise en  
sécurité**

Suivant l'arrêté de barrièrage en date du 20.09.2022:  
- Mise en place d'un périmètre de sécurité en bordure parcelle



Référence cadastrale: BN 224

Adresse: 4 rue Saint-Jacques, Cunlhat



### Description générale

<b>Statut</b>	Monopropriété	<b>Type de bâti</b>	Immeuble à usage d'habitation
<b>Période de construction</b>	Début 18ème siècle	<b>Commerces en rez-de-chaussée</b>	1 (vacant)
<b>Nombres de bâtiments</b>	1	<b>Surface cadastrale</b>	70 m <sup>2</sup>
<b>Nombres de logements</b>	1 (vacant)	<b>Surface habitable estimée</b>	150
<b>Nombres de niveaux</b>	R+2	<b>Éléments caractéristiques</b>	Présence de génoises et garde-corps décoratifs. Entrée et escaliers communs avec BN 224

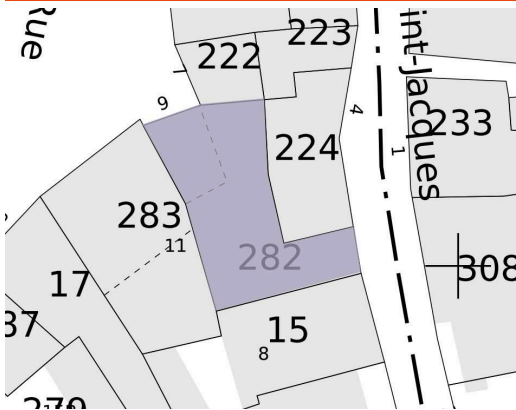
### Prescription générales

<b>Urbanisme</b>	Le projet est soumis à permis de construire, le projet devra respecter l'avis conforme de l'ABF, et les exigences du PLU
<b>Parties communes</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ravalement des façades et rénovation des menuiseries</li><li>- Réfection des toitures et des accessoires</li><li>- Traitement des remontées telluriques</li><li>- Réfection (si nécessaire) et conservation des garde-corps</li><li>- Réfection des lambrequins</li><li>- Elimination des risques de pollution au plomb, amiante, parasites</li></ul>
<b>Parties</b>	- Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité du logement.

<b>privatives</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mise aux normes des réseaux d'évacuation d'eau</li><li>- Mise aux normes de sécurité incendie</li><li>- Reprise et renforcement des planchers</li><li>- Aménagement d'un local poubelle si projet de logements collectifs</li></ul>
<b>Prescriptions de l'arrêté de mise en sécurité</b>	Suivant l'arrêté de barrièrage en date du 20.09.2022: <ul style="list-style-type: none"><li>- Mise en place d'un périmètre de sécurité en bordure parcelle</li></ul>

Référence cadastrale: BN 282

Adresse: 6 bis rue Saint-Jacques / 9 Rue Grand Rue



### Description générale

<b>Statut</b>	Monopropriété	<b>Type de bâti</b>	Immeuble à usage d'habitation
<b>Période de construction</b>	Début 19ème siècle	<b>Commerces en rez-de-chaussée</b>	Aucun
<b>Nombres de bâtiments</b>	2	<b>Surface cadastrale</b>	143
<b>Nombres de logements</b>	2 (vacants)	<b>Surface habitable estimée</b>	340 m <sup>2</sup>
<b>Nombres de niveaux</b>	R+2 / R+3	<b>Éléments caractéristiques</b>	Présence de génoises, terrasse avec ancien rez-de-chaussée commercial

### Prescription générales

<b>Urbanisme</b>	Le projet est soumis à permis de construire, le projet devra respecter l'avis conforme de l'ABF, et les exigences du PLU - Faire cesser le danger lié à l'arrêté de mise en sécurité
<b>Parties communes</b>	- Ravalement des façades et rénovation des menuiseries - Réfection des toitures et des accessoires - Traitement des remontées telluriques - Réfection (si nécessaire) et conservation des garde-corps - Elimination des risques de pollution au plomb, amiante, parasites - Rénovation ou déconstruction de la terrasse - Reprise du gros-oeuvre
<b>Parties privatives</b>	- Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité du logement - Mise aux normes des réseaux d'évacuation d'eau - Mise aux normes de sécurité incendie - Reprise et renforcement des planchers - Aménagement d'un local poubelle

**Prescriptions  
de l'arrêté de  
mise en  
sécurité**

Suivant l'arrêté de mise en sécurité en date du 08.09.2022:

- Procéder à la dépose ou rénovation de la façade en bois,
- Procéder à la dépose ou la rénovation de la terrasse, c'est à dire l'ensemble de la structure en béton armé et s'assurer de la stabilité avec l'immeuble voisin,
- En cas de démolition, assurer le clos de la parcelle pour éviter toute intrusion depuis l'espace public et assurer la sécurisation des lieux,
- Procéder à la dépose ou la rénovation des garde-corps métalliques de la terrasse le long de la rue,
- Supprimer les possibilités d'intrusion par un calfeutrage des fenêtres,
- Mettre en sécurité la corniche depuis la rue Saint-Jacques

Suivant l'arrêté de barrièrage en date du 20.09.2022:

- Mise en place d'un périmètre de sécurité en bordure parcelle

## **4.1 Obligation de déposer une demande de Permis de Construire**

Conformément à l'article R 421-14 d) du Code de l'urbanisme, les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 du même Code, sont soumis à permis de construire.

Par ailleurs, ce permis de construire contient de nombreuses spécificités. En effet, dans cadre d'un permis de construire délivré pour des travaux nécessaires à la réalisation d'une ORI, le propriétaire doit déposer un dossier comportant une notice architecturale indiquant les matériaux utilisés pour la réalisation des travaux, les modalités d'exécution de ces derniers et un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment objet des travaux, conformément aux articles. R. 431-11 et R. 431-14 du Code de l'urbanisme.

Les travaux doivent en effet être compatibles avec la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R. 313-25 du Code de l'urbanisme. Aussi, les travaux prescrits dans le cadre d'une ORI doivent faire l'objet d'un seul et même permis de construire par projet de travaux, afin de laisser la possibilité à la personne publique de contrôler la bonne foi du propriétaire et sa véritable volonté de réaliser l'ensemble des travaux prescrits dans le cadre de la DUP.

## 5. Estimations financières

---

### 5.1 Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme, les dépenses d'acquisition des 5 parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique ont été estimées par le pôle d'évaluation domaniale de la DGFIP.

L'appréciation sommaire et globale effectuée le 12/01/2024, est d'un montant compris entre 53 667 € et 72 609 €, conformément à l'avis n° 2021-63132-95062.

Par ailleurs, et pour rappel, l'appropriation publique ne constitue pas un aboutissement de la procédure de Restauration Immobilière. La réalisation des travaux déclarés d'utilité publique par le propriétaire est l'objectif principal de la procédure.

### 5.2 Estimation sommaire du coût des restaurations

Les coûts de travaux présentés ci-dessous, exprimés hors taxes, hors prestations intellectuelles et honoraires divers, constituent des coûts moyens par mètre carré et par immeuble et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le propriétaire lui-même.

Les coûts ont été estimés à partir d'un constat visuel de l'état d'entretien des immeubles et des logements, des diagnostics techniques préalables, des références au niveau national des coûts de réhabilitation, des exemples de réhabilitations antérieurement menées dans des immeubles briochins aux caractéristiques similaires. Les coûts indiqués pour les façades portent sur l'ensemble des façades et pignons de l'immeuble, y compris ceux non visibles depuis l'espace public.

La réfection désigne le « travail de remise en état et de réparation d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou à ce qui aurait dû exister. » *Source : DE VIGNAN, Jean, Le petit dicobat, dictionnaire général du bâtiment, Paris : Arcature, 4ème édition, 2008, 957 pages, p. 741).*

La reprise désigne la réfection d'une partie dégradée d'un ouvrage.

### Parties privatives

Immeuble	Nombre d'immeubles	Surface habitable en m <sup>2</sup>	Coût en € HT/m <sup>2</sup>	Coût total en HT
Réhabilitation complète	0	0	0	0
Réhabilitation qualifiante partielle	5	636,65	593,26	377 701,86 €
<b>Total</b>	0	636,65	593,26	<b>377 701,86 €</b>

### Parties communes

Immeuble	Nature des travaux	Nombre d'immeubles	Coût par immeuble en HT	Coût total en HT
Façades et menuiseries	Reprise	5	29 729,30 €	148 646,48 €
	Réfection			
Toitures	Reprise	3	38 661,06 €	115 983,17 €
	Réfection	2	3 784,20 €	7 568,41 €
Réseaux	Reprise	5	42 508,78 €	212 543,90 €
	Réfection			
Halls d'escaliers	Reprise	2	3 340,91 €	6 681,82 €
	Réfection	3	9 674,19 €	29 022,56 €
<b>Total</b>				<b>520 446,34 €</b>

### Abords extérieurs

Parcelles cadastrales	Nombre de parcelles	Coût par parcelle en € HT	Coût total en € HT	Total
Revalorisation des cours	1	6 000,00 €	6 000,00 €	<b>6 000,00 €</b>

---

**Coût global en euros hors taxes:**

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait en HT

	904 148,20 €
--	--------------

<i>Arrondi à</i>	
------------------	--

	<b>905 000,00 €</b>
--	---------------------

**Une estimation précise des coûts de l'opération ne pourra être connue qu' après visite complète des bâtiments par maître d'œuvre et un chiffrage par un économiste de la construction.**