

Opération de restauration immobilière

L.313-4 du code de l'urbanisme

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
du programme de travaux de rénovation de l'ensemble
immobilier du Manoir Rue de l'Abbé Joseph Martin

SOMMAIRE

Table des matières

Préambule	3
1. L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilière.....	3
2. Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	5
3. Les droits et devoirs liés à l'ORI.....	6
Les immeubles concernés	7
1. Localisation.....	7
2. désignation et description des immeubles	8
3. Désignation et occupation.....	8
Notice explicative	10
1. Objet de l'opération	10
1.1. Les enjeux pour le centre-ville	10
1.2. Une priorité accordée à la requalification du centre-ville et à l'intervention sur l'habitat dégradé dans les documents de planification.....	11
1.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray	11
2. REGLEMENTS.....	12
2.1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	12
2.2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	14
2.3. Des outils de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager pour porter un véritable projet urbain.....	15
➤ Caractéristiques acoustiques.....	25
Appréciation sommaire du coût des acquisitions et coût prévisionnel des travaux à réaliser.....	40
1. Appréciation sommaire du coût des acquisitions et coût prévisionnel des travaux à réaliser.....	40
1.1 Estimation de la valeur des immeubles avant restauration.....	40
1.2 Récapitulatif de l'estimation sommaire des travaux.....	40
2. Tableau récapitulatif	40

PREAMBULE

La présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) poursuit deux objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée ;
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires de l'ensemble immobilier concerné.

1. L'OBJET ET LES ETAPES DE LA MISE EN ŒUVRE DES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE

Les ORI sont définies par les articles L.313-4 à L.313-4-4 ainsi que R.313-29 du code de l'urbanisme qui précise leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.

Selon l'article L.313-4, les opérations de restauration immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeuble » dégradés ».

La qualité de l'habitabilité d'un logement est liée à plusieurs éléments, notamment :

- La dimension des pièces
 - Leur hauteur sous plafond
 - L'existence d'ouvertures, l'éclairage, l'ensoleillement
 - La ventilation
 - L'aménagement de la salle de bain, des toilettes, de la cuisine
 - Chauffage
 - Sécurité électrique, incendie
 - Absence d'infiltration, d'humidité
- Mais également l'état d'entretien du gros œuvre (murs, toiture, charpente, planchers etc.)

Cette définition implique la réalisation de travaux importants qui peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments.

L'ORI rend la réalisation de ces travaux obligatoire pour les propriétaires des immeubles concernés. Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, la collectivité à l'initiative de la procédure peut acquérir les biens immobiliers par la voie de l'expropriation. Dans cette hypothèse, la collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, les ORI doivent être déclarées d'utilité publique (L.313-4 du code de l'urbanisme). La Déclaration d'Utilité Publique doit alors être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, auquel renvoie l'article L.313-4-1 du code de l'urbanisme. C'est l'objet de la présente enquête.

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'article R.313-24 du code de l'urbanisme. Il doit ainsi comprendre :

« 1° Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;

2° La désignation du ou des immeubles concernés ;

3° L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;

4° Une notice explicative qui :

a) Indique l'objet de l'opération ;

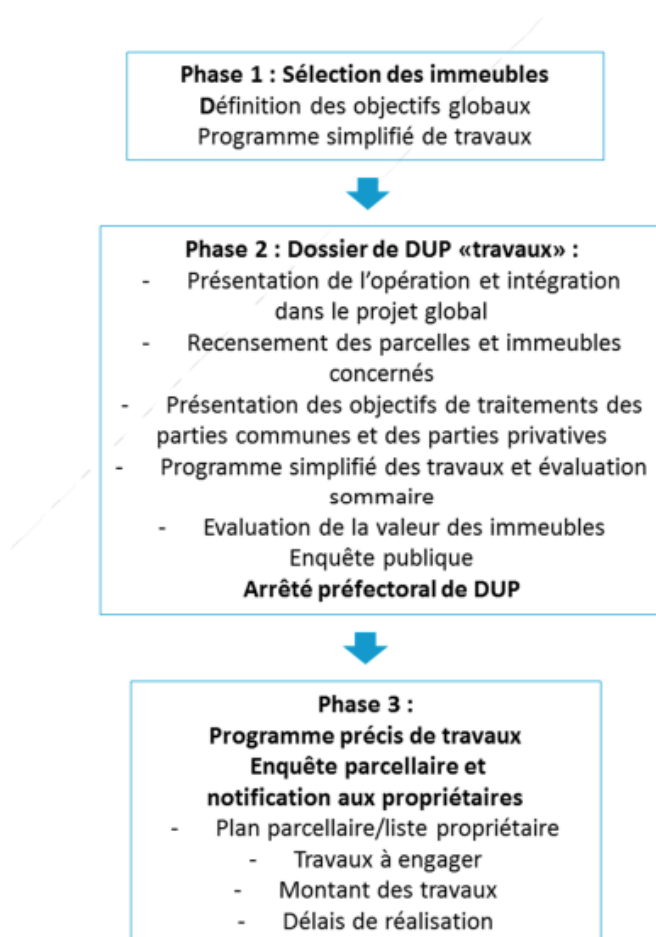
b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;

c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;

5° Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations. »

Dans le cas des ORI, l'article L.313-4-2 précise que le programme des travaux prescrits ainsi que l'enquête parcellaire sont définis après le prononcé de la déclaration d'utilité publique par le préfet.

Les différentes étapes de l'Opération de Restauration Immobilière peuvent être schématisées comme suit :



2. DES REGLES FIXEES PAR LE CODE DE L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme, la Déclaration d'Utilité Publique doit respecter les conditions fixées par le code de l'expropriation.

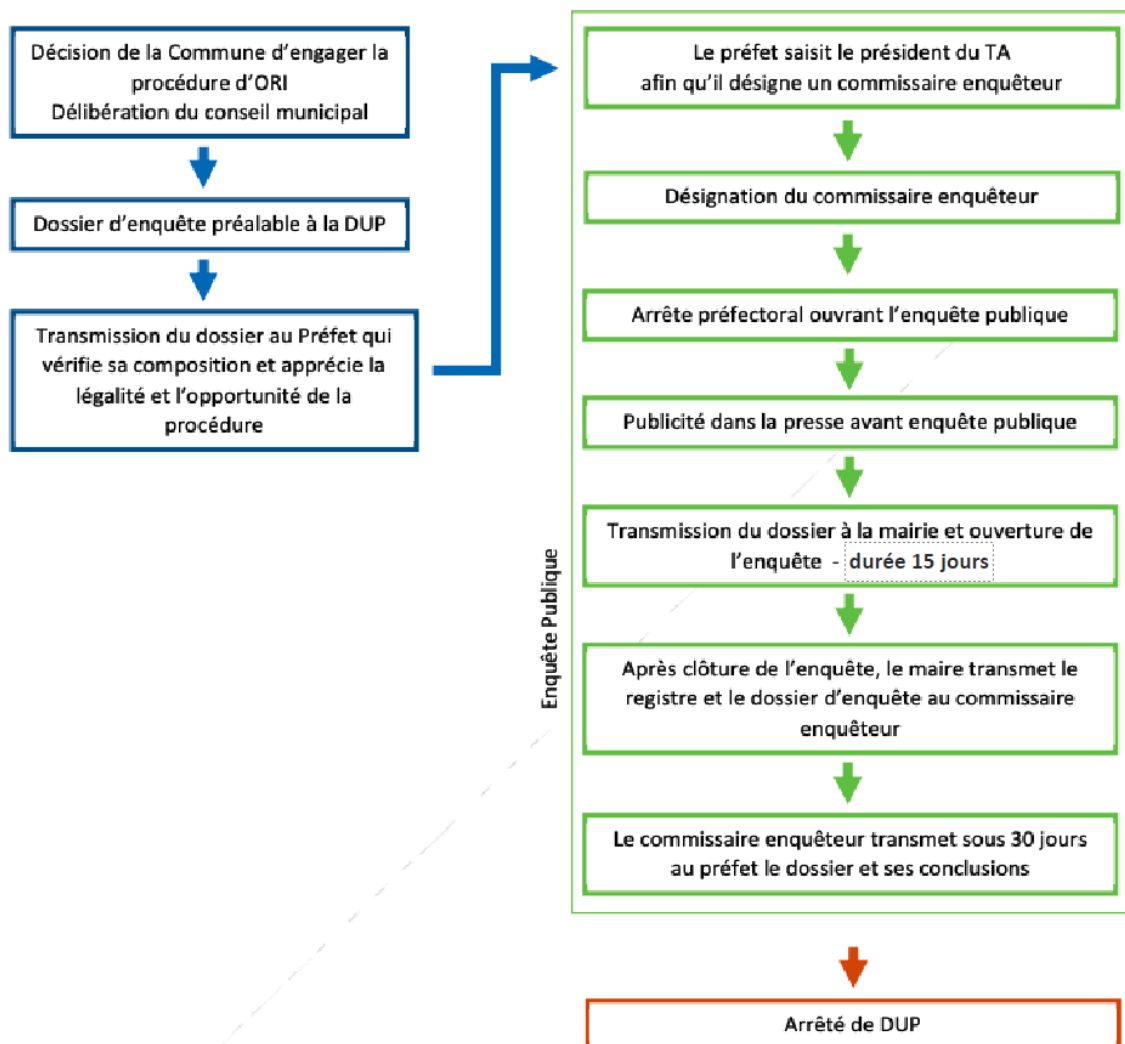
Elle est ainsi soumise aux articles L.121-1 à L.121-4 dudit code qui définissent :

- L'autorité habilitée à déclarer l'utilité publique, soit le préfet du Département représentant l'Etat,
- Le délai entre la fin de l'enquête publique et la Déclaration d'Utilité Publique, soit un an,
- La durée de validité de la DUP, soit 5 ans (sauf hypothèse de prorogation).

L'organisation de l'enquête doit par ailleurs respecter les articles :

- R.111-1 et R.111-2 relatifs à la désignation et à l'indemnisation du commissaire enquêteur,
- R.112-1 et R.112-24 relatifs au déroulement de l'enquête,
- R. 121-1 et R.121-2 relatifs à la désignation de l'autorité compétente pour déclarer l'opération d'utilité publique.

Schématiquement, le déroulement de l'enquête préalable à la DUP est le suivant :



3. LES DROITS ET DEVOIRS LIES A L'ORI

Pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI implique une obligation d'effectuer les travaux prescrits. Elle implique réciproquement :

- Que les propriétaires peuvent utiliser leur droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent demander à la collectivité ou son opérateur d'acquérir leur bien et ce, dès le prononcé de l'arrêté préfectoral de DUP ;
- Dans le cas où les travaux de restauration nécessiteraient le relogement des occupants de l'immeuble concerné, ce relogement sera à la charge de la collectivité.

Dans le cas d'une cession de l'immeuble à un tiers, l'obligation de réaliser les travaux prescrits est transférée au nouveau propriétaire.

Enfin, l'article 1999 ter viciés du code général des impôts instaure une réduction d'impôt sur le revenu au titre des dépenses supportées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti situé dans un site patrimonial remarquable (SPR) classé en application du titre III du livre VI du code du patrimoine :

« a) Soit lorsque l'immeuble est localisé dans le périmètre de ce site couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ;

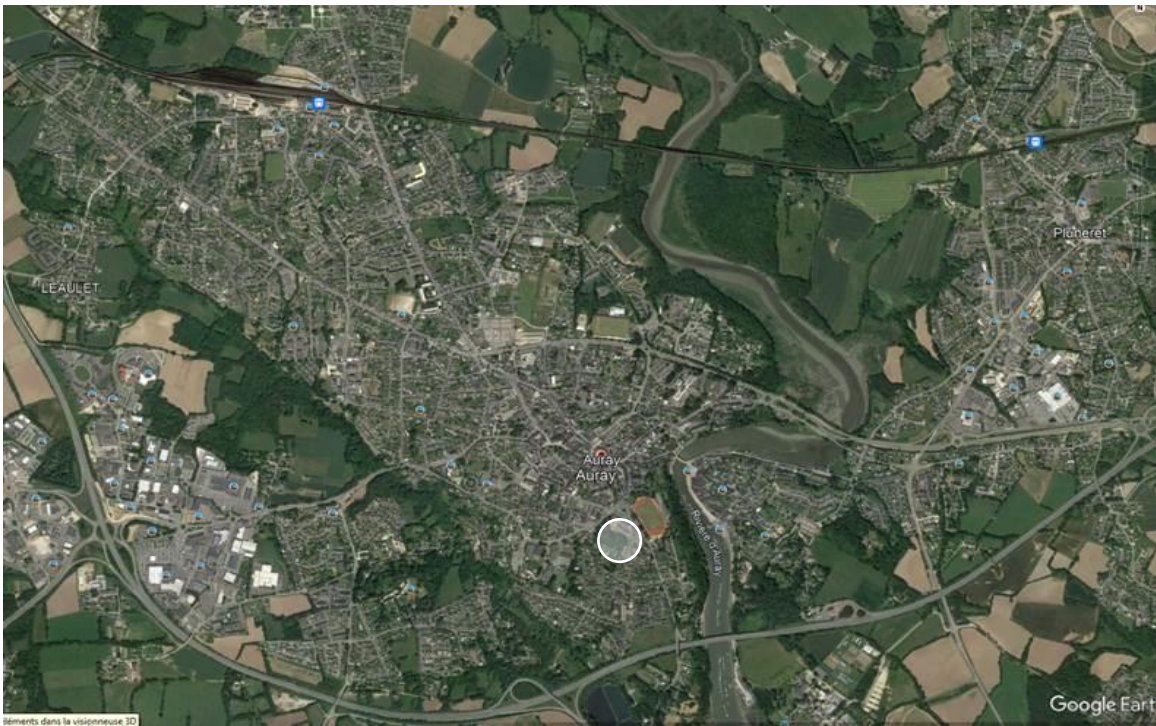
b) Soit lorsque l'immeuble est localisé dans le périmètre de ce site couvert par un plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine approuvé ;

c) Soit, à défaut, lorsque la restauration de l'immeuble a été déclarée d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ; »

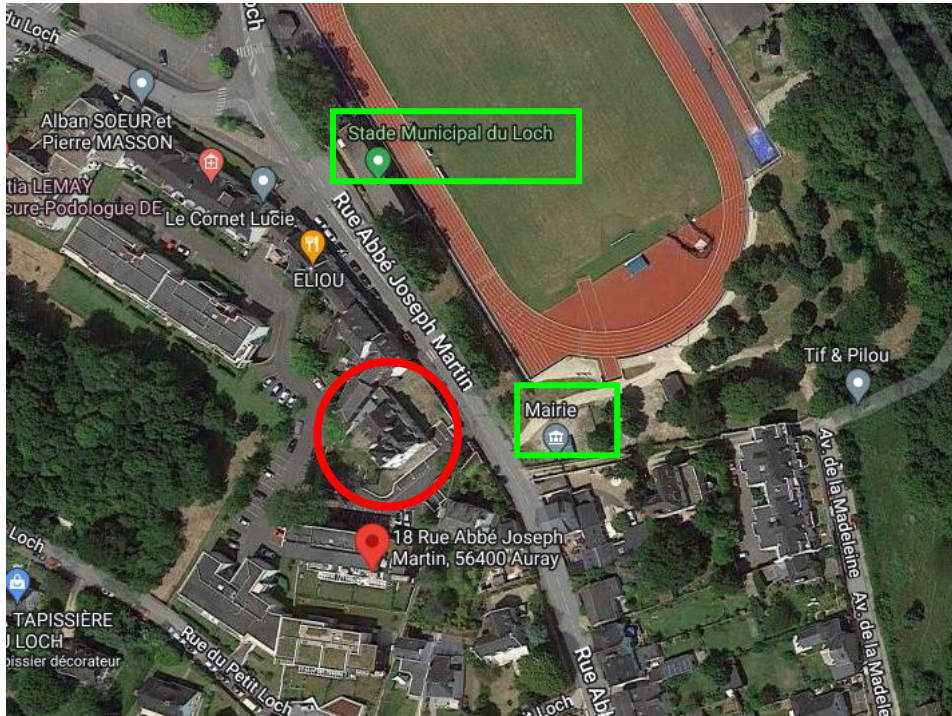
La réduction d'impôt s'applique aux dépenses effectuées pour des locaux d'habitation ou pour des locaux destinés après travaux à l'habitation ou pour des locaux affectés à un usage autre que l'habitation n'ayant pas été originellement destinés à l'habitation et dont le produit de la location est imposé dans la catégorie des revenus fonciers.

LES IMMEUBLES CONCERNES

1. LOCALISATION



Source : Photographie aérienne Google (2021)

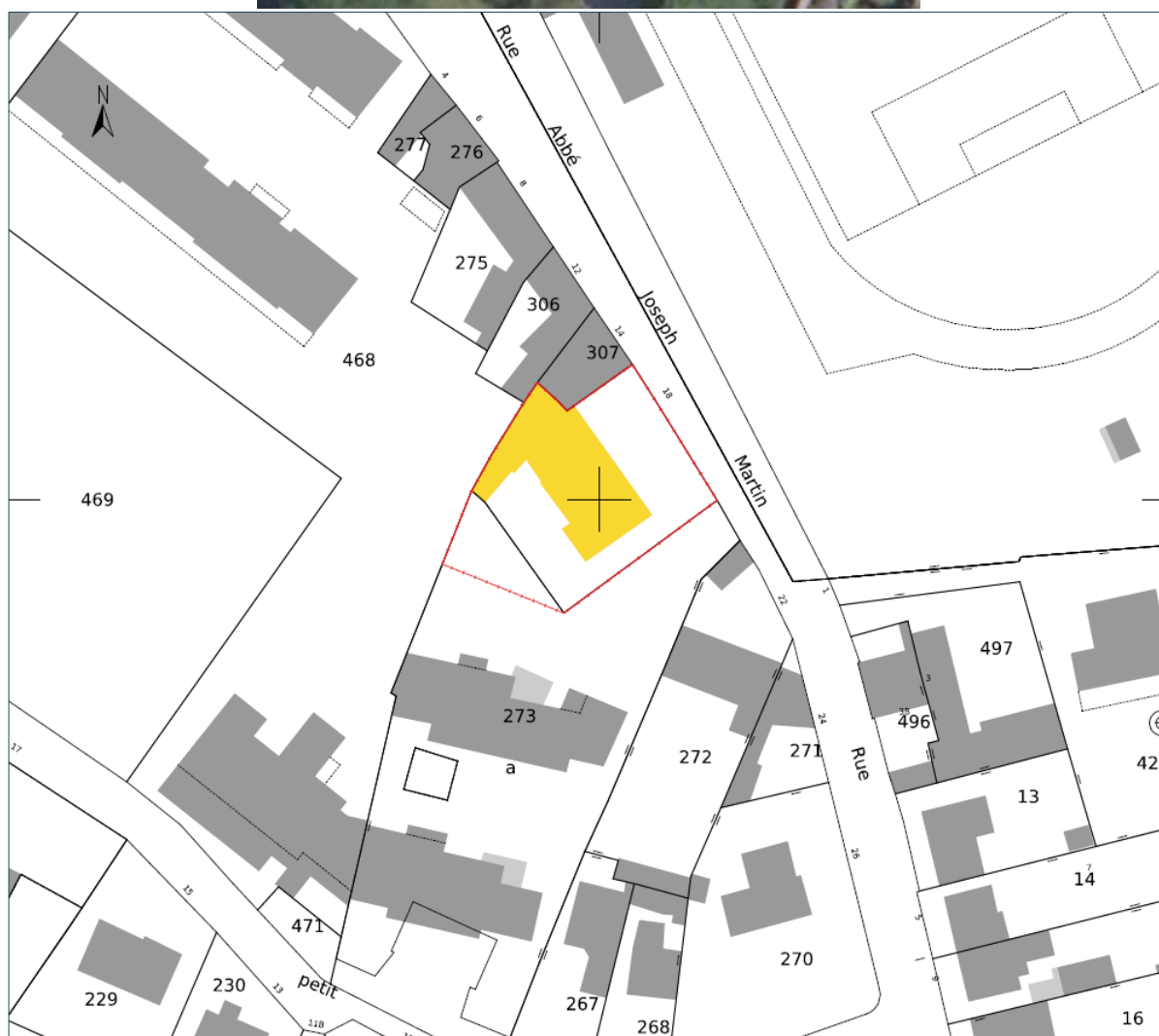


2. DESIGNATION ET DESCRIPTION DES IMMEUBLES

Bâtiment	Description
A	Manoir du XIX^e siècle : Situé sur la rue de Abbé Joseph Martin. Il s'agit d'une construction du XIX ^e siècle en R+2+C en pierre enduite, à la toiture à plusieurs pans en ardoise et aux fenêtres du dernier étage en lucarne en pierre. Il était autrefois occupé par les Affaires Maritimes.
B	Construction du XIX^e siècle : Situé sur la rue de Abbé Joseph Martin, sur la limite parcellaire ouest du terrain. Il s'agit d'une construction du XIX ^e siècle en R+C en pierre enduite, à la toiture mansardée, en ardoise avec une lucarne en chien assis au dernier étage.
C	Extension Situé sur la rue de Abbé Joseph Martin. Il s'agit d'une construction du XX ^e siècle en rez-de-chaussée avec une toiture à double pan asymétriques peu inclinés avec des ouvertures de toit
D	Extension Situé à l'arrière du terrain, sur la limite parcellaire ouest. Il s'agit d'une extension du bâtiment du XX ^e siècle en Rez-de-chaussée en toiture terrasse

3. DESIGNATION ET OCCUPATION

Parcelle	Adresse	Nature	Etat d'occupation	
000 AN 273 (Partielle)	18 rue de l'Abbé Joseph Martin – AURAY	Bâtie	Bâtiment A	Libre
			Bâtiment B	Libre
			Bâtiment C	Libre
			Bâtiment D	Libre



Périmètre opérationnel de l'ORI « Réhabilitation du Manoir Rue Abbé Joseph Martin »

NOTICE EXPLICATIVE

1. OBJET DE L'OPERATION

1.1. Les enjeux pour le centre-ville

La commune d'Auray s'est implantée sur les hauteurs dominant le Loc'h. Bénéficiant de la principale voie routière méridionale de la Bretagne et de la voie maritime, la ville s'est développée en deux entités imposées par la topographie du site :

- A l'ouest, le castrum et le bourg (la ville haute)
 - A l'est, le port et le quartier de Saint-Goustan, développés en contrebas de l'église paroissiale Saint-Sauveur (la ville basse).
- Ces deux entités sont reliées par un pont.

La ville s'est ainsi développée à partir de ces deux noyaux anciens, situés de part et d'autre du Loc'h. La ville haute s'est étendue sur le plateau, à l'arrière du château, implanté sur un site stratégique dominant le port. Sur les parties les moins escarpées, la ville s'étage dans la pente.

Forts des apports de chacune des époques, le centre-ville actuel abrite un patrimoine historique architectural et paysager très riche. Cette richesse constitue un élément majeur de son attractivité résidentielle mais aussi culturelle et touristique que la ville souhaite valoriser.

Pourtant, l'espace urbain majeur qu'il constitue au sein du territoire doit répondre à de nouvelles préoccupations conjuguant qualité de vie, développement durable, dynamisme économique mais également revalorisation de l'habitat et de l'accessibilité et préservation du patrimoine bâti existant.

Bien que le centre-ville d'Auray, Site Patrimonial Remarquable (SPR), compte toutes les fonctions urbaines classiques (administratives, culturelles, pédagogiques, sportives, touristiques, etc.), celui-ci connaît, à l'instar de nombreux centres-villes, des difficultés liées notamment à la vacance des logements.

Face à ces constats, la commune d'AURAY porte un projet global de redynamisation de son centre-ville. Ce projet est décliné de manière cohérente sur l'ensemble des volets qui déterminent la qualité de vie dans son centre-urbain : patrimoine, qualité et diversité de l'habitat, dynamique commerciale, qualité des espaces publics, transports collectifs.

Les attentes en matière d'habitat s'expriment généralement en termes de confort du cadre de vie, de vue et d'ensoleillement, de fonctionnalité et d'accessibilité, de stationnement. L'enjeu est d'améliorer l'habitat dégradé situé en centre ancien afin de proposer une offre de logement diversifiée à destination des ménages, des jeunes, des seniors et des familles.

En apportant une réponse à l'état de dégradation et de vacances de certains ensembles immobiliers localisés dans le centre-ville, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur la reconversion du site du Manoir de la Rue Abbé Joseph Martin est un outil de mise en œuvre de ce projet.

L'enjeu est de mettre sur le marché, différents types de logements de centre-ville, en utilisant les possibilités de mutation du bâti existant.

La rénovation de l'existant et la requalification urbaine sont des enjeux majeurs pour les villes historiques denses comme Auray qui jouissent d'un patrimoine bâti exceptionnel mais parfois dégradé.

Les bilans des politiques menées ces dernières années aboutissent tous à la conclusion de la nécessité d'appréhender différemment la politique d'amélioration de l'habitat.

Face à la situation très dégradée de certains biens immobiliers, la collectivité souhaite proposer et développer une offre de logements diversifiée notamment par la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé.

Pour ce faire, la collectivité souhaite porter une Opération de restauration Immobilière (ORI) permettant, par la prescription de mesures coercitives, d'inviter les propriétaires des immeubles dégradés vacants, identifiés comme présentant des enjeux stratégiques, à réaliser ou faire réaliser des « travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeuble »¹.

L'ensemble immobilier du Manoir de la Rue Abbé Joseph Martin est vacant. La commune souhaite intervenir, par le biais du dispositif de l'ORI pour porter la reconversion de cet ensemble bâti vacant situé proche du centre-ville.

L'Opération de Restauration immobilière, portant sur la reconversion de l'ensemble immobilier du Manoir de la Rue Abbé Joseph Martin, poursuit les objectifs suivants :

- Lutter contre les situations de logements indignes et non décents,
- Résorber la vacance en proposant une offre de logements diversifiée,
- Faciliter les mutations foncières et immobilières,
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti reconnu comme d'intérêt patrimonial,
- Accompagner la requalification urbaine et les mutations du territoire,
- Lutter contre l'étalement urbain et éviter l'artificialisation des sols.
- Reconstituer la ville sur elle-même en valorisant un site aujourd'hui dégradé,

Les objectifs opérationnels sont les suivants :

- Redonner de l'attractivité à des îlots déqualifiés par la présence d'immeubles présentant un état d'abandon total ou partiel,
- Développer le logement locatif conventionné,
- Traiter le logement indigne et non décent.

1.2. Une priorité accordée à la requalification du centre-ville et à l'intervention sur l'habitat dégradé dans les documents de planification

1.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray

Le territoire communal s'inscrit au sein du périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays d'Auray, approuvé le 14 février 2014.

Le SCoT du Pays d'Auray vise à proposer une offre résidentielle permettant d'atteindre 110 000 à 110 500 habitants à l'horizon 2030 et favorisant l'accueil d'actifs en corrélation avec les emplois induits par son développement économique.

Ces objectifs correspondent à un développement maîtrisé compatible avec la capacité d'accueil du territoire telle qu'elle résulte de la situation actuelle des ressources et de leur évolution prévue par le SCoT.

¹ L.313-4 du code de l'urbanisme

Le SCoT vise un équilibre territorial de son offre résidentielle assurant une maîtrise des pressions sur le littoral, un renforcement des pôles des espaces de vie commune et une diversification du parc de logement en adéquation avec les besoins spécifiques à chacun de ses espaces de vie.

Par conséquent, le SCoT cherche à :

- Définir des objectifs de production de logements assurant un équilibre de l'offre résidentielle à l'échelle du territoire,
- Enrichir l'offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins et des habitants,
- Promouvoir l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.

Le SCoT définit un objectif de production de 20 200 logements d'ici 2030 permettant de répondre aux besoins liés à son développement et intégrant des objectifs conjoints de maîtrise :

- Des résidences secondaires (objectif de parvenir à une division de presque deux de la création annuelle de résidences secondaires)
- Des logements vacants (objectif de réinvestissement de près de 25 logements par an environ).

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) vise la réalisation de ces objectifs de production de logements en les traduisant et en dégageant les moyens nécessaires.

A l'échelle du territoire communal, le SCoT fixe, pour la commune d'Auray, un objectif de production de 760 logements pour la période 2018/2023 (6 ans) soit 127 logements par an.

Le SCoT fixe pour objectif d'optimiser l'utilisation du parc existant en faveur des actifs par la mobilisation, l'amélioration, la réhabilitation des logements.

Ainsi, pour assurer une optimisation du parc de logements et accroître les effets démographiques de la production neuve, les collectivités développent les moyens pour améliorer le parc de logements existants, diminuer la vacance et réguler la production de résidences secondaires.

A travers les documents d'urbanisme et de programmation, les collectivités mettent en œuvre des politiques de l'habitat visant notamment à :

- Poursuivre la réhabilitation du parc locatif social,
- Requalifier le bâti ancien des centres, tout en favorisant le maintien de la population résidente,
- Résorber l'habitat indigne,
- Améliorer les performances thermiques du parc ancien.

Ainsi, l'ORI portant sur la requalification de l'ensemble immobilier du Manoir de la Rue Abbé Joseph Martin concourt à satisfaire les objectifs définis par le SCoT.

2. REGLEMENTS

2.1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le territoire communal est régi par le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auray, exécutoire depuis le 17 avril 2018, modifié le 21/09/2022.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet politique d'aménagement du territoire, s'est fixé pour objectif poursuivre un développement urbain maîtrisé.

Le PADD identifie 6 objectifs à ce titre :

- Permettre l'accueil de la population en tenant compte d'un objectif annuel de croissance de population de 1%,
- Promouvoir un parcours résidentiel complet en favorisant la diversité des logements,
- Encourager la mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle,
- Gérer durablement le foncier encore disponible : optimiser le foncier encore disponible, réhabiliter les logements inoccupés,
- Limiter la consommation foncière : limiter les extensions aux besoins identifiés pour le développement démographique et économique ; prévoir des « réserves foncières » ;
- Assurer une offre qualitative et diversifiée en équipements (culturels, scolaires, sportifs, associatifs, touristiques).

Le règlement écrit et graphique du PLU a été conçu en prenant en compte l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Les deux procédures ont été élaborées en parallèle afin de faire coïncider au mieux les secteurs du PLU et de l'AVAP, devenue depuis Site Patrimonial Remarquable (SPR), visant à poursuivre l'objectif de mise en valeur du patrimoine bâti affiché dans le PADD.

Ainsi, le PLU encadre la vocation des sols et les éventuels droits à construire tandis que l'AVAP encadre l'aspect des constructions et assure le respect des différents éléments du paysage construit et du paysage naturel ayant une valeur patrimoniale forte.

Les secteurs urbains de l'AVAP, devenu depuis SPR, sont retranscrits dans le PLU par les zones Ua.

- Les secteurs PA et PAa de l'AVAP correspondent aux zones Uaa du PLU. Il s'agit des tissus urbains anciens très denses. Les parcelles ont souvent une emprise au sol réelle proche de 100%. Les constructions se situent à l'alignement, et sont construites sur toute la façade de la parcelle. Il s'agit d'un secteur à densifier ;

La parcelle cadastrée Section AN 273 est située en zone Uaa du PLU d'Auray (soit dans une zone urbanisée, couverte par le périmètre de l'AVAP, « *secteur du centre-ville et Saint-Goustan, secteur le plus dense* »).



Extrait graphique du PLU d'Auray

Le projet de restauration complète de la demeure prévoyant l'aménagement de 8 logements pour une surface plancher de 455 m² et de 9 places de parkings, a fait l'objet d'un arrêté d'autorisation de permis de construire n° 056 007 22P0017 en date du 16/06/2022 à France Pierre Patrimoine.

2.2. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La communauté de commune d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) a approuvé un Programme Local de l'Habitat (PLH) le 25 mars 2016.

Le PLH définit les grandes orientations de la politique communautaire de l'habitat en matière de développement et de réhabilitation de l'offre de logement. Ces orientations se fondent sur un diagnostic du marché de l'habitat et se déclinent dans un programme d'actions, qui établit les modalités techniques, financières, réglementaires et partenariales de réalisation des objectifs du PLH ainsi que les modalités de leur évaluation.

Au terme d'un diagnostic, le PLH a identifié des enjeux structurants de la politique à conduire pour résoudre les problématiques identifiées :

Problématique	Enjeux structurants de la politique locale de l'habitat
Attractivité économique, touristique, résidentielle	1. Maintenir des conditions d'accueil de la population qui soient diversifiées et de qualité
Viellissement rapide de la population	2. Créer des réponses diversifiées pour les aînés en amont de l'entrée en structure d'hébergement
Pression foncière pour soutenir le développement résidentiel	3. Optimiser la ressource foncière pour développer l'habitat
Marché de l'accession contrasté et de plus en plus sélectif	4. Permettre l'installation des jeunes familles par le développement d'une offre d'accession aidée à la propriété dans les zones les plus tendues
Accès au parc locatif social tendu et au logement temporaire difficile, en raison d'une offre insuffisante (et au regard des prix du marché)	5. Poursuivre les efforts de développement et de diversification du parc social, et renforcer l'offre de logement temporaire
Constitution d'un parc de logement à deux vitesses, et besoin d'une remise à niveau d'une partie du parc	6. Favoriser la réhabilitation du parc ancien, privé et public

Objectifs de construction par commune : total, logement locatif social, accession aidée

* dont PLS

	Objectifs globaux de construction		Dont logement locatif social			Dont accession aidée		
	Nombre total sur la durée du PLH	Nombre par an	Part dans le total de la production	Nombre total sur la durée du PLH	Nombre par an	Part dans le total de la production	Nombre total sur la durée du PLH	Nombre par an
Auray	798	133	20%	160	27	10%	80	13

Extrait du PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique

L'ORI portant sur la reconversion de l'ensemble immobilier du Manoir de la Rue Abbé Joseph Martin par la réalisation des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité participe à la poursuite des objectifs définis dans le PLH.

2.3. Des outils de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager pour porter un véritable projet urbain

L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ou Site Patrimonial remarquable (SPR) a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique annexée au dossier du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auray. Ainsi, le règlement du PLU, selon les zones dans lesquelles se situe le projet, renvoie au règlement de l'AVAP.

L'AVAP ou Site Patrimonial Remarquable (SPR) se substitue à l'ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) dont elle conserve toutefois les principes fondateurs de protection et de mise en valeur du patrimoine alréen.

L'AVAP d'Auray est exécutoire depuis le 17 avril 2018.

Les prescriptions architecturales, au titre du périmètre de l'AVAP instauré sur la commune, concernent l'ensemble du bâti ancien, à savoir :

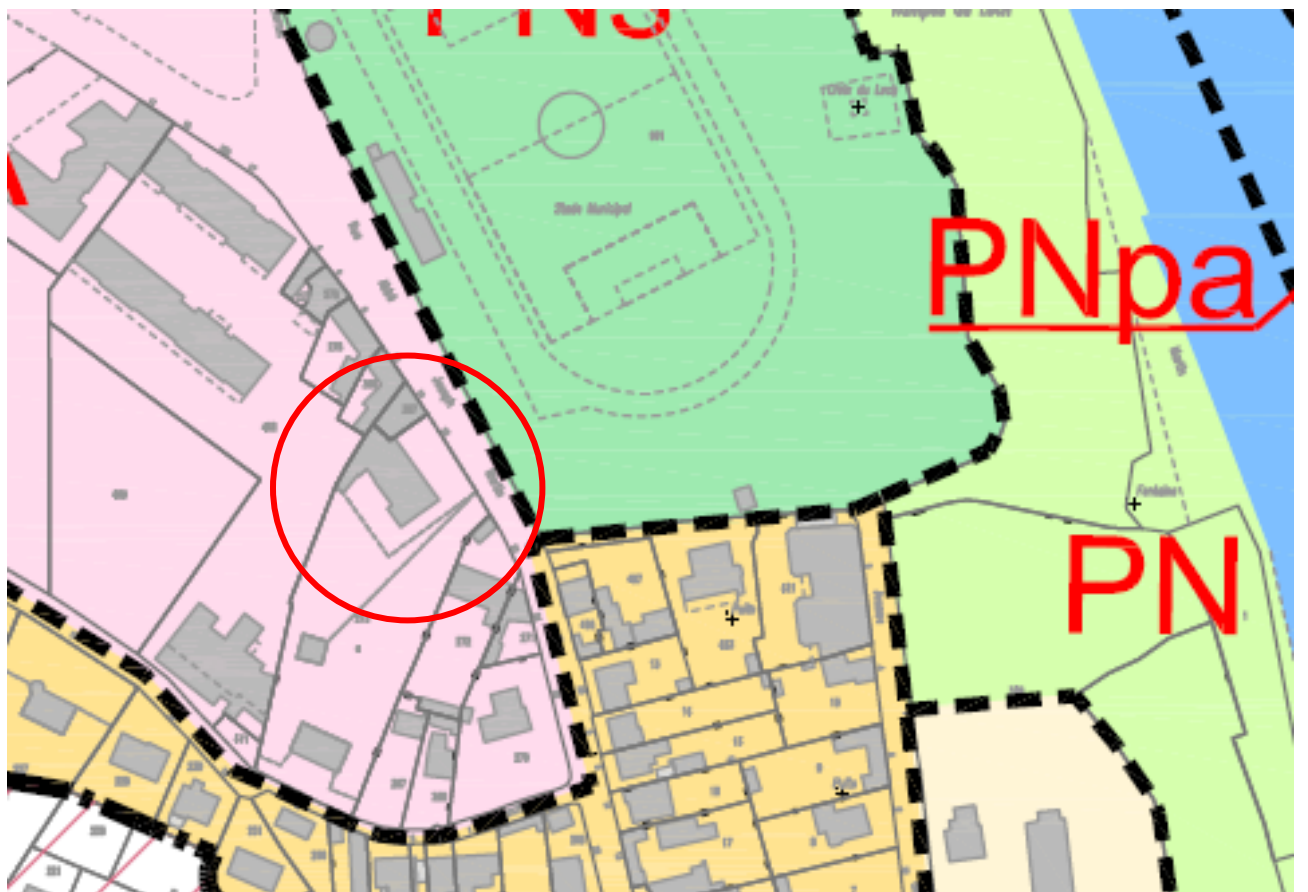
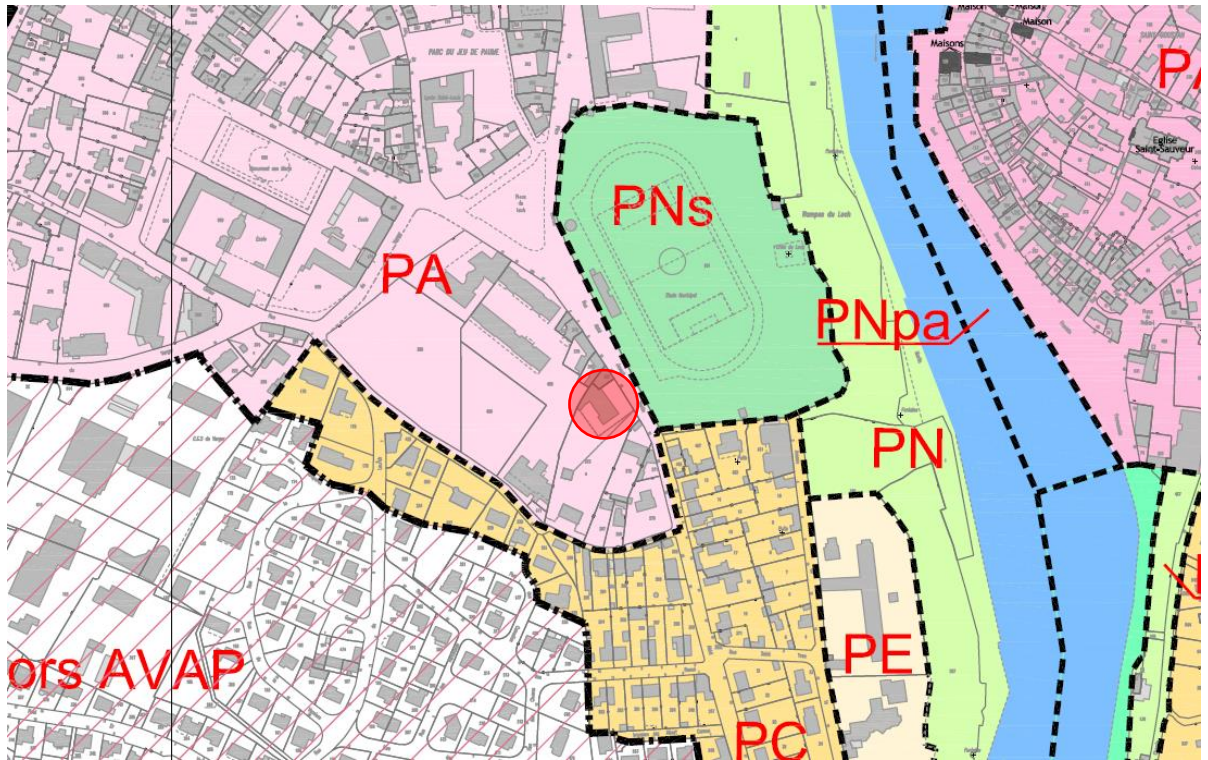
- Le patrimoine bâti d'intérêt culturel, urbain, paysager, historique ou archéologique,
- Le patrimoine bâti particulier d'intérêt architectural, urbain, historique ou archéologique,
- Les immeubles constitutifs de l'ensemble urbain,
- Les détails architecturaux ou éléments techniques ou décoratifs particuliers,
- Les clôtures protégées,
- Le bâti non protégé : lors de modifications du bâti non repéré comme patrimonial au plan, les règles relatives au bâti neuf s'appliquent, sauf construction à l'identique du bâti ancien ; auquel cas les prescriptions relatives au bâti ancien protégé s'appliquent. Les travaux de restauration, réhabilitation, d'entretien, doivent être exécutés avec finesse, suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, l'AVAP distingue les types de prescriptions suivantes :

- les protections d'éléments et espaces à maintenir et mettre en valeur, situés topographiquement (plan réglementaire)
- les immeubles protégés en 3 catégories
 - o 1ere catégorie : immeuble reconnu pour ses particularités historiques, architecturales et urbaines
 - o 2eme catégorie : immeuble à structures bâties dominantes de type traditionnel
 - o 3eme catégorie : immeuble constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement
- les éléments architecturaux particuliers
- les murs de clôture et soutènements
- les fronts bâtis homogènes ou cohérents
- les passages à maintenir
- les espaces libres à dominante minérale (cours, esplanade, parvis)
- les jardins et jardins en terrasse
- espace ouvert ou prairie
- les arbres alignés et rideaux d'arbres
- les espaces boisés
- les protections par prescriptions relatives à ces éléments
- les prescriptions relatives à la création architecturale et à la mise en valeur paysagère.

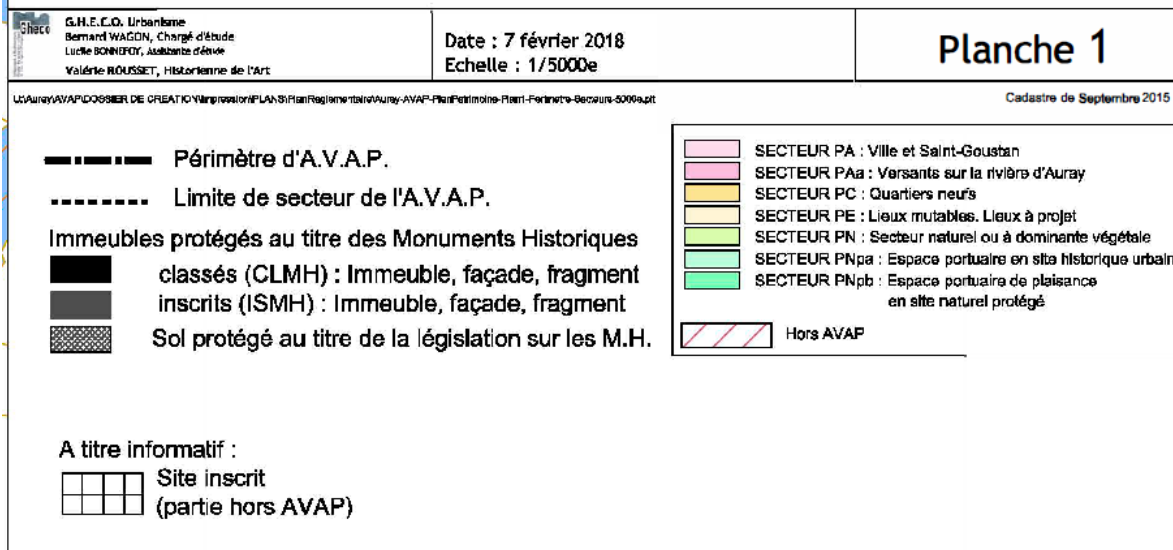
Le périmètre de l'AVAP comprend différents secteurs caractéristiques de sites paysagers urbains ou naturels, chacun pouvant comporter des sous-secteurs identifiés par une numérotation particulière.

Les parcelles sur lesquelles se trouve l'ensemble immobilier du Manoir de la Rue Abbé Joseph Martin se trouvent dans le secteur PA correspondant à l'« *urbain ancien, dense (la Ville et Saint-Goustan)* »



Extrait du plan réglementaire 1 de l'AVAP

PERIMETRE ET SECTEURS de l'A.V.A.P.



Légende Secteur AVAP

Le secteur PA correspond aux quartiers anciens, denses (la Ville et Saint-Goustan).

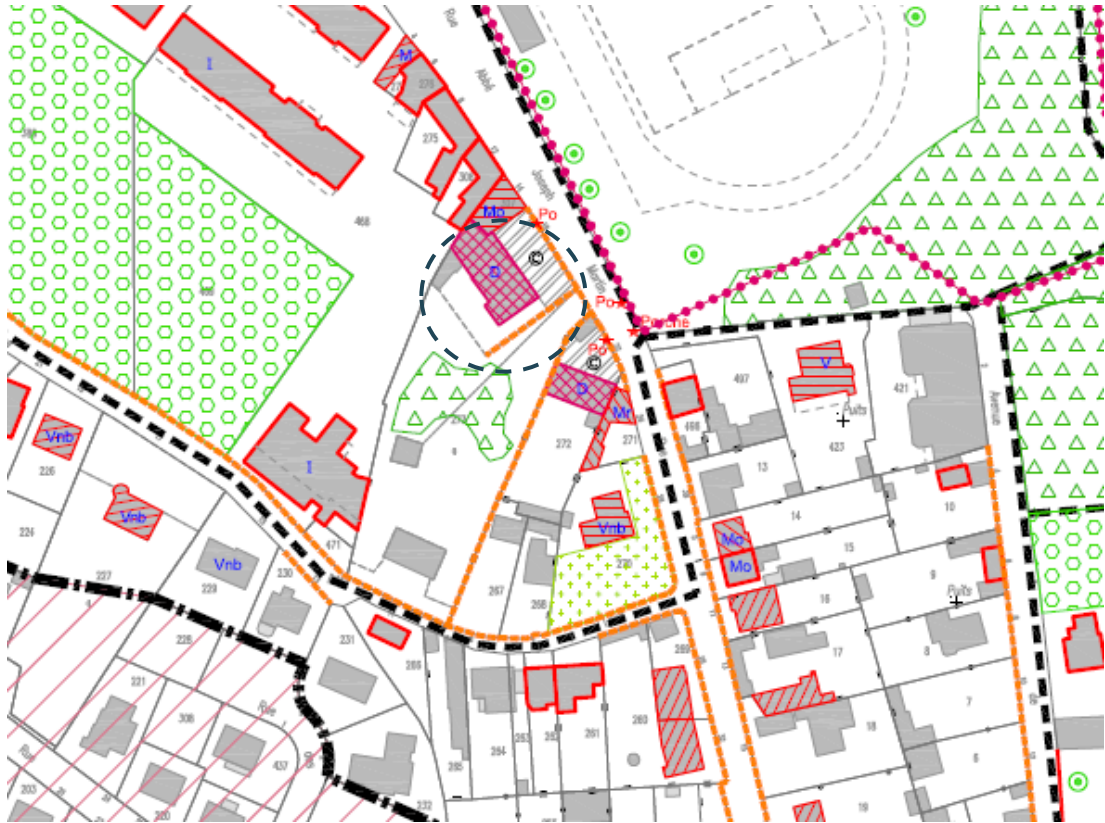
Sur ce secteur, les objectifs de l'AVAP sont les suivants :

- Protection renforcée des immeubles anciens (compléments de la ZPPAUP, requalification des catégories de protection)
- Valorisation du centre historique : bâtis, espaces libres, rues (aménagement publics)
- Redynamisation : habitat, activités économiques)
- Prise en compte de la morphologie urbaine : les constructions neuves doivent s'inscrire dans l'effet de front bâti continu sur l'espace public. L'aspect du bâti est caractérisé par la juxtaposition systématique des volumes, assez égaux et ordonnancé, mais dont l'indépendance architecturale et fonctionnelle est lisible.
- Prise en compte des projets de réhabilitations/mutations d'immeubles et/ou d'îlots
- Prise en compte des aménagements de mise en valeur. Maîtrise et insertion des gabarits et velum des opérations et projets.

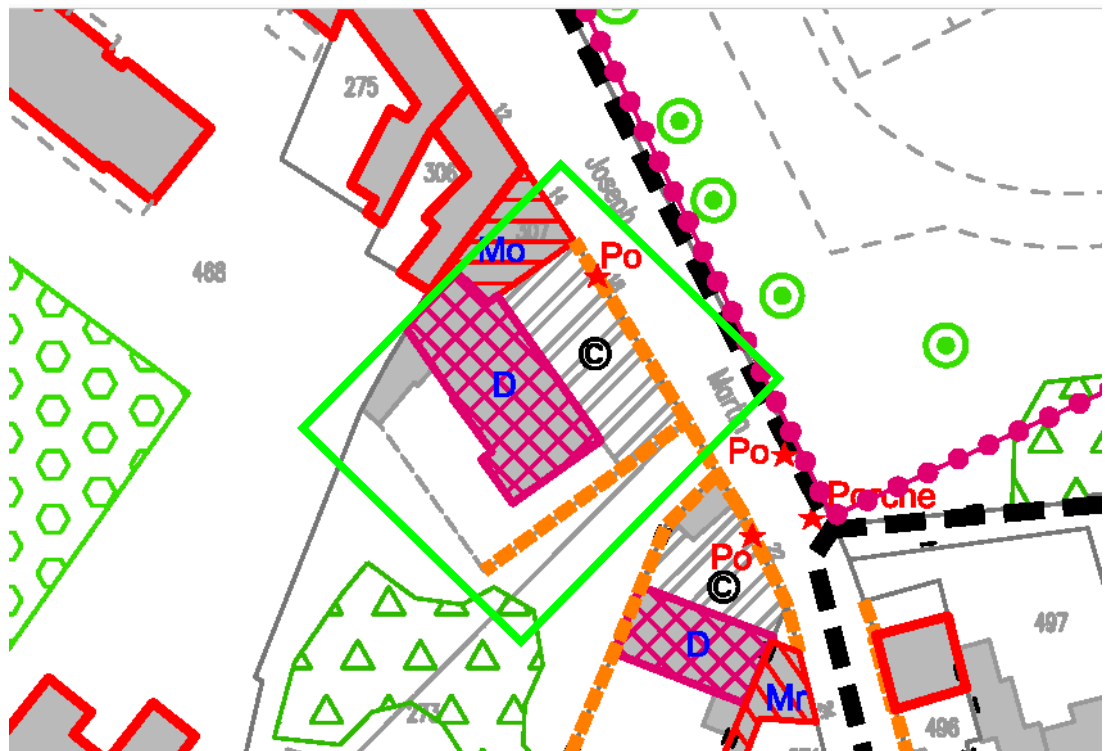
Indépendamment des secteurs et des prescriptions qui s'y appliquent, l'AVAP identifie des immeubles bâtis bénéficiant de protections supplémentaires en qualité de « patrimoine bâti protégé d'intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique ».

Au terme du règlement de l'AVAP, « la protection couvre les immeubles qui, par leurs volumes et leur aspect architectural participent à l'ensemble urbain qu'ils créent, soit par l'unité des styles, soit par l'unité d'échelle, soit pour leur qualité architecturale. Les immeubles sont localisés à l'intérieur de l'ensemble du périmètre et relèvent de différents types architecturaux constituant le patrimoine bâti de la commune : maisons de villes, maisons des faubourgs, maisons bourgeoises, villa et maisons ouvrières, édifices ruraux. »

En outre, une partie des bâtiments de l'ensemble immobilier du Manoir de la Rue Abbé Joseph Martin est identifié comme « immeuble ou construction d'intérêt patrimonial exceptionnel ».



Extrait du plan réglementaire 2 de l'AVAP



Extrait du plan réglementaire 2 de l'AVAP

PLAN REGLEMENTAIRE






















G.H.E.C.D. Urbanisme
Bernard WAGON, Chargé d'étude
Lucie BONNEFOT, Assistante d'étude
Valérie ROUSSET, Historienne de l'Art

Date : 7 février 2018
Echelle : 1/2000e


Planche 2
CENTRE

LC:\Auray\AVAPOISSER DE CREATION\Impression\PLAN\PlanReglementaireAuray\AVAP\PlanProtégés\Plan3-Centre-2018e.zk

Cadastre de Septembre 2015

	Périmètre d'A.V.A.P.		
	Limite de secteur de l'A.V.A.P.		
	Immeubles protégés au titre des Monuments Historiques classés (CLMH) : Immeuble, façade, fragment inscrits (ISMH) : Immeuble, façade, fragment		
			
	Sol protégé au titre de la législation sur les M.H.		
	Immeuble ou construction d'intérêt patrimonial		
	Immeuble ou construction d'intérêt patrimonial exceptionnel		
	Immeuble constitutif de l'espace urbain		
	Petit patrimoine architectural ou détail architectural remarquable	Po Portail	
	Sol protégé	P Porte	
	Cour protégée	r Refend	
	Clôture protégée	F Fenêtre	
	Ordonnement urbain à respecter	d Décor pierre ou bols	
	Passage ou accès public ou privé et chemins existants ou à créer	L Lucarne	
	Espace boisé protégé	S Souche cheminée	
	Espace ouvert à dominante végétale protégé	pb Ancienne publicité	
	Jardin, parc et espace vert protégé	ch Cheminée	
	Jardin d'agrément		
	Hale, rideau d'arbres et talus arborés		
	Allignement d'arbres à maintenir, à compléter ou à créer		
	Arbre isolé		

SECTEUR PA : Ville et Saint-Goustan
 SECTEUR PAa : Versants sur la rivière d'Auray
 SECTEUR PC : Quartiers neufs
 SECTEUR PE : Lieux mutables. Lieux à projet
 SECTEUR PN : Secteur naturel ou à dominante végétale
 SECTEUR PNpa : Espace portuaire en site historique urbain
 SECTEUR PNpb : Espace portuaire de plaisance en site naturel protégé

 Hors AVAP

Typologie

M Maisons :
 Mpb Pans de bols
 Mo Façade ordonnancée, maçonnerie
 M Façade non ordonnancée
 Mog Façade ordonnancée granit, tout granit
 Mp Façade pignon

I Immeubles :
 Io Ordonnancé

V Villas :
 Vbx Bâtière
 Vo Ordonnancée


D Demeures :
 Do Façade ordonnancée

Mr Manoirs
 Rr Constructions rurales

G Garages
N Neuf

*nb Néo-breton 20e s.
 *ad Art déco
 *an Art nouveau

A titre informatif :

 **Site Inscrit**
 (partie hors AVAP)

Lorsqu'un bien a été identifié au titre des « immeubles ou constructions d'intérêt patrimonial exceptionnel », les règles suivantes s'appliquent :

« Sont interdits :

- la démolition des immeubles identifiées ou parties d'immeubles constitutifs de l'unité bâtie,
- la transformation des façades et toitures, sauf restitution d'un état initial connu sans modification des principes urbains, architecturaux ou paysagers ayant présidé à la composition initiale,
- la suppression de la modénature, des accessoires liés à la composition des immeubles (bandeaux, frises, appuis, balcons, débords de toiture, corniches, souches de cheminées, charpentes, lucarnes, épis et sculptures, etc.),
- la suppression et l'altération des menuiseries (volets, fenêtres, portes) anciennes, dont la forme, les proportions et la matière s'inscrivent dans l'architecture de l'immeuble,

- *la surélévation des immeubles ou la modification d'aspect des combles, sauf restitution d'un état antérieur conforme à la composition architecturale initiale ou d'une époque reconnue propre à l'édifice ou pour une amélioration flagrante de l'aspect,*
- *l'agrandissement, la modification des proportions des baies en rez-de-chaussée et aux étages,*
- *la création de baie susceptible de rompre l'ordonnement de la composition architecturale, sauf restitution d'un état antérieur reconnu.*

Adaptations mineures :

En cas de changement de destination du bâti, des adaptations des baies pourront être autorisées dans le cas d'une intervention architecturale liée à une conception spécifique et à un programme d'intérêt collectif, si elles respectent les caractéristiques dominantes du bâti.

Si des édifices portés à conserver ne peuvent l'être en totalité par la présence d'ajouts sans intérêt, une conservation partielle pourra être admise (démolition possible des adjonctions sans intérêt mais conservation de l'édifice en lui-même).

Peuvent être demandés lors d'opérations d'ensemble sur les édifices protégés :

- la restitution d'un état antérieur connu ou « retrouvé » à valeur historique,*
- la reconstitution d'éléments architecturaux tels que moulures, entourages de baies, ... pourra être exigée dans la mesure de leur nécessité pour la mise en valeur de la composition architecturale,*
- la suppression des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la construction pourra être demandée lors d'opérations d'ensemble ; ces éléments peuvent être des canalisations extérieures (hors descentes pluviales), des supports de câbles en façade, des vérandas ou édicules devant des façades, des auvents, des volets roulants dont la disposition ne fait pas partie de la spécificité historique ou architecturale, ou sont de mauvaise qualité, etc. »*

Enfin, l'AVAP identifie des éléments remarquables et protégés au sein de la parcelle :

- La cour avant est identifiée comme « *cour protégée* »,
- Le portail donnant sur la rue Abbé Joseph Martin est identifié comme « *petit patrimoine ou détail architectural remarquable* »,
- Le mur de clôture en pierre sur rue est identifié comme « *clôture protégée* ».

LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

1. La sélection de l'ensemble immobilier retenu : Les bureaux des Affaires Maritimes d'Auray

Le site occupe partiellement la section cadastrale AN 273 et représente une surface totale d'environ 1000 m². Il accueillait les Affaires Maritimes d'Auray de 1921 à 2016, pour être revendu à Espacil. Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un détachement de la parcelle AN 273 (PC 056 007 14P0035M04 accordé en date du 18/03/2022) afin de définir les limites de l'opération de restauration immobilière.

Il est visible depuis la rue Abbé Joseph Martin et fait face au stade du Loch Auray.

L'ensemble bâti est composé de plusieurs corps de bâtiments accolés datant de différentes périodes :

- Le bâtiment principal est un manoir construit au XIX^e siècle (A)
- Le second est un bâtiment datant également du XIX^e siècle (B), probablement destiné à l'habitation à l'origine.
- Les deux derniers (C et D) sont des extensions en rez-de-chaussée, locaux techniques, plus récentes, datant du XX^e siècle. Le bâtiment C relie le manoir au bâtiment B.
- Les accès piétons se feront directement par la rue Abbé Joseph Martin. L'accès véhicule se fera sur l'entrée de l'ensemble immobilier d'Espacil (hors périmètre de la DUP) pour ensuite accéder au terrain d'assiette de l'opération.



La commune a identifié ce site comme étant une construction d'intérêt patrimonial exceptionnel, et le considère comme stratégique compte tenu de sa localisation ainsi que de son intérêt historique.

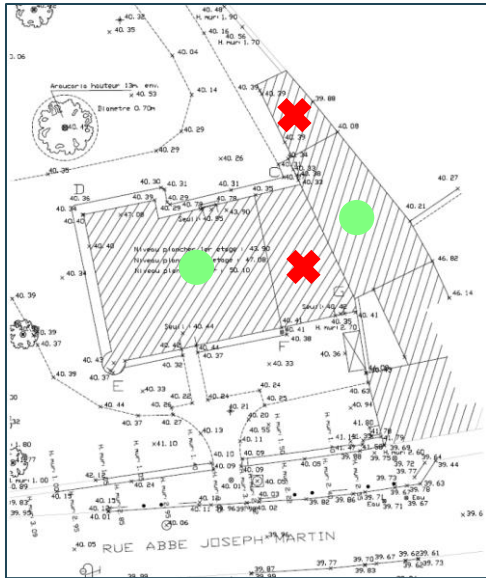
L'ensemble immobilier projeté est situé 18 rue Abbé Joseph Martin à Auray. Il est composé de deux bâtiments distincts.

2. Objectif d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier concerné par la Déclaration d'Utilité Publique était occupé par les Affaires maritimes d'Auray.

Les bâtiments constituant l'ensemble immobilier présentent les caractéristiques suivantes :

- une étude de l'état sanitaire et structurel devra être menée, des reprises de planchers sont à envisager selon diagnostic
- quelques reprises de la charpente sont à envisager selon diagnostic,
- les façades sont qualitatives et globalement en bon état. Elles nécessiteront un nettoyage général pour une remise au propre,
- un état des lieux des menuiseries à remplacer ou à conserver est à prévoir
- l'état intérieur nécessite des modifications pour s'adapter à l'usage d'habitation. Il nécessite des travaux de rénovation et de mise en conformité. L'isolation se fera par l'intérieur,
- Les volumes sont généreux et permettent d'envisager des logements de qualité,



Les travaux de restauration portés sur les bâtiments identifiés permettront de produire des logements en simplex ou duplex de type T2 ou T3 qualitatifs et seront respectueux de la qualité patrimoniale de l'ensemble immobilier. Les deux extensions (bâtiments C et D) seront déposées comme le fait figurer le plan ci-contre. Des ouvertures seront restituées (chiens assis et portes-fenêtres).

Les logements situés en rez-de-chaussée disposeront tous d'un jardin privatif. Ainsi, l'ensemble immobilier restauré pourra comprendre (à titre indicatif- selon études techniques des bâtiments) huit logements ; 3 T2, 2 T3 et 3 T3 en duplex (dont 2 de plain-pied). Il sera également aménagé 5 places de stationnement extérieures végétalisées ainsi que des locaux vélos pour répondre aux attentes des futurs habitants.

Bâtiment A

	T2	T3	T3 duplex
RDC	1	1	
R+1	1	1	
R+2	1		1
Combles			<i>chambre du T3d</i>
Total	3	2	1

TOTAL 6

Bâtiment B

	T2	T3	T3 duplex
RDC	0	0	2
Combles	0	0	<i>chambres des T3d</i>
Total			2

TOTAL 2

8 logements

L'objectif consiste à produire une offre de logements conforme aux normes de confort, à la demande et aux besoins actuels.

L'intervention de la commune d'Auray s'appuiera sur deux actions articulées entre incitation et coercition.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne et par la mise en œuvre de la présente Opération de Restauration Immobilière, la collectivité :

- Incite le propriétaire des bâtiments situés dans le périmètre opérationnel à réaliser ou faire réaliser les travaux prescrits ;
- A défaut de réaliser ou de faire réaliser les travaux prescrits, par l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles sur lesquelles se situe l'ensemble immobilier.

L'intervention couplée de la collectivité et du propriétaire, s'engageant à réaliser ou faire réaliser les travaux prescrits, doit permettre d'agir :

- Sur la qualité des logements et de l'ensemble immobilier : en créant des logements aux normes actuelles d'habitabilité, en valorisant le patrimoine bâti et la qualité architecturale de l'ensemble bâti existant,
- La nature des logements créés : en développant une offre de qualité avec charges maîtrisées.

3. Les prescriptions des travaux

La Déclaration d'Utilité Publique énonce sommairement les travaux prescrits pour chacun des immeubles ainsi que leur montant prévisionnel.

Les prescriptions de travaux comportent :

- Des prescriptions générales,

- Des prescriptions particulières qui sont précisées dans une fiche individuelle.

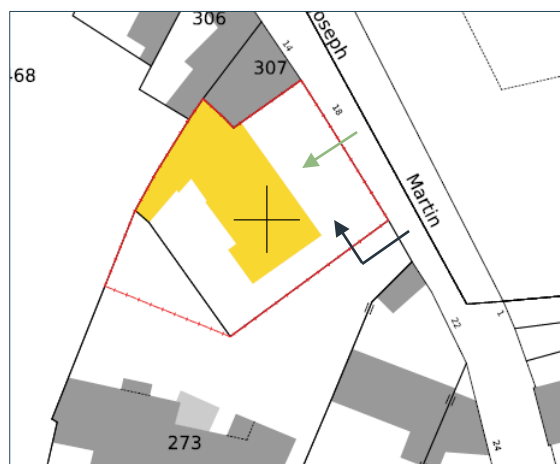
Les prescriptions générales portent sur :

- Le plan général des travaux
- Les textes et normes que les travaux devront respecter,
- La restauration des parties communes et des parties privatives,
- La mise aux normes d'habitabilité, d'hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux.

Les prescriptions particulières répondent quant à elles aux spécificités de chacun des immeubles. Elles peuvent porter sur les parties communes, sur les parties privatives, sur les annexes et portent sur la restauration, la transformation ou la démolition (curetage). Elles prennent en compte également le caractère remarquable des immeubles mis en évidence dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable.

4. Les prescriptions générales

Le plan général des travaux



Accès piéton ←
Accès véhicules ←

Le bâtiment ne présente pas de désordres structurels majeurs : le curetage intérieur, ayant été réalisé, offre une parfaite lecture de l'ensemble. Néanmoins la réhabilitation nécessite :

- des travaux de conservation (clos et couvert)
- des travaux de mise aux normes (électricité, plomberie, menuiseries)
- une réfection des planchers liée à l'usage du futur bâtiment
- un aménagement intérieur

5. Les textes et les normes que les travaux devront respecter

Ces travaux devront en particulier respecter l'ensemble des normes en vigueur pour les locaux à usage d'habitation. Ainsi, les travaux prescrits devront notamment respecter :

5.1. Documents cadres – règlements locaux

- Plan local d'urbanisme d'Auray exécutoire en date du 17 avril 2018 s'appliquant au dépôt du permis de construire accordé en date du 16 juin 2022,
- Règlement de l'AVAP exécutoire en date du 17 avril 2018,
- Règlement Sanitaire Départemental du Morbihan approuvé par arrêté en date du 06 juillet 2006,
- Code de la Construction et de l'habitation (CCH)
- Code de la santé publique
- Norme HQE de développement durable
- Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n° 2007-817 du 11 mai 2007 relatifs à la restauration immobilière et portant diverses dispositions modifiant le code de l'urbanisme

5.2. Normes à respecter pour l'aménagement des logements

- Décret n°87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location,
- Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 modifiant le décret n°2022-120 du 30 janvier 2022 relatif aux caractéristiques du logement décent pris en application de l'article 187 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,
- Circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants,
- Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées,
- Décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011 relatif à l'installation des détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation,
- Décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme,
- Article R. 1321-49 (II), et Art. L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique, relatifs à l'exposition au plomb dans des locaux d'habitation,
- Décret n° 2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis,
- Loi n° 2004-806 du 9 août 2004 relative à la politique de santé publique et les textes subséquents (R. 1334-14 à R. 1334-29 et R. 1337-2 à R. 1337-5 du CSP, relatifs à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis,
- Article L. 1331-23 du Code de la Santé Publique, relatif à la sur-occupation des locaux d'habitation.
- Décret n° 2000-613 du 3 juillet 2000 relatif à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et l'arrêté du 10 août 2000 fixant le modèle de l'état parasitaire relatif à la présence des termites dans un immeuble, pris en application de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages.

➤ Performances énergétiques

- Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine,
- Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.
- Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

➤ Caractéristiques acoustiques

- Articles R.154-4, R.154-6 à R.154-7 du Code de la construction et de l'habitation, dispositions issues notamment du décret n°2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre 1er du code de la construction et de l'habitation et fixant les conditions de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent.

➤ Installations électriques :

- DTU n° 70-1
- NF C 15-100.
- NF C 14-100.
- Décret n° 2001-222 du 6 mars 2001 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur

➤ Installations de gaz combustible :

- NF DTU 61-1.

➤ Fumisterie :

- NF DTU 24-1.

5.3. Les parties communes

Les travaux prescrits auront pour objet de sauvegarder et mettre en valeur le caractère urbain et architectural des immeubles.

5.3.1. Patrimoine bâti protéger

Le Manoir

Cet immeuble est inscrit en tant qu'intérêt patrimonial exceptionnel et référencé D.

La dépose ou toute autre modification du bâti est interdite sauf à restituer son état initial connu sans modification des principes urbains, architecturaux ou paysagers ayant présidé à la composition initiale.

La Cour

La cour est protégée et référencée C.

Le traitement des surfaces des cours des immeubles particuliers protégés doit faire appel à la pierre naturelle, lorsqu'il s'agit d'une cour par nature.

Le portail et les murs de clôture

Les clôtures sur emprise publique et en limite séparative sud-est sont protégées et référencées Po et le portail identifié par une étoile rouge.

Les clôtures seront conservées, sauf, partiellement :

- Pour la création d'une ouverture dans le mur ou pour la création d'accès nouveaux, à condition que, par sa situation et ses dimensions, la nouvelle ouverture n'altère pas les perspectives et l'unité architecturale du site.
- En cas de modification nécessitée par des accès, le traitement doit être réalisé en harmonie, de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.)

⇒ Le portail de clôture (détail architectural remarquable) a été déposé et le mur de clôture (élément protégé) en partie démolli pour réaliser les travaux. Les pierres du mur ainsi que le portail seront remis en place conformément au règlement de l'AVAP.

5.3.2. Dépose, reconstitutions, transformations

Déposes, Restitutions

La dépose de constructions existantes visibles depuis l'espace public est en principe interdite.

Toutefois, la dépose de certaines constructions ou parties de constructions pourra faire l'objet d'un examen de l'architecte des Bâtiments de France dans des circonstances exceptionnelles, parmi lesquelles :

- Bâtiments en rupture architecturale ou urbaine avec leur contexte
 - Constructions d'intérêt patrimonial inexistant (tels que certains bâtiments annexes ou garages, par exemple)
 - Constructions de faible intérêt patrimonial dont le niveau de vétusté et/ou de dégradations ne permet pas une réhabilitation dans des conditions techniques et financières raisonnables eu égard à leur qualité architecturale
- ⇒ Le projet prévoit la dépose du bâtiment C et du bâtiment D dans le respect des dispositions précitées.

Transformations dans le volume bâti existant

La transformation en logements de locaux auparavant non affectés à cet usage pourra être effectuée. Ceci pourra concerner en particulier les parties communes des immeubles (combles, escaliers, ...) qui pourront être privatisées pour la restructuration des logements restaurés.

5.3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics

Dans le cas exceptionnel de constructions existantes disposant d'une cour ou d'un jardin de devant sur rue, cette organisation est en général accompagnée d'un mur en maçonnerie percé d'un portail ou d'une porte ou d'un mur accompagné d'une grille.

Dans cette configuration, cette disposition qui matérialise l'alignement sur rue doit être maintenue. L'espace compris entre la construction principale et le mur de clôture sur rue sera aménagé, selon le registre du jardin ou de la cour.

5.3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

~~Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.~~

Profondeur constructible des constructions existantes

Les constructions existantes pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation sur l'ensemble du bâti existant, et ce quelle que soit la profondeur construite. Les constructions annexes établies en recul, à l'intérieur de la parcelle, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation à condition que leur maintien ne porte pas atteinte à la qualité de l'architecture de l'immeuble principal.

5.3.5. Rythme parcellaire

La réhabilitation des façades, soit respecter la trame parcellaire existante ou la trame parcellaire d'origine lorsque des traces existent.

5.3.6. Expression des niveaux

Dans le cas de travaux de réhabilitation, la hiérarchie existante entre les niveaux (proportion des pleins, proportion des fenêtres) et son expression en façade à l'aide de bandeaux, de corniches, etc., seront respectés ou rétablis.

5.3.7. Expression des percements

Tout percement existant et cohérent avec la logique de composition de l'ensemble des percements de la façade doit être préservé, restauré ou restitué.

Toute mise en œuvre de percement doit être établie en référence avec la logique de composition de la façade existante et s'insérer dans la composition d'ensemble en tenant compte du nombre de percements, de leur proportion et de leur hiérarchisation.

5.3.8. Les matériaux des façades

On entend par façade toute élévation extérieure d'un bâtiment donnant sur les espaces publics.

Les reprises concernent les éléments de façade, menuiseries, ferronnerie, non conformes aux prescriptions ci-après détaillées en incluant le ravalement général.

Le ravalement doit être conforme aux prescriptions ci-après détaillées.

5.3.9. Les murs de façade

Les maçonneries en pierre de taille

Les parties en pierre de taille (murs, harpes, moulures) doivent rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites.

Les façades peintes doivent être nettoyées.

L'emploi de la boucharde, du chemin de fer, du disque abrasif, du marteau mécanique et d'autres engins analogues, est interdit.

Les pierres doivent, en règle générale, être simplement nettoyées à l'eau sous pression sans adjonction de détergent ou par micro-gommage.

Les pierres trop dégradées doivent être remplacées par une pierre qui par sa nature, son aspect, sa couleur et ses dimensions, se rapproche le plus de la pierre d'origine.

Le curage des joints sera fait attentivement afin de ne pas épaufrer les arêtes, ni corner les angles.

Les joints seront à fleur, arasés au nu de la pierre. Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux naturelle et leur couleur sera proche de celle de la pierre.

Aucune peinture ne doit être appliquée sur la pierre ou les joints.

La maçonnerie enduite au mortier de chaux

Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes doivent être enduites au mortier de chaux et de sable.

La couche de finition doit affleurer les parties de maçonnerie destinées à rester apparentes, sans surépaisseur.

La coloration de l'enduit sera obtenue par la couleur des sables utilisés et le cas échéant par des pigments naturels incorporés à la préparation de l'enduit. Ils ne pourront en aucun cas être peints.

La texture de finition de cet enduit sera en accord avec l'architecture de l'édifice, sa situation et sa période de production.

Une palette d'essais en place pourra être demandée par l'Architecte des Bâtiments de France avant le choix définitif de la couleur et de la texture de l'enduit.

Les enduits ciment, dont le caractère imperméable porte atteinte à l'intégrité du support et entraîne des dégradations lourdes, sont interdits.

La maçonnerie en brique apparente

Les façades comportant des appareillages en brique destinés à rester apparents doivent être rejointoyés au mortier de chaux.

Les appareillages de brique seront conservés, restaurés ou remplacés.

Ils ne pourront être ni peints, ni sablés.

Ils pourront, le cas échéant, si le caractère architectural le justifie, être badigeonnés ou passés à l'eau forte.

Modénatures et décors

Tous les éléments de décor et de modénature existants doivent être conservés, restaurés ou restitués d'après les témoins existants : soubassements, chaînes d'angles, pilastres, bandeaux d'étage, encadrement de baies, clés, frontons, corniches, etc.

Sauf cas exceptionnel de reconstitution par des techniques particulières de type matériaux composites, ces éléments seront rétablis selon les matériaux et les profils d'origine tels que la pierre ou la brique.

Ces éléments ne pourront pas être peints.

Les encadrements de portes et de fenêtres et les soubassements en ciment sont interdits.

Les appuis de fenêtre en béton en saillie sur la façade sont interdits.

5.3.10. Les murs pignons

Les murs pignons en pierre de taille

Cf. "les maçonneries en pierre de taille".

Les murs pignons en maçonnerie enduite au mortier de chaux
Sauf exception motivée par le caractère particulier de l'édifice existant, les maçonneries courantes des murs pignons doivent être enduites au mortier de chaux et de sable.

La couleur et la texture de finition seront en accord avec les façades avant et arrière de l'immeuble.

5.3.11. Les murs de clôtures et les murs de soutènement

Les murs, ou parties de murs, de clôture et de soutènement en pierre de taille seront restaurés selon leur technique d'origine.

Les murs réalisés en maçonnerie enduite comporteront obligatoirement un dispositif de couronnement assurant leur protection, soit en éléments de pierre appareillée, soit en éléments de terre cuite. Ces éléments ne pourront en aucun cas être peints.

5.3.12. Les réseaux et équipements techniques en façade

Aucune canalisation d'alimentation privée faisant partie de l'équipement privé du logement ou de l'immeuble (eau, gaz, électricité, téléphone, télévision, etc.) ne doit être apparente en façade.

Aucune canalisation d'évacuation d'eaux vannes ou d'eaux usées ne doit être apparente en façade.

Seules les canalisations d'évacuation d'eaux pluviales (cf. article 10 toitures), sont autorisées.

5.3.13. Les coffrets de comptage

Les coffrets seront intégrés à la maçonnerie sans saillie sur le plan de la façade. Ils seront disposés en tenant compte de la composition générale de la façade et seront occultés par un volet peint dans le ton de celle-ci.

Appareillages divers, boîtes aux lettres, climatiseurs, (etc.)

Les boîtes aux lettres ne seront pas en saillie sur la façade principale.

Les appareillages, tels que climatiseurs par exemple, ne seront pas visibles en façade sur rue. Soit ils seront disposés en cave, en comble, ou sur toiture soit les percements qu'ils peuvent nécessiter seront intégrés à la façade par des procédés adaptés tels que grilles ou volets, peints dans le ton de la façade.

Les menuiseries

Les menuiseries seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lasures ou vernis.

Les menuiseries existantes et cohérentes avec la période de production de l'immeuble seront conservées. Lorsqu'elles doivent être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci suivront la forme de la baie, en respectant la partition, le profil et les proportions des bois correspondants.

Les contrevents et volets seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lasures ou vernis.

Les volets roulants sont interdits, sauf dans le cas de constructions de l'époque contemporaine (XXème siècle).

Les volets ou persiennes « à projection » sont interdits.

Les portes et portails seront en bois peint, à l'exclusion de toutes lasures et vernis.

Les portes et portails anciens et cohérents avec la période d'édification de l'immeuble, seront préservés.

Les éléments de serrurerie ou de ferronnerie, lorsqu'ils sont en cohérence avec les menuiseries et l'architecture des baies sur lesquels ils se trouvent ou qu'ils accompagnent, tels que cloutage, heurtoir, grilles, éléments d'arrêt, grattoirs, etc., seront conservés et restaurés.

5.3.14. Les toitures

Les matériaux de couverture

En règle générale, les couvertures et leurs ouvrages annexes (arêtières, faîtages, rives, etc.) seront en ardoise.

Exceptionnellement, les toitures en tuiles plates ou ardoise peuvent être autorisées dans le cas de réfection de toitures existantes, lorsqu'elles préexistent ou que des signes probants indiquent qu'il s'agit du mode de couverture d'origine. Ces toitures seront restaurées ou reconstituées dans les règles de l'art propres à chacun de ces matériaux.

Pentes et sens des couvertures

D'une manière générale, les pentes de couverture seront voisines de 33 %.

Le sens des faîtages et le sens des pentes de la construction d'origine seront conservés. Les toitures des immeubles d'angle seront traitées en croupe.

Corniches et débords de toitures

Les corniches seront conservées, restaurées ou restituées en fonction de l'architecture d'origine en cas de disparition, en utilisant les matériaux et leur mise en œuvre conformes à l'art de bâtir local.

Les débords de toiture réalisés à chevrons de bois seront peints.

En règle générale et sauf exception motivée, la reprise des eaux pluviales sera réalisée par des gouttières en zinc, demi-rondes.

Dans certains cas particuliers, et par souci de dégager le motif de corniche, on pourra réaliser un chéneau encaissé en retrait de la ligne d'égout.

Les descentes d'eaux pluviales seront composées avec l'ensemble de la façade et de préférence disposées aux extrémités latérales. Elles seront, soit en zinc (cas général), soit exceptionnellement en cuivre.

Les lucarnes

La création de lucarnes (fenêtres de toit verticales) peut être autorisée.

Les percements en toitures et les puits de jour

Les percements autorisés sont :

- les tabatières en fonte
- les fenêtres de toit dans le plan de la toiture de type Vélux.

Leur surface n'excèdera pas 5 % de la surface. Elles seront de proportion rectangulaire dans le sens de la pente.

- Les dispositifs de sécurité de type désenfumage qui devront être réalisés dans le plan du toit.

L'implantation de ces ouvrages sera effectuée de manière à avoir un impact le plus faible possible, vu depuis l'espace public, de près comme de loin.

Les puits de jour couverts de verrières sont autorisés, soit dans le plan de la toiture, soit en légère saillie. Les structures métalliques de ces verrières seront peintes.

Les émergences

Les ouvrages de ventilation seront intégrés dans des douilles en terre cuite. Tout ouvrage plus important sera bâti selon le principe de la cheminée.

L'ouvrage sera réalisé en maçonnerie enduite avec l'enduit de la façade ou exceptionnellement en brique apparente.

Ses dimensions minimums seront de 0,40 x 0,80 m, il sera implanté au plus près du faîtage.

Les antennes en façade ne sont pas autorisées, elles seront disposées en toiture, en recul du plan des façades, au plus près de la ligne de faîtage.

Les paraboles ne sont pas autorisées en façade, ni en toiture courante. Elles pourront être installées, soit en comble, soit associées à l'émergence d'une cheminée.

Dans le cas d'un immeuble divisé en plusieurs logements, une seule antenne et un seul groupe de paraboles seront autorisés pour l'ensemble des logements.

5.4. Les parties privatives : distribution et programme

La restauration des parties destinées aux logements, pour une surface de plancher de 455 m², donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue et dans la mesure où ma qualité patrimoniale de l'immeuble le permet, à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

Les travaux prescrits auront pour objet :

- d'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur ;
- d'améliorer et mettre aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur tous les locaux d'activités commerciales et de services.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et plus généralement détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées.

Certaines dispositions doivent donc être étudiées et respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et bien évidemment lors de sa mise en œuvre.

En particulier, il convient de se rapprocher des caractéristiques demandées par la réglementation en vigueur pour les locaux neufs (laquelle doit impérativement être respectée pour les éléments d'équipements à mettre en place, type VMC par exemple).

Les points ci-après détaillés devront être pris en compte dans l'élaboration des projets de réhabilitation des parties privatives des immeubles.

5.4.1. Mise aux normes des logements

Dans tous les cas, les bâtiments devront répondre aux prescriptions suivantes :

Normes minimales d'habitabilité

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

a) Etanchéité

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

b) Parties communes

Le gros-œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien.

La couverture est étanche.

Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave, ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien.

c) Canalisations

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchés au réseau public de distribution.

Les canalisations en plomb seront supprimées.

Le bâtiment devra être raccordé en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet.

- **Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées**

a) Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

La surface habitable d'un logement est égale ou supérieure à 16 mètres carrés, celle d'une pièce isolée à 9 mètres carrés.

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cage d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,30 mètres.

b) Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre.

La ventilation des logements et des pièces isolées est générale et permanente. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau, ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complété éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

c) Installation de la cuisine ou du coin cuisine

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur.

d) Installation du gaz et de l'électricité

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur dans un local d'habitation.

e) Equipement sanitaire

Tout logement comporte

- un W.C. intérieur avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau. Dans le cas de fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau. Dans les logements de plus de deux pièces principales, le W.C. est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas.
- une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Toutefois, les logements d'une ou deux pièces principales pourront ne comporter :

- Qu'une pièce où est situé un W.C. avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ne communiquant pas directement avec la cuisine ainsi qu'un lavabo avec eau chaude et froide
- Ou qu'une salle d'eau (ou coin douche) située dans une pièce de service, le cabinet d'aisances à usage privatif étant situé à l'étage ou à un demi-palier de distance

La pièce isolée est équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide et comporte l'usage d'un cabinet d'aisances collectif, desservant aux plus cinq chambres.

f) Chauffage

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température. Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvu de chauffage central individuel ou collectif, il doit cependant comporter :

- Dans les logements de moins de trois pièces principales, un dispositif, en sus des appareils nécessaires à la cuisine, choisi parmi les suivants :
- radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par ventouse ou raccordement à un conduit d'évacuation des gaz brûlés :
- appareil électrique fixe

Dans les logements de trois ou quatre pièces principales, deux dispositifs au moins, si possible du même type.

Dans les logements de cinq pièces principales et plus, trois dispositifs au moins, si possible de même type.

La pièce isolée est pourvue de l'un des dispositifs énumérés ci-dessus.

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

g) Neutralisation des peintures au plomb

Les peintures au plomb seront neutralisées.

- **Circulaire du 13 décembre 1982**

Sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.

- **Dans le cas où des éléments de construction ou d'équipements sont mis en place, remplacés, modifiés ou susceptibles de l'être, ceux-ci devront correspondre aux normes et règlements en vigueur, dont les principaux sont décrits ci-dessous.**

Caractéristiques thermiques

Code de la construction et de l'habitation :

Art. L 111-9 : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leurs caractéristiques thermiques et les catégories d'ouvrages et locaux qui sont soumis en tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par des décrets en Conseil d'Etat.

Art. L 111-10 : Les nouvelles règles de construction et d'aménagement fixées par les décrets prévus à l'article L 111-9 peuvent être rendues applicables aux locaux existants qui font l'objet de travaux donnant lieu à autorisation ou déclaration préalable ou réalisés avec l'aide financière de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'un organisme assurant une mission de service public.

Les conditions de cette application sont déterminées par des décrets en Conseil d'Etat dans les formes définies à l'article L 111-9.

Ces mêmes décrets déterminent enfin les conditions d'application du présent article et, notamment, les délais d'exécution des travaux prescrits, ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation d'exécuter ces travaux, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif.

Caractéristiques acoustiques (uniquement dans le cas de logements collectifs)

Code de la construction et de l'habitation :

Art. L 111-11 - Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil reproduit à l'article L 111-19.

(L. n° 92-1444 du 31 décembre 1992, article 14-) - Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession.

Art. L 111-11-1 (L. n° 92-1444 du 31 décembre 1992, article 14-III) - Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux, autres que d'habitation, quant à leurs caractéristiques acoustiques et les catégories d'ouvrages et locaux qui sont soumis à tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Installations électriques

DTU n° 70-1arr. 22 octobre 1969
NF C 15-100 NF C 14-100

Installations de gaz combustible

Arr. du 2 août 1977, DTU 61-1

Fumisterie

DTU 24-1

5.4.2.Redistribution des logements

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables : ces redistributions tendront notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex. : transformation de deux logements « avant » et "arrière" en un logement traversant).
- à favoriser l'éclairage des pièces
- à assurer la ventilation des pièces, en prévoyant le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.

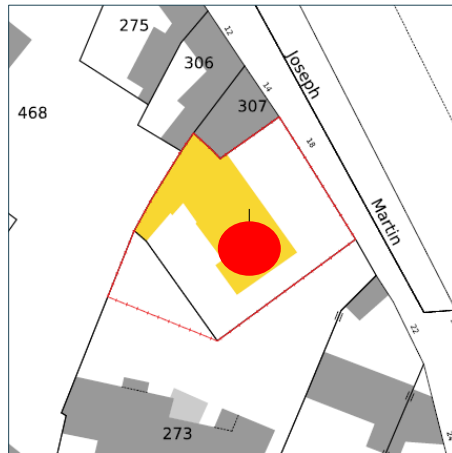
6. Les prescriptions particulières à chaque immeuble

Les prescriptions propres à chaque immeuble sont consignées dans les fiches individuelles suivantes :

	ETAT DES LIEUX	Conservé/ Restauré	Déposé	PROJET
Sols	Carrelage Dalle béton		x	- Carrelage : salle de bain des logements - Carrelage : parties communes en RDC - Parquet : ensemble des logements
Plafonds	Absents			Plaques de plâtre + mise en peinture
Murs et parois	Absence de cloisons intérieures Pas d'isolation			Doublage périphérique par plaques de plâtres + isolation 100mm + mise en peinture Cloisonnement intérieur par plaques de plâtres
Menuiseries intérieures	Absentes			Mise en place dans chaque logement de menuiseries intérieures : portes de distribution, couvre-joint, talons, plinthes moulurées, armoires, volets intérieurs
Menuiseries extérieures	Fenêtres en bois et PVC Porte d'entrée en bois		x	Remplacement des fenêtres bois et volets Remplacement de la porte d'entrée du bâtiment Mise en place de portes-fenêtre suivant nécessité au RDC
Charpente		x		Pas de dégradations visibles Confortement suivant besoin
Escalier	Absent			Mise en place d'un escalier bois permettant de desservir les niveaux
Façades	Enduits dégradés Mur d'enceinte en pierres	x	x	Réfection complète des enduits de façade après piquage Lavage haute pression
Planchers	À reprendre			Structure primaire à reprendre Réfection totale d'un platelage bois
Couvertures	Couverture en ardoise Descentes EP en zinc		x	Réfection complète de la couverture ardoise Remplacement des descentes EP zinc, gouttières et chéneaux Mise en place de lucarnes en toiture
Autres éléments	Pas d'électricité Pas de chauffage Pas de plomberie			Ensemble des fluides à mettre en place et aux normes

Rénovation de l'ensemble immobilier de Manoir Rue de l'Abbé Joseph Martin

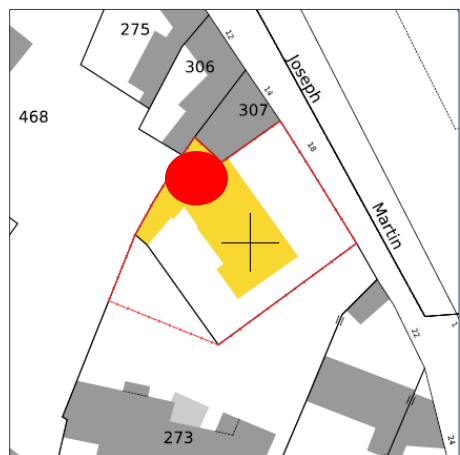
BATIMENT A – Le Manoir



BÂTIMENT A				
	ETAT DES LIEUX	CONSERVE/RESTAURE	DEPOSE	PROJET
Sol	Béton Carrelage			- Carrelage : Cuisines et salles de bain - Sol souple : parties communes - Parquet : pièces de vie
Plafond	Les plafonds existants ont été déposés			Plaques de plâtre + peinture
Murs et parois	Les murs de façades sont en bon état, les murs porteurs intérieurs également Le cloisonnement intérieur a été déposé	X		Doublage plaque de plâtre + isolant (épaisseur selon étude thermique) + peinture Les murs intérieurs en pierre pourront être laissés bruts Les cloisons seront en plaque de plâtre
Menuiseries intérieures	Les menuiseries ont été déposées			Pose de portes neuves, transformation de certaines fenêtres en porte fenêtre selon projet
Menuiseries extérieures	Menuiseries PVC		X	Remplacement des fenêtres PVC par des fenêtres bois
Charpente	Bon état	X		La charpente sera conservée et restaurée par endroit si besoin. Les ardoises seront reprises si besoin
Façades	Enduit dégradé, sali ou fissuré	X		L'enduit extérieur sera nettoyé ou repris selon les cas de figure
Planchers	Les planchers existants ont été déposés Les poutres existantes sont conservées, les lambourdes en partie	X		Les poutres et les lambourdes en état seront restaurées, les autres remplacées selon besoins
Autres éléments	Volets battants	X		Les volets battants en bon état seront conservés, les autres remplacés à l'identique
	Lucarnes en pierre	X		Restaurées
	Cheminées, EP	X		Restaurées
	Modénatures, moulures abîmées	X		Restaurées

Rénovation de l'ensemble immobilier de Manoir Rue de l'Abbé Joseph Martin

BATIMENT B



BÂTIMENT B				
	ETAT DES LIEUX	CONSERVE/RESTAURE	DEPOSE	PROJET
Sol	Béton			- Carrelage : Cuisines et salles de bain - Sol souple : parties communes - Parquet : pièces de vie
Plafond	Les plafonds existants ont été déposés			Plaques de plâtre + peinture
Murs et parois	Les murs de façades sont en bon état, les murs porteurs intérieurs également Le cloisonnement intérieur a été déposé	X		Doublage plaque de plâtre + isolant (épaisseur selon étude thermique) + peinture Les murs intérieurs en pierre pourront être laissés bruts Les cloisons seront en plaque de plâtre
Menuiseries intérieures	Les menuiseries ont été déposées			Pose de portes neuves, transformation de certaines fenêtres en porte fenêtre selon projet
Menuiseries extérieures	Menuiseries PVC		X	Remplacement des fenêtres PVC par des fenêtres bois
Charpente	Bon état	X		La charpente sera conservée et restaurée par endroit si besoin. Les ardoises seront reprises si besoin
Façades	Enduit dégradé, sali ou fissuré	X		L'enduit extérieur sera nettoyé ou repris selon les cas de figure
Planchers	Les planchers existants sont à reprendre Les poutres existantes sont conservées, les lambourdes en partie	X		Les poutres et les lambourdes en état seront restaurées, les autres remplacées selon besoins
Autres éléments	Volets battants	X		Les volets battants en bon état seront conservés, les autres remplacés à l'identique
	Lucarnes en bois	X		Restaurées
	Cheminées, EP	X		Restaurées
	Modénatures, moulures	X		Restaurées

APPRECIATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS ET COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER

1. APPRECIATION SOMMAIRE DU COUT DES ACQUISITIONS ET COUT PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER

1.1 ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION

Parcelle	Adresse	Valeur de cession de l'immeuble
AN n°273p	18 rue Abbé Joseph Martin AURAY	330 000 €

1.2 RECAPITULATIF DE L'ESTIMATION SOMMAIRE DES TRAVAUX

	Parties communes	Parties privatives
Coût prévisionnel des travaux (TTC)	705 740 €	862 390 €
TOTAL (TTC)	1 568 130 €	

2. TABLEAU RECAPITULATIF

Poste	Montant en €
Valeur de l'immeuble avant restauration	330 000 €
Estimation du coût prévisionnel des travaux	1 568 130 €
Estimation du coût de maîtrise d'œuvre et honoraires techniques	235 000 €
TOTAL TTC	2 133 130 €

	Valeur des bâtiments	Estimation coût prévisionnel des travaux parties communes	Estimation coût prévisionnel des travaux parties privatives	Estimation coût de maîtrise d'œuvre et honoraires techniques
BAT A	CF estimation des domaines	504 323	616 265	167 931
BAT B	CF estimation des domaines	137 259	167 726	45 705
TOTAL HT		641 582	783 991	213 636
TVA 10 %		64 158	78 399	21 364
TOTAL TTC		705 740	862 390	235 000



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Ministère de la Culture
Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Morbihan

Vannes, le 10 septembre 2022

Tél : 02 97 47 18 15
sdap.morbihan@culture.gouv.fr

L'architecte des bâtiments de France

à

Monsieur le Préfet du département du Morbihan

Préfecture
Place du général de Gaulle
BP 501 - 56019 VANNES cedex

OBJET : AURAY – DUP ORI manoir rue de l'Abbé Joseph Martin
Réf. OC/FII n° 117
P.J. 1

Vous m'interrogez sur la DUP ORI – manoir rue de l'Abbé Joseph Martin à Auray. J'émet un avis favorable sur ce document confirmant ainsi la conformité du projet quant à l'AVAP ou SPR.

Vous en souhaitant bonne réception.

L'architecte des bâtiments de France
Adjointe au chef de l'Unité départementale de
l'architecture et du patrimoine
du Morbihan
Laure d'HAUTEVILLE



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Territoire et Agriculture
Unité Appui Territorial

Affaire suivie par : Stacy ROSSIGNOL
Tél. : 02 56 63 72 08
Courriel : stacy.rossignol@morbihan.gouv.fr

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

Vannes, le **10 OCT. 2022**

**Le directeur départemental des territoires
et de la mer**

à

Monsieur le Préfet du Morbihan
Direction de la citoyenneté et de la légalité
Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme

Objet : Avis sur le dossier de déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière du manoir rue de l'Abbé Joseph Martin – commune d'Auray

Comme suite à votre demande d'avis, j'émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière du manoir situé rue de l'Abbé Joseph Martin à Auray, pour laquelle un permis de construire a été accordé en date du 20 juin 2022. Cette opération située proche du port de la commune d'Auray, labellisée Petite Ville de demain, va permettre la réhabilitation de logements au sein d'un patrimoine bâti ancien.

Ce bâtiment inoccupé depuis plusieurs années est susceptible d'accueillir des espèces protégées. Il conviendra, donc, de faire réaliser, avant tout démarrage de travaux, un inventaire faune par un bureau d'étude compétent. En cas de confirmation de la présence d'espèce protégées, le permis accordé ne pourra pas être mis en œuvre avant la délivrance d'un arrêté de dérogation autorisant à détruire ou dégrader les habitats d'espèces protégées inventoriés. Pour cela, un dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'habitats d'espèces protégées et/ou espèces protégées devra être déposé à la DDTM du Morbihan.

Le directeur départemental
des territoires et de la mer,


Mathieu ESCAERE