

CONCESSION D'AMÉNAGEMENT POUR LA REQUALIFICATION DU CENTRE  
HISTORIQUE DE BORDEAUX 2022 - 2025

Déclaration d'utilité publique  
du 05/04/2022

OPÉRATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE



37 rue Paul Louis Lande



39 rue Paul Louis Lande



41 rue Paul Louis Lande



43 rue Paul Louis Lande



15 rue des Douves



29 rue Lafontaine



45 rue des Menuts

ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION  
DU  
CONSEIL METROPOLITAIN

Programmes de travaux  
sur immeubles



## SOMMAIRE

• 37 rue Paul Louis Lande	05
• 39 rue Paul Louis Lande	17
• 41 rue Paul Louis Lande	25
• 43 rue Paul Louis Lande	39
• 15 rue des Douves	43
• 29 rue Lafontaine	49
• 45 rue des Menuts	59



**IMMEUBLE : 37 RUE PAUL LOUIS LANDE**



**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0067
<b>Adresse</b>	<b>37 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Nombre de logements</b>	6 à l'état des lieux, 6 au cadastre
<b>Autres locaux</b>	1 local sur rue servant de cellier au lgt T2 du RDC et 1 chaufferie à l'EDL, 1 local pro au cadastre
<b>Nombre de niveaux</b>	Corps A et B : 5 dont caves et combles / Corps C : 2 dont combles

*L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

*La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.*

*Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.*

L'ensemble bâti occupe une parcelle en lanière s'élargissant en cœur d'îlot. Il comporte 2 corps de bâtiments A et B séparés par une cour et un bâti en fond de parcelle séparé des 2 premiers corps de bâtiment par un jardin. La majeure partie des logements présente des non-conformités au Règlement Sanitaire Départemental.

Dans ce cadre, le programme de travaux obligatoire comporte notamment :

- La suppression du logement RDC/B/Sud ;
- L'aménagement d'un local poubelles, dimensionné suivant le nombre et les typologies de logements aménagés ;
- L'aménagement d'un local vélos, dimensionné suivant l'article 1.4.2.3 du PLU ;
- La suppression des bâtis empiétant sur l'emprise de la cour ;
- La restructuration des différents logements afin de résoudre les problèmes d'habitabilité, avec un nombre maximum de 5 logements ;
- La réhabilitation du bâti RDC/C avec suppression des adjonctions, dans le respect du PLU (bâti en emprise 0).

En conséquence les prescriptions sont les suivantes :

**Habitabilité et salubrité :**

- Suppression du logement RDC/B/Sud ;
- Suppression des petits bâtis WC, en emprise sur la cour séparant les bâtis A et B ;
- Suppression de l'excroissance du logement R+1/A, en emprise sur la cour (salle de bains) et réintégration d'une salle de bains à l'intérieur du logement ;
- Suppression des placards et paliers en emprise sur cour ;
- Suppression de l'excroissance du logement RDC/C, en emprise sur le jardin (emprise du WC et de la

- cuisine, de la véranda) et réintégration de ces usages à l'intérieur du logement ;
  - Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eaux pluviales, d'eaux usées domestiques (eaux ménagères et eaux vannes), dont séparation des eaux usées domestiques des eaux pluviales, avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du(des) corps de bâti ;
  - Traitement et condamnation des fosses ; suppression des cuves éventuelles ;
  - Installation pour chaque corps de bâtiment d'un système de ventilation efficace et continue commun de l'ensemble des pièces humides du ou des logements (WC, salles d'eau, cuisine ...);
  - Aménagement d'un local poubelles, dimensionné suivant le nombre de logements aménagés ;
  - Aménagement d'un local vélos, dimensionné suivant la surface de logements aménagés ;
- Ces 2 locaux résidentiels pourront être aménagés, en tout ou partie en fonction du projet développé, dans l'emprise du logement RDC/B/cour supprimé ;

#### **Sécurité :**

- Reprise du désordre structurel du balcon du logement R+1/A ;
- Mise aux normes des réseaux (électricité, gaz si alimentation conservée, téléphone, télé etc.) avec la réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe de chaque corps de bâtiment, selon réglementation en vigueur ; dépose totale de l'installation et des nourrices de gaz si non conservé ;
- 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 d'un châssis de désenfumage si la réglementation incendie l'exige (à vérifier pour cette cage d'escalier ajourée) ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;

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

- Suite à suppression des fosses et cuves, restitution du niveau initial de la cour, puis traitement qualitatif de la cour ;
- Vérification de l'ensemble des charpentes de toit et de planchers et travaux de réfection suivant état ;
- Vérification de l'ensemble des couvertures et des zingueries et travaux de réfection suivant état ;
- Remplacement de l'ensemble des descentes d'eau pluviale ;
- Vérification et ravalement des souches de cheminées ;
- Réfection des sols, parois et plafonds du couloir et de la cage d'escalier après reprise du cheminement des réseaux ;

#### **Façades :**

##### **Pour rappel, réalisation des travaux conformément aux prescriptions réglementaires du PLU Bordeaux Métropole « ville de pierre » :**

- Piquage de tous les enduits ciment et peintures ;
- Après traitement des fissures et désordres le cas échéant, ravalement complet des façades, de l'ensemble des héberges (donnant sur les fonds voisins), souches de cheminées, avec effacement des réseaux ;
- Retraitement de la devanture en fonction de la destination du local et en cohérence avec l'architecture de l'immeuble ;
- Remise en état et remise en peinture de la porte d'immeuble ;
- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures, par des menuiseries en bois en façade sur rue, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements ; pour les pièces de sommeil, étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs ;
- Le cas échéant, dépose des coffres de volets roulant en appliques ;
- 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 ;

#### **Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de tous les corps de bâtiment abritant des logements et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur ;



**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 -2025

**DUP ORI du 05/04/2022 – Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0067
<b>Adresse</b>	<b>37 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/A

Tous les locaux sont concernés par les travaux liés aux parties communes et aux logements. L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)
- Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Le local est aujourd'hui utilisé en cellier pour le logement RDC/C. Dans le cadre du projet, il est préconisé le maintien d'un local d'activité. L'emprise de ce local sera le cas échéant modifiée afin de satisfaire à la nécessité de création en RDC des locaux communs dont l'emprise est réglementée et dépend de la destination et surface des différents locaux de l'immeuble.

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements du local aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;
- Aménagement d'un local poubelle propre au local d'activité.

**Sécurité :**

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, verrières, gaines communes...);

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

- Retraitement de la devanture en fonction de la destination du local et en cohérence avec l'architecture de l'immeuble ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0067
<b>Adresse</b>	<b>37 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/B/sud

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

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

*La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.*

*Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.*

**Habitabilité :**

Ce logement d'une surface de 13m<sup>2</sup> déclarée au cadastre, ne présente pas une pièce principale d'habitation conforme aux règles minimales d'habitabilité du Règlement Sanitaire Départemental. En outre, il ne présente qu'une pièce d'eau, sans WC.

En conséquence, ce logement doit être supprimé. L'emprise de ce logement est destinée à permettre la création de tout ou partie des locaux résidentiels nécessaires pour les logements.

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0067
<b>Adresse</b>	<b>37 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/B/nord

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

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

*La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.*

*Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.*

Ce logement d'une surface de 30 m<sup>2</sup> déclarée au cadastre, aménagé en T2, présente une pièce principale d'habitation non conforme aux règles minimales d'habitabilité du Règlement Sanitaire Départemental.

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

- Restructuration en T1, soit une unique pièce principale, une cuisine séparée de cette pièce et des sanitaires ;
- Réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Pose de porte palière pleine à panneaux ;
- Pose d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général et altération des éléments patrimoniaux :**

- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, dans le respect du caractère du bâtiment.

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0067
<b>Adresse</b>	<b>37 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/C

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

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Ce logement d'une surface de 75m<sup>2</sup> déclarée au cadastre, présente une pièce principale d'habitation (chambre 2) non conforme aux règles minimales d'habitabilité du Règlement Sanitaire Départemental. Il présente également un grand plateau non exploité sous rampants et des extensions réalisées sur l'emprise du jardin.

Dans le cadre d'un maintien de ce logement, et sous réserve des possibilités laissées par le PLU, une restructuration du bâti RDC/C est nécessaire pour résoudre les problèmes d'habitabilité de ce grand logement.

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

- Suppression des extensions du bâti RDC/C, en emprise sur le jardin (WC, cuisine, véranda) et réintégration de ces usages à l'intérieur du logement ;
- Restructuration suivant une typologie adaptée à la surface et aux possibilités d'éclairage ;
- Réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Mise en place de garde-corps adaptés à l'architecture de l'immeuble ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur ;

**Entretien général et altération des éléments patrimoniaux :**

- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements dans le respect du caractère du bâtiment ;
- Remise en état ou remplacement des volets en adéquation avec l'architecture de l'immeuble.

**OPERATION DE  
REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0067
<b>Adresse</b>	<b>37 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/A duplex

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

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Dans le cadre de réhabilitation globale de l'immeuble, l'excroissance du logement R+1/A, en emprise sur la cour centrale (salle de bains) doit être libérée.

En conséquence, les prescriptions sont les suivantes :

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

- Suppression de l'excroissance du logement R+1/A, en emprise sur la cour (salle de bains) et réintégration d'une salle de bains à l'intérieur du logement ;
- Suppression du cloisonnement réalisé sur le palier et privatisant celui-ci ;
- Après vérifications des planchers, 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 aux normes de la chaufferie gaz (ventilation, protection au feu...);
- Pose d'une porte palière pleines à panneaux ;
- Mise en place de garde-corps adaptés à l'architecture de l'immeuble ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement 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 :**

- Conservation des boiseries du séjour ;

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

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0067
<b>Adresse</b>	<b>37 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/B

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

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets «logement décent», au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

*La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.*

*Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.*

Ce logement d'une surface de 61 m<sup>2</sup> déclarée au cadastre, aménagé en T3, présente une pièce principale d'habitation (chambre 1) non conforme aux règles minimales d'habitabilité du Règlement Sanitaire Départemental.

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

- Restructuration suivant une typologie adaptée à la surface, aux hauteurs sous plafonds et aux possibilités d'éclairage (Cf. RSD) ;
- Réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Pose d'une porte palière pleine à panneaux ;
- Pose d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur ;

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

- Remise en état des soubassements et conservation des parquets en séjour et chambre 2 ;
- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements ;
- Le cas échéant, retrait des coffres de volet roulant en applique ;
- Remise en état ou remplacement des volets en adéquation avec l'architecture de l'immeuble.

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 – Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0067
<b>Adresse</b>	<b>37 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+2/B

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

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Ce logement d'une surface de 61 m<sup>2</sup> déclarée au cadastre, présente en combles deux pièces principales d'habitation (chambres) non conformes aux règles minimales d'habitabilité du Règlement Sanitaire Départemental.

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

- Restructuration suivant une typologie adaptée à la surface, aux hauteurs sous plafonds et aux possibilités d'éclairage (cf. RSD) ;
- Après vérifications des planchers, reprises tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Pose d'une porte palière pleine à panneaux ;
- Pose d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur ;

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

- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements ;
- Le cas échéant, retrait des coffres de volet roulant en applique ;
- Remise en état ou remplacement des volets en adéquation avec l'architecture de l'immeuble.



**IMMEUBLE : 39 RUE PAUL LOUIS LANDE**



**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 -2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 – Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0066
<b>Adresse</b>	<b>39 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Nombre de logements</b>	5 (minimum) à l'état des lieux, 4 au cadastre
<b>Autres locaux</b>	1 local pro au RDC, 1 local pro au cadastre
<b>Nombre de niveaux</b>	3

*L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

*La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.*

*Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.*

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

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

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

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

**Habitabilité et salubrité :**

- Suppression de l'appentis du RDC construit dans l'emprise de la cour n°2 ;
- Dépose du bardage métallique fermant dans les étages l'élément de jonction entre le bâti B et le bâti C, vérification de la structure et réalisation de tout travaux de reprise nécessaires ; retraitement de la paroi en accord avec le caractère de l'immeuble et conformément à la réglementation thermique en vigueur.
- Suppression de l'ossature de verrière de la cour 1 et de la verrière de la cour 2 ;
- Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eaux pluviales, d'eaux usées domestiques (eaux ménagères et eaux vannes), dont séparation des eaux usées domestiques des eaux pluviales, avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du(des) corps de bâti ;
- Installation pour chaque corps de bâtiment d'un système de ventilation efficace et continue commun de

- l'ensemble des pièces humides du ou des logements (WC, salles d'eau, cuisine...);
  - Aménagement d'un local poubelles, dimensionné suivant le nombre de logements aménagés ;
  - Aménagement d'un local vélos, dimensionné suivant la surface de logements aménagés ;
- Ces 2 locaux résidentiels seront aménagés, en tout ou partie selon le projet développé, dans l'emprise du logement RDC/B-C supprimé ; en cas d'emprise à bâtir sur la cour 2, couverture par une terrasse au bénéfice du logement R+1/B-C ;

**Sécurité :**

- Vérification structurelle des marches en pierre et mise en œuvre des reprises nécessaires ;
- Vérification structurelle des marches en bois et mise en œuvre des reprises ou remplacement de marches nécessaires ;
- Remise en état des balustres de la cage d'escalier et mise aux normes, en cohérence avec les balustres d'origine ;
- Mise aux normes des réseaux (électricité, gaz si conservé, téléphone, télé etc.) avec la réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe de chaque corps de bâtiment, selon réglementation en vigueur ; dépose totale de l'installation et des nourrices de gaz si alimentation non conservée ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...);
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Mise en place d'un châssis de désenfumage si la réglementation incendie l'exige (à vérifier pour cette cage d'escalier ajourée) ;

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

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

**Façades :**

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

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

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de tous les corps de bâtiment abritant des logements et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0066
<b>Adresse</b>	<b>39 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/A et B

*Tous les locaux sont concernés par les travaux liés aux parties communes et aux logements. L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

*La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.*

*Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.*

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements du local d'activité aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;
- Aménagement d'un local poubelle propre au local d'activité.

**Sécurité :**

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, verrières, gaines communes...);
- Mise aux normes des installations (électricité, gaz si conservé, téléphone, télé, ventilation, etc.), selon réglementation en vigueur; dépose totale de l'installation et des nourrices de gaz si alimentation non conservé ;

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

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

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 -2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0066
<b>Adresse</b>	<b>39 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	Studio RDC bâti B-C

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

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

*La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.*

*Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.*

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

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

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

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

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

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

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0066
<b>Adresse</b>	<b>39 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	Logements étage

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

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

*La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.*

*Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.*

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

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

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

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

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

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

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de tous les logements et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur ;

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

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



**IMMEUBLE : 41 RUE PAUL LOUIS LANDE**



**OPÉRATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 - 2025*

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0065
<b>Adresse</b>	<b>41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Nombre de logements</b>	8 à l'état des lieux et 7 au cadastre
<b>Autres locaux</b>	1 garage au RDC à l'état des lieux, 1 local divers au cadastre
<b>Nombre de niveaux</b>	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 soupiroux 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 ;

**OPÉRATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 - 2025

**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0065
<b>Adresse</b>	<b>41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC

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<sup>er</sup> 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 ».

**OPÉRATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 - 2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0065
<b>Adresse</b>	<b>41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	A/R+1

*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.

**OPÉRATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 - 2025

**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**  
**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE**  
**FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX**  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0065
<b>Adresse</b>	<b>41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	B/R+1

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 17m<sup>2</sup> 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.



**OPÉRATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 - 2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0065
<b>Adresse</b>	<b>41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	A/R+2

*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 2022 - 2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0065
<b>Adresse</b>	<b>41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	B/R+2

*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 m<sup>2</sup> au cadastre est aménagé en studio. Il est dégradé. 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 :**

- 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.

**OPÉRATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 - 2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0065
<b>Adresse</b>	<b>41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	A/R+3 et A/R+4

*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.

**OPÉRATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 - 2025*

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0065
<b>Adresse</b>	<b>41 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	B/R+3

*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.**

**IMMEUBLE : 43 RUE PAUL LOUIS LANDE**





**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 -2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022-Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	HC 0228
<b>Adresse</b>	<b>43 rue Paul Louis Lande à Bordeaux</b>
<b>Nombre de logements</b>	8 à l'état des lieux, 7 au cadastre
<b>Autres locaux</b>	
<b>Nombre de niveaux</b>	Corps A : 5 dont cave et mezzanine sous rampants Corps B : 3 dont combles Corps C : 1

*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 est en bon état à l'exception des héberges donnant sur les fonds voisins et notamment les hautes héberges sur la cour voisine du 41 rue Paul Louis Lande, non entretenues depuis plusieurs décennies.

En conséquence les prescriptions sont les suivantes :

**Héberges sur 41 et 37 rue Paul Louis Lande :**

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

- Piquage de tous les enduits ciment ;
- Ravalement complet compris toutes sujétions.



**IMMEUBLE : 15 RUE DES DOUVES**



**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 - 2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	DH 0166
<b>Adresse</b>	<b>15 rue des Douves</b>
<b>Nombre de logements</b>	1 à l'état des lieux, 1 au cadastre
<b>Autres locaux</b>	2 locaux divers au cadastre / 2 locaux d'activité au RDC à l'EDL,
<b>Nombre de niveaux</b>	3 dont cave et hors combles inaccessibles

*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.*

Cet immeuble, dont la structure et les aménagements intérieurs sont très dégradés, abrite un local d'activité vacant, un local d'activité en fonctionnement se développant sur 3 parcelles cadastrales différentes (à énumérer), et un logement vacant.

Dans ce cadre, le programme de travaux obligatoire comporte la réhabilitation globale de l'immeuble avec **maintien d'un grand logement** occupant a minima l'ensemble du plateau comprenant notamment :

- La création de locaux poubelles propres aux locaux d'activité maintenus ;
- La création de locaux communs (poubelles et vélos distincts) dimensionnés suivant la surface du/ des logements et du/des locaux d'activité ;
- L'étude du maintien d'un ou deux locaux d'activité suivant l'emprise disponible ;

Un programme plus ample intégrant une surélévation pourra être proposé dans le respect du PLU Bordeaux Métropole « ville de pierre ». Le programme global ne pourra alors excéder 3 logements.

En conséquence les prescriptions sont les suivantes :

**Habitabilité et salubrité :**

- Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eaux pluviales, d'eaux usées et eaux vannes (dont séparation des eaux usées et eaux vannes des eaux pluviales) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du corps de bâti ;
- Installation d'un système de ventilation efficace et continue commun de l'ensemble des pièces humides de l'immeuble (WC, salles d'eau, cuisine ...) ;
- Aménagement d'un local poubelles, dimensionné suivant le nombre et la typologie du/des logements aménagés ;
- Aménagement d'un local vélos, dimensionné suivant l'article 1.4.2.2 du PLU en vigueur ;

**Sécurité :**

- Réalisation d'un diagnostic structurel de l'ensemble de l'immeuble et réalisation de toutes reprises structurelles nécessaires ;
- Mise aux normes des réseaux (électricité, gaz si réinstallé, téléphone, télé etc.) avec la réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du bâtiment, selon réglementation en vigueur ; dépose des nourrices de gaz si non réinstallé ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes, caves...) ;
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Mise en place d'un châssis de désenfumage si la réglementation incendie l'exige dans le cadre du programme développé ;

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

- Remplacement des ondulines par des ouvrages conformes au PLU Bordeaux Métropole « ville de pierre » ;
- Vérification des couvertures et des zingueries et travaux de réfection suivant état ;
- Remplacement de l'ensemble des descentes d'eau pluviale ;
- Vérification et ravalement des souches de cheminée si à conserver ;
- Remise en état et traitement qualitatif des communs (couloir, cage d'escalier) ;
- Préservation de tous éléments de qualité subsistant tels que escalier, cheminées, moulures, parquets, carrelage ancien etc, qui devront être conservés en place et remis en valeur ;

**Façades :**

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

- Piquage des joints ou enduits ciment et revêtements non respirants ;
- Après traitement structurel et effacement des réseaux, ravalement complet de la façade rue et de la façade sur cour ;
- Traitement qualitatif des devantures suivant programme développé ;
- Remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble suivant un modèle adapté à sa qualité patrimoniale ;
- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, conformément aux prescriptions réglementaires du PLU Bordeaux métropole « ville de pierre », en bois en façade sur rue ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Après mise au norme, remise en peinture des éléments serruriers et ferronneries ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du bâtiment et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 - 2025*

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	DH 0166
<b>Adresse</b>	<b>15 rue des Douves</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC est et RDC ouest

*Tous les locaux sont concernés par les travaux liés aux parties communes et aux logements. L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, 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'emprise de ces locaux devra évoluer afin de permettre l'aménagement des locaux communs dédiés au(x) logement(s).

Dans le cadre de l'ensemble du programme de travaux, ces locaux doivent à minima faire l'objet des travaux suivants :

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements du local aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;
- Selon étude globale, restructuration de l'emprise au RDC, afin de permettre l'aménagement des locaux communs dédiés à la fois aux activités maintenues en RDC et aux logements ;
- Aménagement d'un local poubelle propre à chaque local d'activité.

**Sécurité :**

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, verrières, gaines communes, cave...) ;

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

- Traitement qualitatif des devantures suivant programme développé conformément aux prescriptions réglementaires du PLU Bordeaux Métropole « ville de pierre » ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 - 2025*

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	DH 0166
<b>Adresse</b>	<b>15 rue des Douves</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1

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

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)
- Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

**La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.**

**Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.**

Ce programme correspond à l'état des lieux actuel de l'immeuble. Si l'immeuble venait à être surélevé, le/les logements supplémentaires éventuellement créés devront bien entendu répondre à toutes les réglementations en vigueur. Le programme inclura obligatoirement 1 logement de superficie identique au logement existant au R+1.

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

- Restructuration du logement selon une typologie en adéquation avec la surface, l'éclairage et la ventilation directs disponibles
- Réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...) ;
- Mise aux normes du degré coupe-feu des parois et menuiseries séparant le logement des communs (qualité des menuiseries, qualité des parois...) ;
- Pose d'une porte palière pleine à panneaux ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés, dont mise en place d'un système de chauffage fixe, conformément à la réglementation thermique en vigueur ;

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

- Rénovation et/ou remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, conformément aux prescriptions réglementaires du PLU Bordeaux métropole « ville de pierre », en bois en façade sur rue ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;
- Préservation de tous éléments de qualité subsistant tels que cheminées, moulures, parquets, carrelage ancien etc, qui devront être conservés en place et remis en valeur.



**IMMEUBLE : 29 RUE LAFONTAINE**



**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 - 2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CT 0032
<b>Adresse</b>	<b>29 rue Lafontaine à Bordeaux</b>
<b>Nombre de logements</b>	7 au cadastre - 5 à l'état des lieux
<b>Autres locaux</b>	
<b>Nombre de niveaux</b>	Corps A : 3 / corps B : 2 compris étage sous rampant

*L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)
- 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 deux corps de bâtiment, séparés par une cour centrale. Il présente des fragilités structurelles. Une restructuration partielle de l'immeuble a débuté et a été mise en attente pour tout le RDC, corps de bâti arrière compris. L'enveloppe de l'immeuble n'est pas réhabilitée. Un local poubelles et une cage d'escalier ont été créés en corps A. Le logement RDC/A/rue est aménagé sommairement dans un ancien local d'activité.

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

- La suppression du logement RDC/A/rue, pour la restitution d'un local d'activité à minima dans l'emprise actuelle de ce logement ;
- La création d'un local vélo dans le corps de bâtiment A côté cour ;
- La réhabilitation complète du corps de bâtiment B en un unique logement, avec privatisation de la cour à son usage exclusif ;
- La finalisation des aménagements des logements R+1/A/rue, R+1/A/cour, R+2/A ;

En conséquence les prescriptions sont les suivantes :

**Habitabilité et salubrité :**

- Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eaux pluviales, d'eaux usées et eaux vannes (dont séparation des eaux usées et eaux vannes des eaux pluviales) avec réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe du corps de bâti ; l'emplacement du compteur d'eau général et des nourrices doit être étudié en fonction de l'enveloppe définitive du local d'activité à restituer, et implanté dans les parties communes.
- Installation pour le corps de bâtiment B et pour le local d'activité, d'un système de ventilation efficace et continu ;
- Aménagement d'un local vélos, dans le corps de bâtiment A côté cour, répondant à l'article 1.4.2.2 du PLU en vigueur ;

**Sécurité :**

- Réalisation d'un diagnostic structurel de l'ensemble de l'immeuble (murs porteurs, charpentes de toiture et de plancher, escalier...), établi par un Homme de l'art et réalisation de tous les travaux de confortement, reprises de désordres et de remise en état qui s'avéreront nécessaires ;
- Mise aux normes des réseaux (électricité, gaz si réinstallé, téléphone, télé etc.) avec la réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe de chaque corps de bâtiment, selon réglementation en vigueur ;
- dépose des nourrices de gaz si non réinstallation de cette énergie ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...);
- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Mise en place d'un châssis de désenfumage si la réglementation incendie l'exige ;

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

- Vérification de l'ensemble des couvertures et des zingeries des bâtis conservés et travaux de réfection suivant état ;
- Remplacement de l'ensemble des descentes d'eau pluviale ;
- Vérification et ravalement des souches de cheminées ;
- Retraitement des sols, parois et plafonds de la cage d'escalier et du couloir après reprise de structure nécessaire selon diagnostic, après retrait des revêtements non respirants et après reprise du cheminement des réseaux ;
- Création de boîtes aux lettres dans l'entrée de l'immeuble ;
- Traitement qualitatif de la cour : sols, parois... ;

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

- Nettoyage complet de la façade sur rue et traitement du rez-de-chaussée jusqu'à l'appui de fenêtre R+1, compris devanture, suivant programme développé ;
- Remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble et de la devanture du local sur rue en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Obturation en pierre des entrées d'air du 1<sup>er</sup> étage sur rue, si obsolètes ;
- Piquage de tous les enduits ciment et peintures des façades sur cour et héberges ;
- Traitement des baies sur cour en adéquation avec l'architecture de l'immeuble et la restructuration des logements ;
- Après traitement des fissures et désordres, après retraitement des baies, ravalement complet des façades sur cour et héberges (donnant sur les fonds voisins), avec effacement des réseaux ;
- Remplacement des menuiseries extérieures, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements ; remplacement des menuiseries PVC par des menuiseries bois côté rue ;
- Remise en état ou remplacement des volets en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Retrait du coffre de volet roulant en applique côté cour ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;
- Après mise au norme, remise en peinture des éléments serruriers et ferronneries ;

**Muret séparatif avec le 31 rue Lafontaine :**

- Ravalement complet du muret séparatif ;
- Couronnement de la tête de mur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de tous les corps de bâtiment abritant des logements et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 - 2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CT32
<b>Adresse</b>	<b>29 rue Lafontaine à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/A/rue

*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.*

Le logement RDC/A/rue est aménagé sommairement dans un ancien local d'activité. Dans le cadre du projet global, le logement doit être supprimé et un local d'activité doit être restitué. Il peut être étudié l'extension de son emprise vers l'espace sous escalier.

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

**Habitabilité et salubrité :**

- *Rappel de la prescription parties communes* : l'emplacement du compteur d'eau général et des nourrices doit être étudié en fonction de l'enveloppe définitive du local d'activité à restituer, et implanté dans les parties communes ;
- Raccordement des équipements du local aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;
- Aménagement d'un local poubelle propre au local d'activité ;

**Sécurité :**

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...) ;

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

- Remplacement de la devanture du local du RDC sur rue en cohérence avec l'architecture de l'immeuble ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 - 2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CT32
<b>Adresse</b>	<b>29 rue Lafontaine à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC/B

*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.*

Ce logement est en travaux, son enveloppe n'est pas close à ce jour. L'enveloppe de ce logement doit être limitée au corps de bâtiment B.

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

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

- Aménagement d'un logement en duplex, l'espace en mezzanine devant être obligatoirement ouvert sur le séjour au regard des faibles hauteurs sous plafond ;
- Réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur ;

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

- Mise en place de menuiseries extérieures, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique du logement, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour la pièce de sommeil ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 - 2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CT32
<b>Adresse</b>	<b>29 rue Lafontaine à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/A/rue

*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.*

Ce logement a été rénové récemment suite à la restructuration récente qui a débuté sur l'immeuble, hormis la paroi et les baies donnant sur cour.

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

**Sécurité :**

- Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Pose d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

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

- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique du logement ; menuiserie en bois en façade sur rue a minima ; mise en peinture ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour la pièce de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 - 2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CT32
<b>Adresse</b>	<b>29 rue Lafontaine à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+1/A/cour

*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.*

Ce logement a été rénové récemment suite à la restructuration récente qui a débutée sur l'immeuble, hormis la paroi et les baies donnant sur cour.

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

**Habitabilité et salubrité :**

- Réalisation des reprises tous corps d'état nécessaires après traitement de la façade sur cour ;

**Sécurité :**

- Pose d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur ;
- Intégration du cumulus dans un volume ne pénalisant pas l'usage et l'aménagement de la cuisine ; remplacement éventuel du cumulus par un équipement de taille appropriée à un T1 ;

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

- Après retraitement des baies, pose de menuiseries extérieures afin d'assurer l'isolation thermique et phonique du logement, en cohérence avec l'architecture de l'immeuble ; mise en peinture ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour la pièce de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;



**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 - 2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022 - Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	CT32
<b>Adresse</b>	<b>29 rue Lafontaine à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+2/A

*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.*

Ce logement a été rénové récemment suite à la restructuration récente qui a débutée sur l'immeuble, hormis la paroi et les baies donnant sur cour.

**NOTA :** *il est rappelé que la pièce « dressing » située en partie centrale ne répond pas aux règles minimales d'habitabilité du Règlement Sanitaire Départemental et ne peut être assimilée à une pièce principale d'habitation. Ce logement ne peut être mis à disposition à titre gratuit ou onéreux et/ou inscrit dans un bail, qu'en tant que T3, et avec une occupation correspondant à cette typologie.*

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

**Habitabilité et salubrité :**

- Réalisation des reprises tous corps d'état nécessaires après traitement de la façade sur cour ;

**Sécurité :**

- Pose d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;

**Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du logement et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur ;

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

- Après retraitement des baies, pose de menuiseries extérieures afin d'assurer l'isolation thermique et phonique du logement, en cohérence avec l'architecture de l'immeuble ; remplacement des menuiseries extérieures sur rue avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine, par des menuiseries en bois ; mise en peinture ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés.



**IMMEUBLE : 45 RUE DES MENUTS**



**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 -2025

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022-Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX

**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	DR 0383
<b>Adresse</b>	<b>45 rue des Menuts à Bordeaux</b>
<b>Nombre de logements</b>	9 au cadastre / 9 à l'état des lieux,
<b>Autres locaux</b>	1 local professionnel
<b>Nombre de niveaux</b>	Corps A et B : 6 compris cave et rampant, corps C : 3

*L'immeuble et les logements doivent répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)
- 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 trois corps de bâtiment, les corps A et B étant structurés autour d'une cour centrale, et le corps C, plus hétéroclite dans ces éléments constructifs et dans sa composition globale, avec vides sur toitures ; l'ensemble présente des problèmes récurrents d'habitabilité et de salubrité :

- L'enveloppe est dégradée ;
- Les réseaux hors normes ;
- Le bâtiment ne dispose pas de locaux communs ;
- Des pièces principales s'ouvrant sur cour sont insuffisamment ventilées ;
- Les logements sous rampants ne disposent pas de superficie minimale sous 2m20 définie au Règlement Sanitaire Départemental ;

Dans ce cadre, le programme de travaux obligatoire comporte la réhabilitation globale et la restructuration de l'immeuble avec un programme de **8 logements maximum** comprenant notamment :

- L'aménagement de 2 logements par plateau :
  - o 1 logement par plateau dans le corps de bâtiment « A », traversant rue-cour ;
  - o 1 logement par plateau, dans les corps de bâtiment B et C, traversant cour-arrière ;
- La suppression de la couverture de la cour centrale, afin d'améliorer la ventilation et l'éclairage des logements.

En conséquence les prescriptions sont les suivantes :

**Habitabilité et salubrité :**

- Suppression de la verrière de la cour centrale ;
- Étude de l'ouverture et/ou redimensionnement des baies sur héberge du bâti B au-dessus des toitures du bâti C ;
- Mise aux normes des réseaux d'adduction d'eau, d'eaux pluviales, d'eaux usées et eaux vannes (dont séparation des eaux usées et eaux vannes des eaux pluviales) avec réalisation de gaines techniques

- communes dans l'enveloppe du corps de bâti ;
- Installation pour le corps de bâtiment A et pour les corps de bâtiment B-C), d'un système de ventilation efficace et continue commun de l'ensemble des pièces humides du ou des logements (WC, salles d'eau, cuisine ...) ;
- Aménagement d'un local poubelles, dimensionné suivant le nombre et les typologies de logements aménagés ;
- Aménagement d'un local vélos, dimensionné suivant l'article 1.4.2.3 du PLU ;

#### **Sécurité :**

- Mise aux normes des réseaux (électricité, gaz si réinstallé, téléphone, télé etc.) avec la réalisation de gaines techniques communes dans l'enveloppe de chaque corps de bâtiment, selon réglementation en vigueur ; dépose des nourrices de gaz si non réinstallé ;
- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, gaines communes...) ; suppression de l'amenée d'air libre entre couloir et cave ; si besoin, recréation d'une amenée d'air depuis l'extérieur, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Vérification des scellements de tous les garde-corps d'origine conservés. Mise en place, pour toute baie, de tout garde-corps ou barre d'appui nécessaire à la sécurité des personnes, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;
- Mise en place d'un châssis de désenfumage si la réglementation incendie l'exige (à vérifier pour cette cage d'escalier ajourée) ;

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

- Suppression de la couverture tuile de la cour centrale puis traitement étanche et qualitatif de cette emprise ;
- Suppression de la couverture en acier du corps C ; remplacement par une toiture-terrasse accessible au profit du logement R+1/B-C ;
- Remplacement de la verrière à l'arrière du corps C par un ouvrage en adéquation avec l'architecture de l'immeuble, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique du logement R+1/B ;
- Vérification de l'ensemble des couvertures et des zingueries des bâtis conservés et travaux de réfection suivant état ;
- Remplacement de l'ensemble des descentes d'eau pluviale ;
- Vérification et ravalement des souches de cheminées ;
- Vérification des charpentes de toiture et des planchers bois et réalisation de tous les travaux de confortement, reprises de désordres et de remise en état qui s'avéreront nécessaires ;
- Reprise structurelle des marches fendues, reprises en pierre après retrait des mortiers des marches et paliers en pierre ;
- Retraitement des sols, parois et plafonds de la cage d'escalier et du couloir après piquage du revêtement non respirant et reprise du cheminement des réseaux ;

#### **Façades :**

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

- Piquage de tous les enduits ciment et non respirants ;
- Après traitement des fissures et désordres le cas échéant, ravalement complet des façades, héberges (donnant sur les fonds voisins), souches de cheminées, avec effacement des réseaux ;
- Remise en état et remise en peinture de la devanture en bois ;
- Rénovation des menuiseries d'origine et/ou remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries en bois avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine, 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 ;
- Suppression des grilles de défenses sur cour ;
- Après mise au norme, remise en peinture des éléments serruriers et ferronneries ;

##### **Muret séparatifs avec le 47 rue des Menuts :**

- Ravalement complet du muret séparatif ;
- Couronnement de la tête de mur ;

#### **Rénovation énergétique :**

- Amélioration des performances thermiques de l'enveloppe de tous les corps de bâtiment abritant des logements et des performances énergétiques des équipements et/ou systèmes installés ou remplacés à l'occasion des travaux réalisés conformément à la réglementation thermique en vigueur ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

**DUP ORI du 05/04/2022-Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	DR 0383
<b>Adresse</b>	<b>45 rue des Menuts à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	RDC, cave / corps A-B-C

*Tous les locaux sont concernés par les travaux liés aux parties communes et aux logements. L'immeuble doit répondre après travaux aux objectifs de la DUP à savoir :*

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

*La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.*

*Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.*

L'emprise du local commercial devra évoluer afin de permettre l'aménagement des locaux communs dédiés aux logements.

Dans le cadre de l'ensemble du programme de travaux, ces locaux doivent faire a minima l'objet des travaux suivants :

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements des différents locaux aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs nécessaires ;
- Selon étude globale, restructuration de l'emprise au RDC, afin de permettre l'aménagement des locaux communs dédiés aux logements ;
- Aménagement d'un local poubelle propre au local d'activité.

**Sécurité :**

- Mise en conformité du degré coupe-feu entre les locaux autres que ceux à usage d'habitation et les locaux à usage d'habitation (sous-face des planchers, parois, ouvrants, verrières, gaines communes...) ; suppression de l'amenée d'air libre entre couloir et cave ; si besoin, recréation d'une amenée d'air depuis l'extérieur, en adéquation avec l'architecture de l'immeuble ;

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

- Remise en état et remise en peinture de la devanture en bois ;
- Suppression de la couverture en acier du corps C ; remplacement par une toiture-terrasse accessible au profit du logement R+1/B-C ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

**DUP ORI du 05/04/2022-Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DR 0383
Adresse	<b>45 rue des Menuts à Bordeaux</b>
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+1 / A

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

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

*La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.*

*Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.*

**Habitabilité et salubrité :**

- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...);

**Sécurité :**

- Pose d'une porte palière pleine à panneaux ;

**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 à la vérification du plancher et à la création de gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...);
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements, en bois en façade sur rue ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;



**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 -2025

**DUP ORI du 05/04/2022-Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DR 0383
Adresse	<b>45 rue des Menuts à Bordeaux</b>
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+1/B

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

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)
- Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.

Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.

Ce logement, d'une surface déclarée au cadastre de 77 m<sup>2</sup>, est aménagé en T4 et présente une pièce principale noire. Il est globalement très dégradé et comporte des équipements obsolètes et/ ou hors normes. Dans le cadre des travaux sur parties communes, il est demandé le remplacement de la couverture en bac acier couvrant le niveau RDC par une toiture terrasse accessible au profit de ce logement.

En conséquence, le programme de travaux est le suivant :

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

- Après reprises des planchers, restructuration du logement en T3 ;
- Réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;
- Pose d'une porte palière pleine à panneaux ;

**Rénovation énergétique :**

- Mise en place d'un système de chauffage fixe, avec des équipements répondant aux performances thermiques et énergétiques 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 du logement et altération des éléments patrimoniaux :**

- Remplacement de la verrière par un ouvrage en adéquation avec l'architecture de l'immeuble, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique du logement ;
- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la restructuration et à la création des gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...);
- Remplacement des menuiseries extérieures, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements,

- respectant la qualité patrimoniale de l'immeuble ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
  - Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

**DUP ORI du 05/04/2022-Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	DR 0383
<b>Adresse</b>	<b>45 rue des Menuts à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+2/A

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

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)
- Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.

Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.

Ce logement, d'une surface déclarée au cadastre de 60 m<sup>2</sup>, est aménagé en T2 selon un mode de distribution inadéquat.

En conséquence, le programme de travaux est le suivant :

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

- Restructuration du logement suivant une typologie en adéquation avec la superficie disponible ;
- Réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...);
- Mise en place d'un détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;
- Pose d'une porte palière pleine à panneaux ;

**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 du logement et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la restructuration et à la création de gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...);
- Remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures par des menuiseries en bois avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022-Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DR 0383
Adresse	<b>45 rue des Menuts à Bordeaux</b>
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+2/B

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

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

*La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.*

*Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.*

**Habitabilité et salubrité :**

Après étude de l'ouverture et/ou redimensionnement des baies sur héberge du bâti B au-dessus des toitures du bâti C :

- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...);

**Sécurité :**

- Mise aux normes de l'installation électrique ;
- Pose d'une porte palière pleine à panneaux ;

**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 du logement et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création des gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...);
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiserie bois répondant à la qualité patrimoniale de l'immeuble avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022-Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	DR 0383
<b>Adresse</b>	<b>45 rue des Menuts à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+3/A

*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.**

*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.***

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

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 -2025

**DUP ORI du 05/04/2022-Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DR 0383
Adresse	<b>45 rue des Menuts à Bordeaux</b>
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+3/B

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

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)
- Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.

Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.

**Habitabilité et salubrité :**

Après étude de l'ouverture et/ou redimensionnement des baies sur héberge du bâti B au-dessus des toitures du bâti C :

- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...);

**Sécurité :**

- Mise aux normes de l'installation électrique ;
- Pose d'une porte palière pleine à panneaux ;

**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 du logement et altération des éléments patrimoniaux :**

- Réalisation de tous les travaux de remise en état nécessaires suite à la création des gaines communes (sol, murs, plafond, revêtements...);
- Remplacement des menuiseries extérieures par des menuiserie bois avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
- Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
*Concession d'Aménagement 2022 -2025*

-----  
**DUP ORI du 05/04/2022-Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
**PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

<b>Parcelle cadastrale n°</b>	DR 0383
<b>Adresse</b>	<b>45 rue des Menuts à Bordeaux</b>
<b>Lot n°</b>	Sans objet
<b>Situation dans l'immeuble</b>	R+4/A/rue et R+4/A/cour

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

- *Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)*
- *Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public*
- *Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)*
- *Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes*

*Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».*

*Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.*

*La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.*

*Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.*

Le logement R+4/A/rue, d'une surface déclarée au cadastre de 20 m<sup>2</sup>, est aménagé en T1 sous rampant.

Le logement R+4/A/cour, d'une surface déclarée au cadastre de 25 m<sup>2</sup>, est aménagé en T1 sous rampant.

Les pièces principales de chacun des deux logements ne répondent pas aux règles minimales d'habitabilité du Règlement Sanitaire Départemental (superficie sous 2m20 insuffisante).

Le jumelage des deux logements est à réaliser.

**Au regard de la configuration de ce plateau, et au regard des hauteurs sous plafond disponibles une fois l'isolation thermique efficiente (confort d'hiver et confort d'été) mise en œuvre, ce logement ne peut être aménagé qu'en studio.**

En conséquence, le programme de travaux sur ces 2 logements est le suivant :

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

- Jumelage des deux logements et restructuration en T1 ;
- Réhabilitation tous corps d'état (isolation, plâtrerie, électricité, plomberie, ventilation, chauffage, équipements sanitaires, peinture, revêtements de sols...) du logement, selon les réglementations en vigueur ;
- Raccordement des équipements du logement aux gaines techniques communes créées y compris mises aux normes des réseaux intérieurs ;
- Mise en place d'un dispositif de ventilation continue et efficace des pièces d'eau (salle de bains, WC, cuisine...);
- Pose d'une porte palière pleine à panneaux ;

**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 du logement et altération des éléments patrimoniaux :**

- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures, par des menuiseries en bois avec dépose complète des cadres et impostes non fidèles à l'origine, afin d'assurer l'isolation thermique et phonique des logements ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;

**OPERATION DE REQUALIFICATION  
DU CENTRE HISTORIQUE DE BORDEAUX**  
Concession d'Aménagement 2022 -2025

**DUP ORI du 05/04/2022-Document annexe de la délibération du conseil métropolitain**

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
FICHE DE PRESCRIPTION DE TRAVAUX  
PROGRAMME DE TRAVAUX SUR PARTIES PRIVATIVES**

Parcelle cadastrale n°	DR 0383
Adresse	45 rue des Menuts à Bordeaux
Lot n°	Sans objet
Situation dans l'immeuble	R+4/B

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

- Satisfaire aux normes d'habitabilité, de salubrité, et de confort des logements (RSD / CCH / décrets logement décent)
- Répondre aux conditions de sécurité vis-à-vis de leurs occupants et du domaine public
- Répondre aux exigences réglementaires du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)
- Répondre aux enjeux du bâtiment durable et de la rénovation énergétique suivant la réglementation thermique en vigueur concernant les constructions existantes

Tous les travaux entrepris devront l'être conformément aux règles de l'art, Documents techniques Unifiés (DTU), normes, lois, arrêtés, Code de l'Urbanisme, Code de la Construction et de l'Habitation, Code de la Santé, Règlement Sanitaire Départemental (RSD), à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments existants, aux décrets « logement décent », au règlement général du PLU Bordeaux Métropole « Ville de Pierre ».

Toutes découvertes d'éléments historiques et/ou archéologiques doivent être signalées aux services compétents de la Direction Régionale de l'Action Culturelle (DRAC) afin que les éventuelles mesures de protection, de conservation et/ou de mise en valeur soient intégrées dans les travaux qui sont par ailleurs à entreprendre.

La conformité des travaux afférents aux règles de santé et sécurité devra faire l'objet d'attestations établies par des professionnels agréés.

Il est rappelé au propriétaire et/ou porteur de projet, que l'immeuble devant faire l'objet d'une réhabilitation globale, il est nécessaire de réaliser les diagnostics obligatoires avant travaux (concernant principalement le repérage de l'amiante, du plomb et des termites), afin d'identifier la présence éventuelle de ces matériaux et atteintes au bâti et de les traiter en conséquence, suivant les réglementations en vigueur.

Le logement R+4/B, d'une surface déclarée au cadastre de 20 m<sup>2</sup>, est aménagé en T1 sous rampant.

La pièce principale ne répond pas aux règles minimales d'habitabilité du Règlement Sanitaire Départemental (faible hauteur sous plafond).

Le maintien de ce logement ne peut être envisagé que dans le cadre d'une restructuration qui permettrait d'assurer la conformité de la pièce au Règlement Sanitaire Départemental.

En conséquence, le programme de travaux est le suivant :

**Habitabilité, salubrité et sécurité :**

Après étude de l'ouverture et/ou redimensionnement des baies sur héberge du bâti B au-dessus des toitures du bâti C :

- Restructuration du T1 en 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 détecteur d'incendie aux normes en vigueur ;
- Pose d'une porte palière pleine à panneaux ;

**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 du logement et altération des éléments patrimoniaux :**

- Rénovation et/ou remplacement des menuiseries extérieures par des menuiseries bois afin d'assurer



- l'isolation thermique et phonique des logements ;
- Étudier la possibilité d'y associer des volets intérieurs pour les pièces de sommeil ;
  - Mise en peinture des éléments serruriers et ferronneries posés ou conservés ;

