



Ville de Cahors

Opération de restauration immobilière du centre ancien

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

Article L. 313-4 du Code de l'urbanisme

Deuxième programme de travaux portant sur 10 unités foncières

Ville de Cahors
Hôtel de Ville - 73 boulevard Gambetta
46 000
CAHORS

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1 - Préambule	3
1.1 - Un centre ville dynamique et investi	3
1.2 - Une politique habitat volontariste et tournée vers la lutte contre l'habitat dégradé et indigne et contre la vacance des logements	4
2 - Le dispositif opérationnel d'ensemble mis en œuvre	4
2.1 - Le projet urbain de la Ville de Cahors :	5
2.2 - Les mesures d'incitation et les financements mobilisés :	9
3 - Le choix des immeubles compris dans le programme de travaux de restauration immobilière :	12
4 - Localisation, désignation et occupation des immeubles concernés par le programme de travaux déclarés d'utilité publique	14
4.1 Plan de localisation des immeubles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux - Zone nord	15
4.2 Plan de localisation des immeubles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux - Zone sud	16
4.3 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique	17
5 - Dispositions générales applicables aux travaux :	18
5.1 - Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	19
• Documents cadres – règlements locaux	19
• Normes à respecter pour l'aménagement des logements	19
5.2 - Prescriptions techniques relatives aux travaux	21
5.2.1 - Parties communes	21
5.2.2 - Parties privatives	36
• Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements	36
• Redistribution des logements	39
6 - Programme des travaux par bâtiment	40
7 - Appréciation sommaire et globale des dépenses	63
7.1 - Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition	63
7.2 - Appréciation sommaire et globale des dépenses de travaux	64
Estimation des coûts moyens de travaux	64
Dépenses de travaux	64
8 - Délai de réalisation des travaux	65
9- Glossaire	66

1 - Préambule

1.1 - Un centre ville dynamique et investi

Ville-centre de l'agglomération et préfecture du Lot, Cahors (21 000 habitants) joue un rôle de ville moyenne d'équilibre en région. Par-delà sa facette de ville administrative, Cahors offre un territoire riche et préservé, accessible et modernisé. La Ville affirme l'image d'un centre urbain équilibré, dynamique, à taille humaine, offrant une véritable qualité de vie dans un cadre préservé.

La Ville de Cahors et la Communauté d'agglomération du Grand Cahors ont engagé une politique ambitieuse de restauration et de reconstruction de la ville sur la ville dans le cadre du projet urbain « Cahors, Cœur d'Agglo ». Le développement durable constitue le fondement de cette intervention, en articulation avec la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Site Patrimonial Remarquable (SPR, ex « secteur sauvegardé ») et la démarche innovante « ENERPAT » (Energie Patrimoine) qui promeut la rénovation énergétique dans le respect du bâti ancien.

En 2018, Cahors a été retenue pour être bénéficiaire du programme national « Action Cœur de Ville » (ACV). La convention cadre pluriannuelle ACV a été signée le 13 juillet 2018, donnant lieu avec l'ensemble des partenaires à la signature de la convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) en juin 2019. Les objectifs sont de favoriser le retour de la population en centre-ville et de promouvoir une restauration qualitative du patrimoine bâti. Une des fiches actions « matures » concerne le dispositif OPAH-RU « Cœur d'agglomération ». La convention ACV2 a été signée en décembre 2023. La fiche action « OPAH-RU » est toujours présente dans cette convention.

Le centre-ville de Cahors constitue le cœur de vie et d'attractivité du bassin de vie. En effet, ce centre historique bénéficie d'atouts en termes de mixité de fonctions, de compacité, d'offre de mobilités, de commerces et de services... Cependant, dans la perspective de le rendre attractif et durable, il doit faire l'objet d'une requalification lourde pour répondre aux exigences actuelles de confort et pour lutter contre le logement indigne et le logement vacant.

Les axes prioritaires de ce projet urbain sont l'amélioration de la qualité d'habiter au travers de la résorption de l'habitat indigne, l'amélioration de l'efficacité énergétique, le renforcement de la diversité commerciale et de services ainsi qu'une réhabilitation de qualité des espaces publics.

Les objectifs portés par la Ville et le Grand Cahors sont notamment de favoriser le retour de la population en centre-ville avec la volonté partagée de renforcer son attractivité :

- En promouvant une restauration qualitative du patrimoine bâti,
- En accompagnant la création d'un parc de logements adaptés à l'accueil de tous et répondant aux standards contemporains d'habitabilité,
- En facilitant l'implantation d'activités commerciales,
- En favorisant la tranquillité publique,
- En rénovant l'ensemble des rues et des places publiques du SPR.

1.2 - Une politique habitat volontariste et tournée vers la lutte contre l'habitat dégradé et indigne et contre la vacance des logements

En tant que titulaire de la compétence Habitat, la Communauté d'agglomération du Grand Cahors pilote notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2018-2026, document stratégique de programmation qui détaille l'ensemble de la politique locale de l'habitat à l'échelle des 36 communes de l'agglomération.

Une des orientations stratégiques de ce PLH est la « poursuite de la stratégie volontariste de requalification-renouvellement de l'habitat du cœur d'agglomération ». Pour y parvenir, l'action n°7 proposait de renouveler l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) « Cœur d'agglomération du Grand Cahors » 2015-2020 pour une durée de 5 ans.

Cette OPAH RU affiche en effet des chiffres très satisfaisants : 630 propriétaires renseignés, 315 visites réalisées, 198 logements aidés par les différents partenaires, pour plus de 2.400.000€ de subventions engagées par les partenaires et plus de 5.800.000€ de travaux générés localement pour les entreprises.

Ce dispositif a donc été reconduit par l'adoption d'une nouvelle OPAH-RU "Cœur d'agglomération du Grand Cahors" pour la période 2020-2025, dont le périmètre concerne le centre-ville ou encore « la boucle » de Cahors, ainsi qu'une partie du faubourg Saint-Georges. Il combine 3 niveaux d'intervention, définis par trois sous-secteurs :

- Périmètre incitatif classique : aides de l'ANAH.
- Périmètre renforcé (périmètre du site patrimonial remarquable) : dispositif incitatif classique complété d'aides complémentaires des collectivités et d'un volet traitement de l'habitat indigne.
- Périmètre prioritaire : dispositif renforcé complété par le lancement d'Opération de Restauration Immobilière (ORI)

Ces 3 niveaux d'interventions sur l'habitat privé permettent, tout en ayant une vision globale de la commune, de concentrer et d'orienter les actions sur l'hyper centre de Cahors.

L'opération arrivant à son terme en juillet 2025, une étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre d'un nouveau dispositif sera lancée au 1er semestre 2025. L'objectif étant de poursuivre et d'intensifier l'action sur l'habitat et le renouvellement urbain menée depuis 2015 sur le centre de Cahors.

2 - Le dispositif opérationnel d'ensemble mis en œuvre

Le dispositif opérationnel mis en œuvre mobilise des mesures et des moyens complémentaires dont l'effet conjugué permet de recréer les conditions propices d'un réinvestissement à la hauteur des enjeux de réhabilitation du parc de logements du centre ancien.

La commune met ainsi en place :

- un projet de renouvellement urbain de grande envergure,
- des mesures d'incitation par la mobilisation de financements spécifiques,

- un encadrement public dans le cadre de la procédure d'ORI,
- une mise en œuvre opérationnelle sur l'ensemble de la chaîne de la réhabilitation

2.1 - Le projet urbain de la Ville de Cahors :

La Ville de Cahors a été une des premières villes signataires du programme Action Cœur de Ville. Une série d'actions a été déployée grâce à l'appui des nombreux partenaires tels que l'Etat, la Région, le Département, le Grand Cahors, l'Anah, la Caisse des dépôts-Banque des territoires, Action Logement, l'Etablissement Public Foncier Occitanie.

Une Concession Publique d'Aménagement (CPA) a été mise en place à Cahors. Elle a été attribuée à la Société d'Economie Mixte d'Aménagement et d'Equipement de la Corrèze, dite "Territoires". Aujourd'hui, la CPA a pour unique mission de réaménager l'îlot Chico-Mendès, propriété de la Ville de Cahors.

Un partenariat entre la ville de Cahors et l'Etablissement Public Foncier Occitanie (EPFO) a également été mis en place d'abord avec une convention d'anticipation foncière sur le Site Patrimonial Remarquable (2017-2022) puis par une convention opérationnelle (2022/2030), intensifie encore la politique de reconquête du centre-ville.

Parmi les actions les plus représentatives du programme initial "Action Cœur de Ville" sur le volet urbain, ont été réalisées :

- le réaménagement de la rue du Château-du-Roi (secteur prioritaire de l'OPAH-RU) ;
- la réhabilitation d'un bâtiment dit "démonstrateur" (baptisé Maison de l'éco-restauration) dans le cadre du projet Européen SUDOE-ENERPAT. Le Grand Cahors, chef de file, a racheté, fusionné et réhabilité 2 bâtiments médiévaux situés rue Saint-James afin d'expérimenter l'éco-rénovation grâce à des techniques traditionnelles et innovantes afin d'améliorer la performance énergétique tout en respectant le bâti ancien ;
- la requalification de la Halle de Cahors ;
- l'implantation du cinéma multiplexe en cœur de ville.

Des projets d'envergure sont en cours :

- le réinvestissement du Palais Via ;
- la requalification patrimoniale et le renouvellement urbain de l'îlot Chico-Mendès ;
- le réaménagement de l'îlot du Lavoir ;
- la création d'un espace public végétalisé et de 10 places de parking dans le secteur Blanqui ;
- la réflexion sur la stratégie d'aménagement de l'îlot Hébrard, composée de petites maisons de ville dégradées dans la partie Sud du SPR ;
- La requalification de la place centrale de la ville médiévale, la place Chapou, qui accueille le marché bi-hebdomadaire de Cahors ;

Les cartes ci-dessous illustrent les aménagements réalisés dans les espaces publics, en particulier l'aménagement qualitatif des voiries (en vert), les projets réalisés dans le cadre de la Concession d'Aménagement (en jaune), les projets qui seront mis en place dans un futur proche (en orange).

La protection et la valorisation du patrimoine qui concourent à renforcer l'attractivité du centre ancien sont assurées par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) doté d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur (PSMV) dont la révision a été approuvée le 27 mai 2017.

2.2 - Les mesures d'incitation et les financements mobilisés :

L'aide à la réhabilitation du parc privé s'inscrit désormais dans l'OPAH RU 2020-2025 sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors.

L'opération poursuit les principaux objectifs suivants :

- La résorption de l'habitat indigne et très dégradé
- L'amélioration de la qualité des logements (thermique et globale)
- La remise sur le marché de logements vacants
- Le maintien et le développement d'une offre locative sociale de qualité
- L'accueil de ménages accédant à la propriété en centre ancien
- Le traitement des copropriétés dégradées

En ce qui concerne les logements subventionnés par l'Anah, pour les 5 années d'OPAH-RU, les objectifs globaux de l'opération sont évalués à :

- 195 logements minimum (70 occupés par leur propriétaire et 125 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés)
- 10 copropriétés minimum

Le Grand Cahors accompagne les propriétaires pour l'éco-restauration de leur logement en favorisant l'utilisation de matériaux bio-sourcés grâce à un abondement aux aides de l'Anah allant de 10 à 15% du montant des travaux éligibles.

Par ailleurs, les aides spécifiques des collectivités (Grand Cahors et Mairie de Cahors) sur le secteur renforcé sont évaluées à 135 primes sur 5 ans :

- 20 primes « fusion de logements »
- 65 primes « sortie de vacance »
- 40 primes « éco-réhabilitation du bâti ancien ENERPAT »
- 5 primes « accession à la propriété »
- 5 primes « transformation de logement en rez-de-chaussée en locaux communs »

La collectivité intègre également dans la programmation la réhabilitation de logements sans aides financières, pour cela, elle estime la rénovation de 150 logements sans subvention par effet d'entraînement, pendant les 5 ans d'OPAH-RU.

Dans le cadre d'ACV, le Grand Cahors, la Ville de Cahors et Action Logement ont signé une convention tripartite permettant de réserver une enveloppe financière à hauteur de 7.223.000€ pour la période 1er janvier 2023 au 31 décembre 2026, pour la rénovation de 22 immeubles de 138 logements locatifs.

Par ailleurs, la commune de Cahors a mis en place une opération façades. La restauration patrimoniale vise à reconquérir le bâti médiéval et à restituer l'identité originelle des

bâtiments. Elle entraîne une diversité d'actions à mettre en œuvre qui concordent avec l'opération.

La politique de reconquête du Site patrimonial remarquable engagée par la Municipalité rend nécessaire la restauration de qualité des façades des immeubles, la plupart faisant l'objet d'opérations de restauration globale ainsi que des rez-de-chaussée dévolus aux activités commerciales. Cette restauration vise à mettre en évidence l'épaisseur historique de la ville et notamment, son patrimoine médiéval.

Cette opération contribue également à l'attractivité de la cité, à la reconquête du Site patrimonial remarquable. L'opération de restauration de façades dans le secteur sauvegardé, reconduite en 2014, est aujourd'hui bien visible pour les Cadurciens et les touristes avec plus de 122 façades traitées. Elle a permis à tout propriétaire d'immeuble, situé dans le périmètre concerné, de bénéficier d'une aide publique pour des travaux de restauration et sous réserve des critères d'éligibilité.

Couplée au Site Patrimonial Remarquable (SPR), la mise en œuvre d'une ORI assortie de DUP permet également de faciliter l'intervention sur les immeubles les plus dégradés, en rendant éligibles les porteurs de projets au régime fiscal "Malraux".

La ville de Cahors étant lauréate du programme ACV et ayant mis en place un périmètre d'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire), les porteurs de projets sont également éligibles au régime fiscal "Denormandie".

2.3 - L'encadrement public par la procédure d'ORI :

Dans le cadre de l'OPAH RU en cours, un dispositif renforcé a été adopté sur un périmètre d'intervention prioritaire.

La ville de Cahors a ainsi décidé d'avoir recours aux Opérations de Restauration Immobilière (ORI) face au constat de la nécessité de passer de la seule incitation de l'OPAH-RU, aux effets limités sur les immeubles les plus dégradés à forts enjeux de travaux, à un dispositif plus contraignant de nature à mieux encadrer les projets de réhabilitation.

Définie par les articles L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme, l'ORI vise la réhabilitation complète et durable des immeubles retenus, par l'ensemble des travaux de mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

Sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) rendant les travaux obligatoires, l'ORI permet d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles en cas de défaillance des propriétaires.

Le présent dossier est par conséquent constitué en vue de l'obtention de la déclaration d'utilité publique portant sur un programme de travaux, qui permettra la mise en œuvre de solutions opérationnelles pour remédier aux défauts majeurs des immeubles retenus, en poursuivant leur réhabilitation complète en agissant notamment sur :

- la mise en conformité de sécurité, d'hygiène et de salubrité des parties communes : équipements obsolètes ou dangereux, traitement de confortation des planchers et charpentes, réfection des colonnes d'eaux usées ;
- la remise en état global des logements correspondant aux normes de confort attendues par les occupants.

Afin de garantir une réhabilitation complète et durable les travaux sont définis dans le présent dossier par :

- Des prescriptions générales qui reprennent l'essentiel de la réglementation applicable issue notamment du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), du Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (PSMV) de Cahors, du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et des règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés, définies par les dispositions insérées dans le Code de la santé publique (CSP) par le décret n°623-695 du 29 juillet 2023
- Des prescriptions particulières pour chaque adresse sous la forme de fiches d'immeuble

Les prescriptions permettent de garantir la qualité et la complétude des réhabilitations engagées sur les immeubles, en imposant les normes techniques règlementaires et en recherchant en complément, l'amélioration résidentielle des logements par la réorganisation des cellules habitables par le regroupement de petits logements issus de divisions excessives.

Ces prescriptions pourront comprendre, en plus des travaux de réhabilitation et de restauration, des démolitions de constructions parasites afin d'améliorer l'environnement des logements et de favoriser une requalification immobilière.

La mise en place de l'ORI avec la déclaration d'utilité publique permet également d'assurer un contrôle sur l'effectivité des prescriptions relatives aux travaux, par le dépôt obligatoire d'une demande de permis de construire en application de l'article R.421-14 d) du code de l'urbanisme.

Les immeubles concernés ci-après indiqués sont situés dans la zone Us du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Grand Cahors, correspondant au centre historique et au Site Patrimonial Remarquable, où le règlement du PSMV s'applique nécessitant l'avis conforme de l'ABF sur les projets de réhabilitation lors de l'instruction des permis de construire.

2.4 - La mise en œuvre opérationnelle sur l'ensemble de la chaîne de la réhabilitation :

L'animation et le suivi de l'ORI permettront d'assurer l'ensemble des missions auprès des propriétaires dans la perspective de la réalisation des travaux prescrits, ou lors de la phase de recyclage des immeubles en cas de défaillance de leur part :

- en sollicitant les propriétaires pour l'établissement du projet de réhabilitation et l'engagement de celui-ci, après les avoir informés de la mise en place d'une DUP de travaux sur leur immeuble
- par le respect des prescriptions de l'ORI
- par le contrôle des obligations des propriétaires liées aux relogements des occupants induits par l'exécution des travaux
- en organisant l'articulation de l'ORI avec, le cas échéant, d'autres procédures mises en œuvre au titre de la police des immeubles (arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité)
- en liaison avec les prestataires en charge de l'animation des dispositifs incitatifs sur le plan financier, par le suivi des dossiers de demande de subventions
- en organisant le cas échéant le suivi des enquêtes parcellaires

- en engageant les négociations foncières avec les propriétaires soumis à DUP et désireux de céder leur immeuble et les cas échéant, les procédures d'expropriation nécessaire
- par le relogement des occupants des immeubles éventuellement acquis ;
- en définissant les actions de recyclage des immeubles cédés, dans le respect de la DUP de travaux
- par une veille foncière sur les secteurs concernés
- en produisant l'évaluation, le suivi et le rendu final de l'intervention

3 - Le choix des immeubles compris dans le programme de travaux de restauration immobilière :

Lors de l'étude pré-opérationnelle à la mise en œuvre de l'OPAH-RU 2015-2020, il a été identifié que plus de la moitié du parc de résidences principales, du Site Patrimonial Remarquable, était composée de T1 ou T2. Ceci a posé la question d'un rééquilibrage en faveur de plus grands logements : une prime pour la fusion de logements a été mise en place par la Ville. Une grande partie du parc de logements était considérée comme vétuste et ne répondant plus aux normes actuelles ce qui engendre une augmentation des problématiques liées à l'habitat :

- la vacance
- l'insalubrité potentielle des logements
- la dégradation avancée des logements
- un parc énergivore
- des petites copropriétés qui se dégradent

Ces phénomènes ont pu être identifiés au travers d'une enquête de terrain, d'entretiens auprès de professionnels de l'immobilier, de propriétaires et d'une analyse statistique poussée réalisés lors de la dernière étude pré-opérationnelle.

Le travail de terrain a permis de recenser 56 bâtiments en très mauvais état et 99 en mauvais état. Le potentiel de logements insalubres / très dégradés s'avère donc important. Selon les données du Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), venues compléter le repérage terrain, le centre-ville concentrerait 655 logements potentiellement indignes. Il serait occupé à 84,3% par des locataires privés.

La vacance des logements est également une problématique prégnante dans le centre-ville. Elle touche près de 27% de logements en 2011, soit un peu plus de 800 logements (données Filocom) et elle est fortement corrélée à la dégradation des immeubles concernés. Il s'agit d'une vacance majoritairement structurelle. Plus de 50% de cette vacance est d'une durée supérieure à 3 ans. Par ailleurs, les analyses de marché ramenées au travail d'entretien auprès de propriétaires de logements vacants, ont permis d'identifier les causes de la vacance sur le centre-ville et d'apporter un éclairage sur la nature et les raisons : des besoins en travaux trop importants et trop coûteux, l'inadéquation avec la demande (vétusté,...), la taille du logement et la localisation, la question des niveaux de loyer ou des prix de vente, des problèmes liés au statut actuel de la propriété, les indivisions complexes (successions notamment) ou bien l'attachement patrimonial.

Si les dispositifs OPAH-RU, qui se sont succédés depuis 2015, ont permis de les atténuer en créant une véritable dynamique de rénovation (plus de 200 logements sortis de la vacance

depuis 2015, près d'un millier de logements réhabilités avec ou sans les aides publiques), ces problématiques subsistent et restent au coeur de l'action publique.

La paupérisation des ménages vivant sur le centre-ville couplée à un bâti ancien laissait aussi entrevoir un potentiel important de ménages en précarité énergétique. En 2013, ce potentiel représentait 30% des ménages.

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH RU a également permis d'identifier la présence importante de petites copropriétés dans le centre-ville. Elles sont souvent mal entretenues (parties communes, sécurité, RSD/décence ...), peu ou pas organisées et souvent difficilement gérées. Elles présentent donc des besoins en travaux importants.

Depuis 2015, la direction Habitat et Politique de la ville est montée en charge sur la thématique « lutte contre l'habitat indigne » (LHI) : 288 signalements émanant d'occupants de logements indignes ont été enregistrés sur la ville de Cahors. Pour l'année 2024, ce sont 51 signalements qui ont été enregistrés sur le territoire du Grand Cahors en 2024 dont 45 signalements à Cahors :

- 35 sont en cours de traitement
- 10 sont aujourd'hui clôturés

Le traitement de situations se fait grâce à un travail partenarial entre le Pôle Départemental de Lutte contre le Logement Indigne, le Grand Cahors, la ville de Cahors et la CAF. Un volet spécifique de suivi des ménages en situation de logement indigne a été mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU. Ce volet permet d'accompagner les propriétaires les plus modestes vers des projets de rénovation et les locataires vers un relogement temporaire ou définitif lorsque nécessaire.

Malgré les mesures de suivi prises par la ville de Cahors et ses partenaires, le nombre de signalements reste important. Face à cette situation, la ville de Cahors a souhaité adopter un dispositif opérationnel renforcé, qui permette avec tous les moyens humains, techniques et financiers adaptés, de garantir l'intervention en faveur de la réhabilitation durable du parc ancien de logements, en recherchant en particulier l'effet de levier maximal grâce à la réalisation des premières "opérations sur le cadre urbain".

La ville de Cahors a ainsi souhaité solliciter une DUP portant sur un nouveau programme de travaux concernant 10 immeubles au vu en particulier des critères liés à :

- la forte dégradation et la vétusté des logements
- l'immobilisme des propriétaires dans un contexte de mise en place d'aides incitatives importantes
- l'immobilisme des propriétaires face à des injonctions de réalisation des travaux liés à la sécurité des bâtiments (arrêtés de péril ou de mise en sécurité)
- l'état de vacance nécessitant des travaux de remise en état d'habitabilité
- la localisation dans le centre historique, sur les axes principaux du projet urbain du centre ville
- le potentiel résidentiel qu'il convient de valoriser
- l'intérêt patrimonial et architectural à préserver

De plus, certains immeubles ont fait l'objet d'une visite dans le cadre de l'OPAH-RU sans qu'un projet de travaux n'aboutisse, malgré les aides incitatives mises en place par le Grand Cahors, par la Ville de Cahors et par les partenaires. D'autres, ont fait l'objet de travaux

d'offices en raison de l'inaction des propriétaires face à la mise en place d'arrêtés de péril ou de mise en sécurité.

Ces immeubles se situent dans des périmètres ou des axes prioritaires pour la Ville de Cahors qui ont été traités dans le cadre du projet de renouvellement urbain dont les effets continuent à rayonner, notamment grâce à l'OPAH-RU. Le manque d'entretien, voire l'abandon de ces immeubles mènent la Ville de Cahors à agir face à cette situation.

La liste et la localisation exacte des immeubles retenus sont indiquées à la suite de la présente notice explicative.

Le déploiement opérationnel s'effectue par la sollicitation de DUP successives en fonction de l'avancement des réhabilitations entreprises sur les premiers immeubles ciblés et des résultats obtenus dans le cadre de l'OPAH RU.

4 - Localisation, désignation et occupation des immeubles concernés par le programme de travaux déclarés d'utilité publique

4.1 Plan de localisation des immeubles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux - Zone nord



4.2 Plan de localisation des immeubles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux - Zone sud



4.3 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique

Immeuble	Adresse	Références cadastrales	Surface cadastrale en m2	Niveaux	Logements vacants	Logements occupés	Ménages locataires	Ménages occupants	Occupation commerciale rez-de-chaussée	Statut de propriété
1	97 Boulevard Gambetta	CH 568	192	R+3	3	0	0	0	en activité	présupposé monopropriété
	97 Boulevard Gambetta	CH 569	22							
	61 Rue de l'Université / 8 Rue du Docteur Bergougnoux	CH 570	177							
2	9 Rue des trois Baudus	CD 144	103	R+3	5	1	1	0	vacant	présupposé monopropriété
3	22 Rue Saint Laurent	CH 655	59	R+2	3	0	0	0	SO	monopropriété
4	21 rue des Trois Baudus	CD 145/146	60/40	R+2	1	0	0	0	SO	monopropriété
5	11 Rue Saint André	CE 57	65	R+2+C	1	0	0	0	SO	monopropriété
6	88 Rue des Soubirous	CD 254	113	R+2	2	0	0	0	vacant	copropriété
7	9005 impasse de Fouillac	CD 250	115	R+1+C	2	0	0	0	SO	copropriété
8	2 Rue du Four Sainte Catherine	CD 106	174	R+5	6	0	0	0	SO	monopropriété
	32 Rue du Four Sainte Catherine	CD 333	35	R+1+C	1	0	0	0	SO	monopropriété
9	111 rue Feydel	CD 213	79	R+3	2	3	3	0	SO	copropriété
10	102 rue des Soubirous	CD 252	115	R+2	2	2	2	0	vacant	copropriété

SO = sans objet

Le relogement des occupants qui pourrait s'avérer nécessaire à la réalisation des travaux prescrits, incombe aux propriétaires des immeubles sous DUP.

Notamment lors de l'enquête parcellaire, en application de l'article R.313-28 du code de l'urbanisme, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux devront produire à l'autorité expropriante, la date d'échéance des baux, et s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L.313-7 dudit code.

Un suivi de leur obligation sera cependant effectué dans le cadre de l'animation de l'ORI.

En cas de cession amiable ou judiciaire des immeubles, suite à une défaillance des propriétaires dans l'exécution des travaux, les relogements à la charge des personnes publiques dans ce cas, s'effectueront dans le strict respect des obligations issues des articles L.314-1 et suivants du code de l'urbanisme instaurant un régime de protection renforcée des occupants.

5 - Dispositions générales applicables aux travaux :

Les immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique ont été repérés parce que nécessitant des travaux importants. En effet, ils présentent souvent les caractéristiques communes suivantes :

- L'étanchéité générale du bâtiment à revoir : présence d'humidité parfois liée à la dégradation des immeubles, ou provenant de fuites en toiture ou d'infiltrations dans les murs
- Équipements sanitaires inexistants ou hors normes
- Présence de peintures au plomb
- Façade altérée par des modifications des baies ou des ajouts de matériaux non originels
- Menuiseries dégradées, que ce soit les châssis de fenêtres, les portes ou les escaliers ;
- Escaliers en mauvais état
- Présence de petites pièces, parfois sans ouverture, souvent à l'issue de divisions « sauvages » des logements
- Mauvais état de l'ensemble des réseaux

Cet état général nécessite une réhabilitation globale et qualifiante seule à même de remettre sur le marché immobilier des biens décents et de qualité.

Cette réhabilitation devra donc corriger les dégradations citées ci-dessus et, d'une manière générale, pour chacun des immeubles concernés il devra être prévu :

- L'étanchéité générale de l'immeuble (traitement de la toiture, des façades, des sous-sols)
- L'isolation et la ventilation de l'immeuble
- La remise aux normes complète des installations de chauffage, sanitaires et électriques

- Le traitement de la façade dans le respect de la modénature d'origine et des prescriptions communales particulières
- La restructuration lourde du bâti, pouvant engendrer une redistribution des cloisons de distribution et la modification des trémies et des escaliers, ainsi que la recherche de la planéité des planchers
- Le traitement des sols et des murs (revêtements de sols et peintures)
- L'éradication du plomb, et toute autre substance reconnue nocive (amiante, ...).

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

5.1 - Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration

Les travaux réalisés devront respecter notamment les dispositions issues des documents suivants :

- **Documents cadres – règlements locaux**

Plan local d'urbanisme intercommunal approuvé le 11 mars 2024,

Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (PSMV) approuvé par arrêté préfectoral le 27 mai 2017, (règlement du SPR en vigueur)

Règlement Sanitaire Départemental du Lot approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 1979 avec les modifications intervenues par arrêté préfectoral du 8 août 1984,

A compter du 1^{er} octobre 2023, les règles d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés, sont définies par les dispositions insérées dans le Code de la santé publique (CSP) par le décret n°623-695 du 29 juillet 2023,

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation Bassin de Cahors a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 janvier 2004. Une révision partielle du PPRi du Bassin de Cahors sur les communes de Cahors, Labastide-Marnhac et le Montat et en cours de révision par arrêté préfectoral du 19 avril 2023,

Code de la Construction et de l'habitation (CCH),

Code de la santé publique (CSP),

Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n°2007-817 du 11 mai 2007 relatifs à l'opération de restauration immobilière.

- **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°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017, et par le Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000),

Décret n°2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation et assimilés,

Décret n°2023-641 du 20 juillet 2023 relatif à l'entretien des foyers et appareils de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude à combustion et au ramonage des conduits de fumée,

Règlement de sécurité contre l'incendie : dispositions générales, circulaire du 13 décembre 1982,

Loi du 11 février 2005, et décret du 17 mai 2006, et les textes subséquents, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,

Articles 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,

Loi 2004-806 du 9 août 2004 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,

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,

Articles L. 1331-23 du Code de la Santé Publique, relatif à la sur occupation des locaux d'habitation,

Décret du 3 juillet 2000 et arrêté du 10 août 2000, pris en application de la loi du 8 juin 1999, de lutte contre les termites.

Performances énergétiques :

Articles L.171-1, L.173-1 et R.173-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation,

Arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants,

Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

Caractéristiques acoustiques :

Articles R 154-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Installations électriques :

DTU n° 70-1

NF C 15-100.

NF C 14-100.

NF C 16-600

Décret du 6 mars 2001 n°2001-222 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.

Installations de gaz combustible :

NF DTU 61-1.

Fumisterie :

NF DTU 24-1.

5.2 - Prescriptions techniques relatives aux travaux

Outre les normes et réglementations techniques rappelées ci-dessus, les travaux devront être conformes aux préconisations détaillées dans les parties suivantes :

Parties communes

- Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble
- Performances énergétiques
- Desserte par les réseaux
- Prescriptions d'ordre patrimonial sur façades, toitures, menuiseries extérieures et travaux intérieurs
- Préconisations concernant les "bâtiments à conserver" selon le PSMV :
 1. façades
 2. toitures et couvertures
 3. travaux intérieurs

Parties privatives

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

5.2.1 - Parties communes

- **Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des immeubles**

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Le gros œuvre (murs, charpente, 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 sont en bon état. Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

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

direct au réseau communautaire si celui-ci le permet. Lorsque les travaux portent sur les réseaux d'eaux pluviales ou d'eaux usées, ces réseaux sont séparés.

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

- Tous les travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1er janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb. Ce constat présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Il est annexé au tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1er janvier 1949. Il est produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949.
 - Les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection. Ils consistent à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb mis en évidence lors du diagnostic et incluent, le cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements. Les travaux ne doivent pas entraîner de dissémination nuisible de poussières de plomb.
Si la réalisation des travaux nécessite la libération temporaire des locaux, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement est tenu d'assurer l'hébergement des occupants à l'issue des travaux, le représentant de l'Etat fait procéder au contrôle des locaux, afin de vérifier que le risque d'exposition au plomb est supprimé
 - Le représentant de l'Etat dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si les travaux entraînent un risque d'exposition au plomb pour les occupants d'un immeuble ou la population environnante. Le coût des mesures conservatoires prises est mis à la charge du propriétaire, du syndicat de propriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.
- **Performances énergétiques - Travaux de rénovation dont le coût est supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble**

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1 000 m² et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25 % de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique.

Dans les autres cas, lorsqu'ils sont mis en place, installés ou remplacés, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Ces dispositions s'appliquent :

- aux éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- aux systèmes de chauffage ;
- aux systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;

- aux systèmes de refroidissement ;
- aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- aux systèmes de ventilation ;
- aux systèmes d'éclairage des locaux.

- **Desserte par les réseaux :**

Eau :

- Toute construction ou installation, nécessitant la desserte en eau, sera raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément aux dispositions du service compétent, agréées par l'autorité administrative.
- Les colonnes montantes seront placées à l'intérieur du bâtiment.
- Aucune altération des maçonneries, baies, sculptures, ou décors ne sera provoquée par le parcours et accessoires du réseau.

Assainissement :

- Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau d'assainissement sera raccordée au réseau public, selon les dispositions du service compétent, agréées par l'autorité administrative.
- Les descentes d'évacuation des eaux usées seront placées à l'intérieur des bâtiments.
- Les rejets d'eaux industrielles le nécessitant, feront l'objet d'un prétraitement.
- Aucune altération des maçonneries, baies, sculptures, ou décors ne sera provoquée par le parcours et accessoires du réseau.

Eaux pluviales :

- Toute construction ou installation sera raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales selon les dispositions du service compétent, agréées par l'autorité administrative.
- L'évacuation des eaux pluviales sera effectuée par des gouttières ou des chéneaux. Les descentes seront en zinc ou cuivre et les dauphins seront en fonte. Les canalisations et accessoires en polyvinyle-chlorure (PVC) sont interdits.
- Le parcours des descentes et évacuations des eaux pluviales suivra les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct. Les coudes dans le plan de la façade sont interdits sauf pour préserver des décors de la façade.
- Aucune altération des maçonneries, baies, sculptures, ou décors ne sera provoquée par le parcours et accessoires du réseau.

Électricité et gaz :

- Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau d'alimentation électrique et au gaz sera raccordée selon les dispositions du service compétent, agréées par l'autorité administrative.
- Lors de travaux, même sur une partie de l'immeuble, il peut être imposé que les raccordements soient réalisés à partir de locaux ou gaines techniques communes.
- Sur les immeubles existants, lorsque le réseau ne peut pas être encastré, enterré ou rendu invisible, il sera placé sous les débords de toiture ou au-dessus des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fera le long des limites latérales du bâtiment. Un plan des parcours sera soumis pour accord. Sur les

immeubles à édifier, le réseau d'alimentation électrique et de gaz sera encastré ou enterré.

- Les coffrets de raccordement et de fausse coupure seront placés dans des locaux techniques accessibles à tout instant par le service compétent. En cas d'impossibilité constatée par l'autorité administrative et après sondages, ils seront placés en façade et suffisamment encastrés pour être cachés par un portillon en bois ou en métal peint.
- Les instruments de mesure autres que les compteurs (télé-report,...) seront intégrés dans les coffrets de raccordement ou de fausse coupure. Les compteurs seront regroupés dans des locaux ou armoires techniques accessibles au service compétent.
- Les postes de transformation seront souterrains ou inclus aux volumes bâtis des constructions. Ils comporteront une double porte, celle agréée par le service compétent vers l'intérieur et une porte métallique ou en bois, vers l'extérieur en fond de tableau, conformément aux prescriptions de l'autorité administrative.
- Les goulottes seront métalliques et leur section sera dimensionnée en fonction des fils qu'elles protègent. Les goulottes en polyvinyle-chlorure (PVC) sont interdites.
- Aucune altération des maçonneries, baies, sculptures, ou décors ne sera provoquée par le parcours et accessoires du réseau.

Télévision :

- Les antennes de télévision seront collectives. Les antennes paraboliques visibles à partir des espaces publics et des monuments historiques sont interdites. Celles autorisées seront en treillage ou peintes selon le lieu où elles sont situées ou elles seront placées sous les couvertures.
- Le réseau de télédiffusion sera encastré ou enterré. En cas d'impossibilité, constatée par l'autorité administrative, le réseau sera placé sous les débords de toiture ou au-dessus des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fera le long des limites latérales du bâtiment. Les goulottes seront métalliques et leur section sera dimensionnée en fonction des fils qu'elles protègent. Un plan de ces parcours sera soumis pour accord.
- Aucune altération des maçonneries, baies, sculptures, ou décors ne sera provoquée par le parcours et accessoires du réseau.
- Lors de l'extension programmée du réseau public de télévision par fibre optique, celui-ci pourra se substituer aux dispositifs de réception actuels (antennes, paraboles) dont pourra être imposée la suppression. Les caméras de télévision posés sur le domaine public destinées à la gestion, surveillance et communication utiliseront ce réseau de fibre optique et ne seront plus autorisées en solution indépendante et aérienne.

Telecommunications :

- Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau des télécommunications sera raccordée au réseau selon les dispositions du service compétent, agréées par l'autorité administrative.
- Lors de travaux même sur une partie de l'immeuble, les raccordements seront réalisés à partir de locaux ou gaines techniques communes.
- En cas d'impossibilité, constatée par l'autorité administrative, le réseau sera placé sous les débords de toiture ou au-dessus des bandeaux. Son parcours vertical, y compris pour les montées et goulottes, se fera le long des limites latérales du

bâtiment. Les goulottes seront métalliques et leur section sera dimensionnée en fonction des fils qu'elles protègent. Un plan de ces parcours sera soumis pour accord.

- Aucune altération des sculptures ou moulurations ne sera provoquée par l'apposition des coffrets et autres postes.

Energie solaire :

- La pose de panneaux de captage solaire peut être autorisée s'ils sont traités comme des verrières ou des lanterneaux en surcroît du faitage des couvertures. Sur les versants la pose de panneaux de captage solaire peut être autorisée à condition que leur surface n'excède pas 20% du versant et qu'ils ne sont pas visibles depuis les espaces publics.
- Aucune altération des maçonneries, résilles, baies, sculptures, ou décors ne sera provoquée par le parcours et accessoires du réseau.

Autres branchements et évacuations :

- Les colonnes montantes et conduits des gaz brûlés seront placés à l'intérieur du bâtiment. Leur souche sera en maçonnerie enduite.
- Lors des travaux de restauration, tous les réseaux de branchement ou d'évacuation rapportés, tels que conduits, souches et canalisations ainsi que leurs supports, seront déposés.
- La conservation des conduits anciens peut être imposée.
- Les appareils de conditionnement de l'air ne seront pas, en saillie des façades ou menuiseries. Ils seront encastrés et recouverts d'une grille ou de vantelles en métal ou en bois.
- Aucune altération des maçonneries, résilles, baies, sculptures, ou décors ne sera provoquée par le parcours et accessoires des branchements et évacuations.
- Lors des travaux de restauration des bâtiments, tous les réseaux de branchement et d'évacuation rapportés ainsi que leurs supports seront déposés. - Lors de travaux, même sur une partie de l'immeuble, il peut être imposé que les raccordements soient réalisés à partir de locaux ou gaines techniques communes.

● **Prescriptions d'ordre patrimonial sur les façades et toitures**

Il conviendra de se référer au règlement du PSMV et aux documents graphiques correspondants. Les prescriptions se déclinent par catégories de bâtiment.

En ce qui concerne les immeubles pouvant être maintenus ou remplacés, les interventions sur ces immeubles devront viser à les intégrer dans l'environnement architectural. En cas de reconstruction partielle ou totale de ces immeubles, les dispositions qui s'appliquent sont celles des immeubles à conserver ou celles des immeubles à édifier selon les prescriptions de l'architecte des bâtiments de France.

⇒ **Préconisations concernant les “bâtiments protégés au titre des monuments historiques”**

Tous travaux concernant les façades, toitures, parties intérieures et espaces libres des bâtiments « protégés » au titre de la législation sur les monuments historiques seront définis par le ministre chargé des monuments historiques.

⇒ **Préconisations concernant les “bâtiments à conserver” selon le PSMV**

Les travaux sur les immeubles « à conserver » viseront à restituer, à restaurer et à mettre en valeur l'architecture des bâtiments. Compte tenu des modifications et des occultations des façades et parties intérieures intervenues sur les bâtiments « à conserver » il peut être exigé que des sondages soient réalisés avant l'engagement des travaux.

Les dispositions de conservation, de restitution, de restauration et de mise en valeur des édifices portent sur toutes les parties des bâtiments, extérieures et intérieures. Des transformations peuvent être admises dans la mesure où elles n'altèrent pas l'architecture de l'édifice et des éléments d'intérêt architectural.

Il peut être imposé de restituer des parties ou éléments caractérisant l'édifice ou sa composition.

Il peut être imposé de supprimer des parties des édifices « à conserver » lorsque celles-ci altèrent le caractère architectural de l'édifice.

Toutes les caves ainsi que leurs voûtes, voûtains, piliers, escaliers, maçonneries en pierre ou en briques sont « à conserver ». Aucune cave ne sera pas comblée sauf autorisation expresse de l'autorité administrative. Il peut être imposé d'affouiller le sol des caves afin de situer les niveaux des sols anciens.

1. Façades

Matériaux : emploi, traitement, coloris et peinture :

- Les maçonneries en pierre, en briques ou mixtes (pierre-brique), seront restaurées. Il peut être imposé de les conserver apparentes et de les rejointoyer conformément à l'insertion de l'édifice dans l'environnement architectural ou si les façades comportent des éléments d'intérêt qu'il convient de mettre à nu. Elles ne seront enduites que si leur état et l'architecture de l'édifice l'exigent.
- Les résilles des pans de bois resteront apparentes ou seront enduites suivant leur composition et leur état.
- Le hourdage des pans de bois peut être rejointoyé ou enduit suivant son état de conservation et sa destination initiale. Les hourdages remplacés seront soit en briques pleines apparentes posées à plat ou formant mosaïque, soit enduites conformément à l'architecture de l'édifice et à son insertion dans l'environnement architectural.
- Les couronnements des acrotères en maçonnerie de pierre seront réalisés par des chaperons définis en fonction de l'architecture de l'édifice.
- Le placage de pierre peut être autorisé dans la mesure où les pierres ont une épaisseur d'au moins 7cm. Les retours seront moulurés, en L ou en feuillure afin d'effacer les raccords de pierre.
- L'isolation thermique réalisée par l'extérieur est interdite hormis par des enduits isolants lorsque ceux-ci peuvent être admis.
- Aucun matériau prévu pour être recouvert tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc. ne sera employé à nu.
- La pierre agrafée est interdite.
- Les bardages plastiques et métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont interdits.

- Les bardages de bois peuvent être autorisés à condition qu'ils soient formés de larges planches et qu'ils soient à joint vif sans grain de riz. La « frissette » est interdite.
- Les clins de bois peuvent être autorisés au dernier niveau des façades à pan de bois, aux étages en surcroît, sur des édifices utilitaires tels qu'entrepôts, aux rez-de-chaussée abritant des locaux utilitaires habituellement clos (garages, locaux techniques, réserves...) ou sur des parties d'édifices.
- Les verrières en façade ou en couverture peuvent être autorisées dans une proportion de 20% de la surface de la façade ou du versant de couverture.- La couverture des cours de faible dimension peut être exceptionnellement autorisée.

Nettoiemment et décrépiage :

- Le nettoyage des façades en pierre de taille ou en briques sera exécuté par pulvérisation d'eau et brossage, par action de vapeur d'eau sous pression, ou par projection de micro fines.
- L'utilisation de procédés abrasifs (sablage, meule) ou la retaille à l'outil ou à la boucharde de même que le « chemin de fer » sont proscrits.
- L'emploi de marteaux pneumatiques pour le décrépiage ne peut être autorisé qu'exceptionnellement.
- Le nettoyage des peintures appliquées sur les maçonneries et les bois sera effectué par l'emploi d'un décapant neutre, d'un lavage et d'un rinçage.

Incrustations, sculptures, soubassements, emmarchements :

- Le remplacement des pierres dégradées, ainsi que le remplacement ou le complément des claveaux, bandeaux, encadrements et chaînes d'angle, sera réalisé par incrustation de pierres de même nature ayant une épaisseur d'au moins 15cm.
- Les bandeaux, chaînes d'angle, encadrements, remplacés ou complétés, seront moulurés suivant les mêmes moulurations de ceux existant sur la même façade.
- Les clés, chapiteaux, mascarons ou autres sculptures remplacés ou complétés, peuvent être seulement épannelés.
- Le remplacement des briques dégradées sera réalisé par incrustation de briques de même forme et coloris, de préférence de récupération.
- Les pierres en parement auront une épaisseur d'au moins 7cm. Elles seront de même nature que celles de la maçonnerie du mur. Les retours seront moulurés, en feuillure ou en L afin d'effacer les raccords de pierre.
- Les ragréages ne sont autorisés que sur des parties de faible étendue. Ils seront réalisés en pierre ou brique reconstituées à l'exclusion de toute résine d'imitation. - Les soubassements ou orthostates seront en pierre dure.
- Les soubassements des façades d'une architecture d'enduit seront en pierre ou en surcroît d'enduit.
- Les perrons, seuils et emmarchements en pierre existants seront maintenus et ceux, nouveaux, seront en pierre dure.

Jointoiement, enduits, teintures et peintures :

Jointoiement :

- Le curage des joints n'épaufrera pas et n'écornera pas les arêtes, et les angles.
- Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux aérienne et leur couleur sera proche de celle de la pierre ou de la brique.

- Les joints des pierres de taille appareillées seront à fleur, arasés au nu du parement. Le rejointoiement des briques sera fait soit au nu du parement soit légèrement en creux en fonction du caractère de l'édifice.
- Les joints marqués en creux ou en relief (au cordon) sont proscrits sauf dans les cas où l'architecture du bâtiment en comportait de par sa conception.
- Le rejointoiement des pierres de blocage sera à pierre vue.

Enduits :

- Des échantillons des enduits, des crépis et des mortiers neufs seront soumis pour accord.
- Les sous-enduits au ciment sont proscrits, hormis les sous-enduits « bâtards » qui sont admis dans les seuls cas d'application d'enduits sur des supports non-poreux.
- La couche de finition des enduits sera liée à la chaux aérienne. Elle doit affleurer les pans de bois et encadrements en pierre devant rester apparentes. Les surépaisseurs sont proscrites hormis les chambranles en réserve lorsqu'ils étaient ainsi dès la conception de l'édifice.
- La finition des enduits sera talochée fine ou lissée suivant l'architecture de l'édifice. Les sables seront finement tamisés au préalable. Les enduits grattés sont interdits.
- Les enduits du type « prêt à l'emploi » et « monocouche » sont interdits.
- La coloration des enduits sera obtenue par les différents sables traditionnellement utilisés localement et par addition d'ocres naturels ou oxydes métalliques.
- Les bois seront traités au produit antiparasites incolore et à l'huile de lin.

Badigeons, teintures et peintures :

- La teinture des bois est proscrite.
- La coloration sera obtenue par des pigments « Terre de Sienne », « Terre de Sienne brûlée », « Terre d'ombre » et « Terre d'ombre brûlée » dans une proportion de 5 à 15%.
- La coloration des badigeons sera obtenue par l'utilisation de terres naturelles ou d'oxydes métalliques. Elle sera soumise pour accord.
- La peinture appliquée sur les maçonneries de pierre ou de brique est interdite. Seuls les menuiseries et bardages de bois peuvent être peints.
- Les peintures seront mates hormis pour les portes à rez-de-chaussée et les vantaux ouvrants.
- Les peintures organiques sont interdites sur les supports poreux.
- Il peut être imposé de conserver et de restaurer les fresques et peintures murales anciennes.
- Les fresques et peintures murales décoratives nouvelles sont interdites sur les parties extérieures des édifices.

Décors et modénature :

- Tous éléments de modénature et de décor anciens tels que claveaux, bandeaux, sculptures, chapiteaux, modillons, culots, corniches, entablements, etc., seront maintenus en place et restaurés. Seules pourront être déposées les parties du décor ne correspondant pas au caractère architectural de l'édifice qu'il est convenu de privilégier.
- Le remplacement ou le complément des claveaux, bandeaux, encadrements et chaînes d'angle, etc. peut être imposé.
- Les bandeaux, chaînes d'angle, encadrements, remplacés ou complétés, seront moulurés suivant les mêmes moulurations de ceux-existant sur la même façade.

- Les clés, chapiteaux, mascarons ou autres sculptures remplacés ou complétés, peuvent être seulement épannelés.
- Toute sculpture nouvelle sera soumise pour accord.

Traces et vestiges :

- Toute sculpture et vestige ancien d'intérêt apparaissant sur les façades après décrépiage sera conservé et mis en valeur et, éventuellement, déplacé à l'endroit auquel il était destiné.
- Il peut être imposé de marquer et de compléter les traces et vestiges anciens pour restituer leur lisibilité suivant leur importance et leur insertion dans la composition et l'aspect de l'édifice.

Baies :

- En cas de façades composites, la restauration peut soit privilégier une composition architecturale et traiter les autres baies en « traces », soit restituer la diversité stylistique des baies de l'édifice.
- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies dans leurs proportions et formes initiales y compris pour leurs moulurations et sculptures.
- Des restitutions peuvent être imposées lors de la présence de baies ou vestiges de baies obstruées ou altérées telles que baies médiévales, croisées ou autres caractérisant l'édifice ou sa composition.
- Faute de les restituer, il peut être imposé de marquer les baies bouchées par l'affouillement des maçonneries les ayant obstruées à mi-tableau. Dans tous les cas, elles devront rester lisibles.
- Aucune baie ancienne d'intérêt ne sera obstruée. S'il est autorisé de l'obstruer pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement elle restera affouillée à mi-tableau.
- Tout entresollement ou faux-plafond sera arrêté à au moins 80cm. en retrait du nu intérieur du mur et aucune baie ou imposte ne sera obstruée.
- Les encadrements et appuis saillants des baies seront maintenus ou créés conformément aux modèles anciens lors des percements nouveaux des façades.
- Les appuis des baies nouvelles seront en pierre ou en bois pour les édifices en pans de bois. En ce cas ils seront saillants ou pas, filants ou pas, selon l'architecture de l'édifice.
- Le percement de baies nouvelles peut être exceptionnellement autorisé dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement ou la composition architecturale de l'édifice ou elles constituent des jours secondaires de petite dimension.
- La hauteur et forme des nouvelles baies seront définies selon l'architecture du bâtiment. Il peut être imposé que les baies créées aient des proportions et formes correspondant à la composition du bâtiment.
- Lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale, hormis pour les baies d'attique ou de surcroît. Dans le cas des bâtiments ordonnancés, elles seront axées sur les autres baies formant la composition de la façade.
- Les baies créées au rez-de-chaussée et donnant sur l'espace public s'accorderont avec l'ordonnancement et le style de l'ensemble de la façade ou avec ceux d'états antérieurs attestés.

- Les retraits de la façade (loggias, «double-peau»...) peuvent être autorisés à condition qu'ils soient couronnés par un volume bâti situé à l'aplomb du nu de la façade ou par un débord de couverture.
- Les belvédères anciens (soleilhos et mirandes) seront conservés, restaurés et, éventuellement, restitués. Ils seront traités dans le caractère d'une galerie ouverte. La fermeture de leurs baies par cloisonnement ou vitrage sera en retrait d'au moins 80cm. du nu intérieur de la façade.
- La création de soleilhos et mirandes peut être autorisée en fonction de l'architecture du bâtiment.

Encorbellements et balcons :

- Les balcons anciens seront maintenus excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, il peut être imposé de les déposer.
- La création de balcons peut être autorisée selon l'architecture de l'édifice. Ils seront supportés par des consoles, les dalles seront en bois, en acier, en pierre, en voûtains ou en ciment selon l'architecture de l'édifice. Les garde-corps seront en barreaudage de bois ou métallique selon l'architecture de l'édifice.
- La création d'oriels peut être autorisée à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'ordonnancement de l'édifice, aux perspectives de l'espace public ou au paysage et qu'ils constituent un enrichissement de l'édifice.

Ferronneries :

- Les ferronneries d'intérêt (garde-corps de balcons, grilles d'imposte etc.) seront maintenues et restaurées. Elles seront nettoyées au décapant, leur sablage est interdit.
- Il peut être imposé de déposer les parties des ferronneries ne correspondant pas au style architectural qu'il a été convenu de privilégier sur l'édifice.
- En cas de complément des ferronneries, les parties neuves reproduiront les motifs anciens. - Les ferronneries nouvelles seront dessinées et soumises pour accord.
- Les grilles de protection seront soit intérieures, soit fixes en tableau ou en saillie, soit rabattables sur les trumeaux et elles seront constituées d'un barreaudage droit ou croisé.

Menuiseries, vitrerie :

- Il peut être imposé de conserver les menuiseries anciennes d'intérêt et leur serrurerie (vantaux, contrevents, châssis, ouvrants des fenêtres, devantures de magasin, etc.).
- Les menuiseries seront nettoyées au décapant neutre ; leur sablage est interdit.
- Les éléments de serrurerie portant atteinte au style de la menuiserie, seront remplacés.
- Les menuiseries nouvelles seront conformes aux formes rectangulaires ou cintrées des baies.
- Leur pose sera en feuillure, à mi-tableau ou au nu intérieur du mur suivant leur caractère.
- Les menuiseries nouvelles seront en bois d'essences locales. Sont admises les menuiseries métalliques en acier sur les baies médiévales, les croisées, les jours, les soleilhos et mirandes.
- Peuvent être admises les menuiseries métalliques en aluminium sur les façades commerciales, à condition qu'elles soient peintes ou teintées de teintes foncées, mates.

- Les menuiseries, volets et contrevents en polyvinyle-chlorure (PVC) ou d'aspect et profils analogues sont interdites.
- Sur les baies postérieures au 17ème siècle seules les menuiseries ouvrant à la française sont admises.
- Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en fonction de l'architecture de l'édifice.
- Les menuiseries à vitrage à plein jour ne sont admises que pour les arcades, baies médiévales et d'attique, croisées, jours, façades commerciales, soleilhos et mirandes. Elles peuvent être admises exceptionnellement pour des fenêtres en raison de leur situation et lorsqu'elles ne portent pas préjudice à l'édifice.
- Les contrevents rabattables sont autorisés en fonction de l'architecture de l'édifice. Ils seront persiennés ou pleins à écharpe ou à traverses. Ils peuvent être ou métalliques repliables en tableau pour les édifices dont l'architecture en comportait dès sa conception.
- Les planches des contrevents pleins seront larges d'au moins 15 cm. et sans grain de riz.
- Les contrevents peuvent être battants ou comporter une seule articulation.
- Les contrevents manquants des édifices anciens seront remplacés selon modèles anciens.
- La pose de contrevents sur les encadrements moulurés des baies est interdite hormis sur les bâtiments qui en comportaient dès sa conception.
- Les volets basculants, roulants ou « en accordéon » sont interdits sauf si l'architecture du bâtiment en comportait dès sa conception.
- Les volets des baies médiévales ou de la Renaissance seront intérieurs.
- Les vantaux anciens d'intérêt des portes d'entrée et, notamment, ceux comportant moulure de calfeutrement, seront conservés et restaurés.
- Les vantaux neufs des portes d'entrée seront réalisés suivant l'architecture de l'édifice. Ils seront peints. En règle générale, ils seront constitués de larges planches à joint vif, comportant ou non moulure, en se référant aux modèles anciens.
- Les vantaux métalliques en acier pleins ou constitués de résilles métalliques, peuvent être admis. Ceux en aluminium sont proscrits hormis pour les locaux commerciaux.
- Les vantaux vitrés sans menuiserie d'encadrement, à débattement ou rétractables, peuvent être admis en fonction de la destination des locaux et la configuration de l'édifice.
- Les menuiseries des portes de garage seront en feuillure, à mi-tableau ou au nu intérieur du mur et peuvent être ouvrant à la française ou basculantes.
- Les vantaux métalliques sont admis à condition qu'ils soient pleins, à tables ou revêtus d'un placage en bois laqué peint.
- Les volets roulants sont interdits.
- Le vitrage en miroir est interdit.

Clôtures et portails :

- Le principe et la forme des clôtures nouvelles seront définis en fonction du lieu de l'architecture de l'édifice et de l'environnement.
- Les clôtures anciennes, portées au plan comme étant « à conserver », seront maintenues et restaurées avec les mêmes matériaux et formes. Elles peuvent toutefois être démolies lorsqu'elles sont adossées à une emprise constructible et qu'une construction nouvelle est destinée à les remplacer.
- En limite des voies et emprises publiques, les clôtures seront en maçonnerie de pierre appareillée ou de blocage ou de briques ou formées d'un mur bahut surmonté d'un

chaperon en pierre et d'un barreaudage droit. En cas de mur plein, elles auront une hauteur d'au moins 2m., les murs bahuts ayant au moins 60cm. de hauteur. Les formes et matériaux des autres clôtures nouvelles seront définies en fonction du bâtiment auquel elles appartiennent et des lieux qu'elles bordent.

- Il peut être imposé de ne pas clôturer les terrains afin de ne pas porter atteinte aux lieux environnants, en particulier dans les cours créés par démolition imposée et dans les espaces libres « à conserver » qui ne pourront être fractionnés en cas de division parcellaire.
- La démolition ou l'écèlement des murs séparatifs des propriétés confrontant des espaces non bâtis existants ou prévus par le plan, peuvent être imposés. Les ouvrages séparatifs seront alors traités comme une clôture.
- Les portails pratiqués dans les murs de clôture en maçonnerie pleine seront surmontés d'un linteau droit ou en arc. Sinon ils seront bordés de pilastres en pierre appareillée, en briques ou en maçonnerie enduite selon l'architecture de l'édifice et l'environnement.
- Les vantaux des portails seront en bois ou en métal et pleins, ou en barreaudage métallique plein, entièrement ajouré ou avec des tables pleines en métal en partie basse.

Façades commerciales

Définition:

- On entend par façade commerciale toute devanture, baie ou vitrine, établie ou utilisée dans un but de commerce ou d'activité.
- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'à rez-de-chaussée sauf dans le cas d'architectures ayant des doubles hauteurs de rez-de-chaussée avec entresol.
- Même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit d'utiliser les baies d'étage en tant que vitrines d'exposition commerciale.

Dispositions générales :

- L'aménagement des façades commerciales sera contenu dans l'ouverture des baies du rez-de-chaussée et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures en coffrage.
- Le placage de briques ou carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre est interdit.
- Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau ne seront appliqués sur les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie. La pierre ou l'enduit seront seuls restaurés.
- Les menuiseries seront en bois, acier peint ou aluminium peint ou anodisé de ton foncé, mat.
- La restitution ou complément des baies anciennes (baie, claveaux etc.) peut être imposée.
- Les arcs et arcades anciens seront dégagés de toute maçonnerie rapportée. Tout entresollement sera en retrait du nu intérieur de la façade d'au moins 80cm.
- Les aménagements devront dégager les piédroits, tableaux, arcs et moulurations des baies qu'elles ne devront pas obstruer par de la maçonnerie. Seuls des soubassements en bois ou en métal n'excédant pas 60cm. de hauteur et dont le nu extérieur est situé à mi-tableau peuvent être autorisés.
- Les portes entièrement vitrées à débâtement ou rétractables, peuvent être autorisées.
- Les stores métalliques de protection et leurs boîtiers seront placés à l'intérieur des locaux. Ils peuvent être contenus en tableau dans la baie lorsque celle-ci est à linteau droit sans mouluration ou chanfrein. Leur déroulement sera de préférence derrière le

vitrage. En cas d'impossibilité constatée par l'autorité administrative, les stores métalliques de protection pourront avoir un déroulement devant le vitrage à condition que le boîtier soit placé à l'intérieur des locaux. Les stores seront de préférence à mailles ou micro perforés.

- Les grilles de protection extérieures des magasins seront fixes ou repliables en tableau, ou rabattables sur les trumeaux. Elles seront constituées d'un barreaudage droit assemblé par des lisses.
- Les bannes seront repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau dans la baie lorsque celle-ci est à linteau droit sans aucune mouluration ou chanfrein. Elles seront de couleur unie.
- La largeur des bannes n'excédera pas celle de la baie commerciale et, en aucun cas, celle du bâtiment, entendu ici comme unité architecturale.
- Les « casquettes » en béton sont interdites sauf l'édifice en comportait de par sa conception.
- Les marquises peuvent être autorisées selon l'architecture du bâtiment.
- Le percement de baies nouvelles peut être exceptionnellement autorisé. Celles à rez-de-chaussée maintiendront un trumeau maçonné d'au moins 60cm. à compter de chaque limite latérale de la façade du bâtiment même dans le cas de la réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble. La forme et la hauteur des nouvelles baies sera définie selon l'architecture du bâtiment.
- Les appareils de conditionnement de l'air ne seront en aucun cas, en saillie par rapport aux façades ou menuiseries. Ils seront intégrés aux menuiseries des baies, encastrés et recouverts d'une grille ou de vantelles en métal ou en bois.

Devantures en coffrage :

- La restauration des anciennes devantures en coffrage peut être imposée.
- Les devantures en coffrage nouvelles peuvent être autorisées lors de baies à linteau droit. Elles seront en bois, en verre ou en métal à l'exception de l'aluminium et, lorsqu'elles sont en bois, leur saillie sera au moins de 10 cm. au niveau du sol et elle pourra atteindre 40 à 45 cm. à l'entablement afin d'y inclure le store. Elles reposeront au sol ou sur un socle en pierre et elles seront peintes.
- Le rythme des devantures en coffrage suivra celui du bâtiment (entendu ici comme unité architecturale) même dans le cas de réunion de plusieurs corps de bâtiments en un même immeuble.
- En cas d'inclusion de la porte d'accès de l'immeuble dans la devanture, la travée de la porte se distinguera nettement.
- Les stores métalliques de protection, les bannes et leurs boîtiers seront intérieurs ou repliables dans le coffre de l'entablement ou les piédroits. Les bannes seront de couleur unie.
- La largeur des bannes n'excédera pas celle de la devanture et, en aucun cas, celle du bâtiment, entendu ici comme unité architecturale.
- Les dispositifs d'éclairage seront incorporés dans le coffre d'entablement.
- Aucun dispositif de climatisation ne sera en saillie sur la devanture ou les maçonneries.

Terrasses fermées

- Peuvent exceptionnellement être autorisées des terrasses fermées selon le caractère des lieux et de l'édifice auquel elles s'adossent. Leurs menuiseries seront en bois, acier peint ou aluminium peint ou anodisé, mat.

- Les terrasses fermées adossées à des baies de bâtiments « à conserver » sont interdites.

2. Toitures et couvertures

Couvertures à rampants :

- Les couvertures à rampants seront en tuiles canal ou plates, de terre cuite ou mécaniques, ou en ardoises selon l'architecture du bâtiment.
- Les tuiles en ciment, ainsi que les tuiles dites « romanes » sont interdites. Lorsque le bâtiment en comporte par sa conception, les couvertures peuvent être en ardoises naturelles ou en zinc. Exceptionnellement, les couvertures métalliques peuvent être autorisées sur des parties de bâtiment.
- L'emploi de plaques support rigides est interdit. L'emploi de plaques support flexibles est autorisé sous la réserve que soient posées sur elles des tuiles en courant et à couvert en rive et à l'égout.
- Les tuiles de couvert seront de préférence de remploi.
- Les tuiles neuves seront sablées ou pas, de couleur rouge et non « vieilles ». Les couvertures « mouchettes » sont interdites.
- Les solins seront au mortier. L'emploi apparent de feuilles bituminées recouvertes d'aluminium est interdit.
- Les faîtages seront parallèles aux voies et que les bâtiments d'angle comportent une croupe.

Débords de toiture :

- Les débords en saillants bois seront conservés et non diminués. Il peut être imposé de les prolonger.
- Les nouveaux débords auront au moins 60cm. de saillie et les saillants en bois seront constitués d'un couchis de larges planches. Les chevrons auront une dimension d'environ 10x15 cm. Les bardages et couchis en frisette ou contre-plaqués sont proscrits.
- Les tuiles de courant et de couvert arriveront à l'extrémité du débord en rive et à l'égout ou elles seront débordantes selon l'architecture de l'édifice.
- Les saillants et corniches métalliques peuvent être autorisés en cas de couvertures métalliques.
- Les corniches et génoises d'intérêt seront conservées et restaurées.
- Les corniches nouvelles seront en pierre. Les génoises nouvelles seront en terres cuites.
- Les « casquettes » en béton étrangères à l'architecture de l'édifice seront supprimées.
- Les chéneaux en retrait et encaissés sont recommandés.

Couvertures en terrasse :

- Les toitures en terrasse, visibles à partir des espaces publics peuvent être autorisées sur les bâtiments d'un seul niveau ou lorsque le bâtiment en comportait par sa conception.
- Les couvertures des tours abritant des cages d'escalier ou d'ascenseur, seront à rampants et en tuiles sauf lorsque le bâtiment, par sa conception, comportait une couverture en terrasse.

- La création de terrasses en remplacement partiel du versant donnant sur cour ou jardin peut être exceptionnellement autorisée.
- Les solins seront au mortier. L'emploi apparent de feuilles bituminées recouvertes d'aluminium est interdit.
- Il peut être exceptionnellement autorisé de créer des terrasses encaissées dans les versants des toits sur les bâtiments des parcelles bâties à 100% à condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial de l'édifice ou au caractère des lieux et que ces terrasses soient en retrait d'au moins 2,5 m du nu de la façade sur voie et emprise publique et que leur surface n'excède pas 12m².

Souches de cheminées et ventilation :

- Les souches anciennes en pierre ou en briques seront restaurées. Les souches nouvelles seront en pierre, en briques ou enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles.
- Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction posés à nu sur la façade ou en surcroît sont proscrits. Ceux qui existent seront supprimés.
- Les conduits seront regroupés dans des souches en maçonnerie.
- Les souches de section supérieure à 0,5m² ne peuvent être autorisées qu'exceptionnellement. - Les prolongateurs sont proscrits.
- La ventilation des combles sera assurée par des tuiles chatières ou des dispositifs analogues en cas de couvertures en ardoise ou métalliques.

Lucarnes et verrières :

- Les coques moulées d'éclairément sont interdites y compris sur les locaux techniques, d'activité, parcs de stationnement, etc.
- La création de lucarnes et tabatières peut être autorisée. Les joues des lucarnes seront pleines, non vitrées. La forme des lucarnes sera fonction de l'architecture de l'édifice.
- Les dispositifs d'éclairément situés dans le plan de la toiture sont autorisés à condition que leur surface n'excède pas 0,8m², qu'ils soient espacés d'au moins 3m., et qu'ils soient placés dans les deux premiers tiers du versant à compter de l'égout. Leurs menuiseries seront en fer, acier, fonte d'acier ou aluminium. Ils peuvent être interdits lorsqu'ils sont en visibilité directe des monuments historiques, en fonction de l'environnement et des perspectives à préserver.
- Les verrières et lanterneaux sont autorisés lorsqu'ils sont posés sur des terrasses, en surcroît de la couverture ou à cheval sur le faîtage.
- Leurs menuiseries seront en fer, acier ou fonte d'acier. Les sections de l'ossature métallique seront minces (env. 50mm.) et les verres seront transparents et non armés par des résilles. Elles peuvent être dotées de panneaux de captage solaire.

5.2.2 - Parties privatives

Les travaux prescrits ont 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.

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

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

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions décrites ci-après :

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'équipement créés : VMC par exemple).

D'autre part :

- Tous travaux portant sur les parties intérieures des immeubles sont soumis à autorisation.
- Le maintien ou la restitution des distributions, dispositions et volumes anciens des locaux peut être imposé. En ce cas, les pièces qui par leur forme ou décor sont à conserver ne seront pas subdivisées ou altérées.
- Il peut être imposé de dégager, de restaurer et de restituer les charpentes, voûtes et voûtains, caves, escaliers, puits, les arcs, piliers, pilastres, cheminées, sculptures et lambris, parquets, sols, planchers, plafonds, menuiseries, boiseries, vantaux, serrureries, peintures, gypseries et autres éléments d'intérêt.
- Le doublage des murs, le cloisonnement et les faux-plafonds peuvent être interdits.

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

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service telles que cuisines, salle 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 ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines,

ébrasements des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, cave, sous-sol, remise, garage, terrasse, loggia, balcon, séchoir extérieur au logement, véranda, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties des locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1.80 mètre.

La surface habitable d'un logement, définie à l'article R.156-1 du CCH, est égale ou supérieure à 14 m², celle d'une pièce isolée à 9 m². La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins, aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,20 mètres soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes pour une pièce isolée.

Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées bénéficient d'un éclairage naturel suffisant : la luminosité naturelle doit être suffisante, par temps clair et dans des conditions normales d'utilisation, pour n'avoir pas recours à un éclairage artificiel.

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. 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 (ventilation à tirage naturel ou mécanique), complété éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

Installation de cuisine ou coin-cuisine :

La 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.

Cet espace est aménagé de façon à recevoir un appareil de cuisson suivant les conditions réglementaires en vigueur.

Gaz et 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 liés à l'usage.

Équipement sanitaire

Tout logement comporte :

- Un WC 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 d'une ou deux pièces principales, le WC est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas.

- Une salle d'eau comportant une baignoire ou une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide ;

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

Chauffage

L'installation devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et répondra aux normes de décence définies dans les articles 2 et 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000) et devra assurer une température suffisante dans chacune des pièces (notamment par l'installation de chauffages fixes).

Outre les normes indiquées ci-avant il est rappelé qu'un logement mis en location, doit être, à l'entrée dans les lieux, habitable sans frais : il doit être délivré au locataire en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés dans le bail (four, réfrigérateur...) doivent être en bon état de fonctionnement.

Le propriétaire doit entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

Travaux relatifs aux performances énergétiques

Les travaux devront également respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique. Les travaux sur les parties privatives seront couplés, selon les possibilités techniques, avec un projet d'amélioration de la performance énergétique des logements.

Selon le Diagnostic de Performance Énergétique des logements ou du résultat d'un Audit Énergétique réalisés avant travaux, le projet d'amélioration thermique et énergétique devra viser des niveaux de performance répondant aux obligations actuelles ; et dans la mesure du possible anticiper les obligations futures imposées par la loi Climat et Résilience (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

Lutte contre le saturnisme

Les peintures au plomb seront neutralisées.

Le maître d'ouvrage devra privilégier la réalisation de travaux en milieu libre c'est-à-dire sans occupant.

Ces travaux ne devront pas entraîner de dissémination de poussière de plomb nuisible tant pour les occupants que les intervenants ou pour le voisinage. Des précautions spécifiques devront être mises en œuvre (nettoyage quotidien du chantier avec des serpillières humides,

création de sas étanches visant à circonscrire la diffusion de poussière, utilisation d'aspirateurs spécifiques « à filtres absolus »).

Les travaux dits palliatifs consistent en une intervention localisée destinée à supprimer l'accessibilité au plomb des surfaces dégradées, mise en évidence lors du diagnostic, dans les logements et si nécessaire dans les parties communes. Ils visent donc à recouvrir d'un matériau les supports toxiques et à changer le cas échéant des éléments (menuiserie, portes ...), à créer une barrière physique entre les éléments toxiques et les occupants.

Les travaux visant à éliminer définitivement les peintures présentant du plomb nécessitent des techniques particulières en raison du danger dû notamment à la dissémination du plomb dans l'atmosphère (grattage, ponçage) ou de la réaction chimique particulièrement toxique lors de traitements visant à traiter les peintures au plomb (décapage chimique ou thermique).

En cas de non réalisation des travaux de décontamination dans les délais demandés, la réalisation de travaux de substitution de la part de la puissance publique sera exercée.

● **Redistribution des logements**

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

Ces redistributions tendent notamment :

- À favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (exemple : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un logement traversant), le regroupement de petits appartements sous combles avec l'appartement situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex ;
- À favoriser l'éclairage naturel des pièces ;
- À assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.
- À améliorer l'organisation des pièces techniques (WC, salle de bain, cuisine) par rapport aux pièces de vie (salon, salle à manger) et aux pièces de nuit (chambres). Par exemple, par la suppression des WC et salle de bain en fond de parcelle pour les installer au même niveau que les chambres.

En application de l'Article L126-17 du Code de la Construction et de l'Habitation, est interdite: toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.

En application du PSMV, est interdite : la création de nouveaux logements dans les immeubles existants d'une surface de plancher inférieure à 40m². En outre, la création ou l'utilisation en pièces principales d'habitation des rez-de-chaussée ou de parties des

rez-de-chaussée donnant sur rue ou espace public, peuvent être interdites. La création ou le changement d'affectation de rez-de-chaussée de bâtiments existants en garages aux fins du stationnement des véhicules peut être interdite.

6 - Programme des travaux par bâtiment

Les travaux de restauration qui seront notifiés aux propriétaires sont définis par les dispositions communes générales ci-avant rappelées ; ils sont individualisés par bâtiment, par les fiches suivantes qui distinguent :

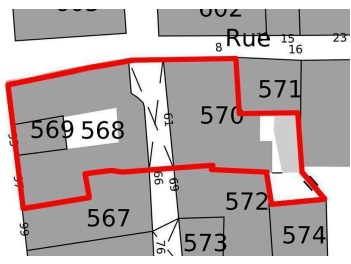
- Les prescriptions “générales” : réfection et mise en valeur des parties communes, mise aux normes d'habitabilité et amélioration du confort des logements ou autres locaux annexes.
- Les prescriptions “particulières” : tous travaux spécifiques à envisager au vu de la configuration, de l'état et de la qualité de l'immeuble pour la restitution, la restauration, la préservation du patrimoine architectural et urbain du quartier, l'amélioration de la qualité résidentielle. Ces dernières prescriptions pourront porter indifféremment sur les parties privatives, communes ou les constructions parasites (curetage, démolition, etc.).

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

Le terme “reprise” désigne la réfection partielle d'un ouvrage.

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Cahors, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les projets seront soumis à la réglementation en vigueur à la date de dépôt des demandes de permis de construire.

Références cadastrales	Adresse	
CH 568 / CH 569 / CH 570	8 rue du Docteur Bergounioux/61 Rue de l'Université/ 97 Bd Gambetta	

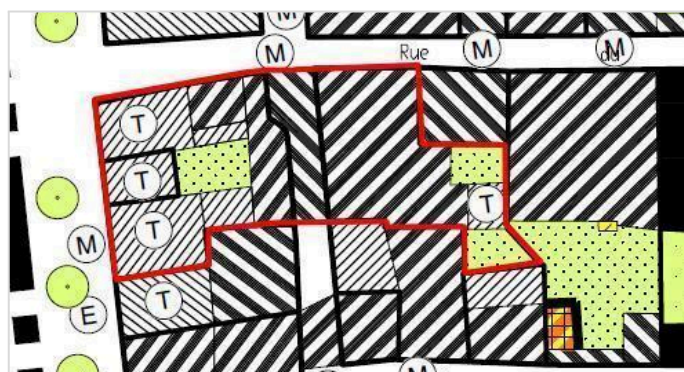
CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	Bâti en briques enduites rue Bergounioux des 13e/17e et 19e siècles. Passage couvert rue de l'Université entre les parcelles CH 570 et CH 568 : arc d'en briques à clé saillante en pierre en pointe de diamant du 17e s. Caves voûtées. Extensions récentes à rez-de-chaussée sur boulevard. Façade de 3 travées sur toiture terrasse et cour, avec balcon à balustres au R+2. Porte d'entrée en bois à panneaux et barreaux, imposte vitrée cintrée, encadrement en pierre et clé de voûte en saillie en pointe de diamant au n°8. Porte en bois sculptée et porte en bois à panneaux sur rue de l'Université. Vestiges des 12e et 13e siècles rue Bergounioux et rue de l'Université. Menuiseries bois simple vitrage à petits et grands carreaux selon les étages. Encadrement de baies en pierre de taille. Planchers et parquet bois à compartiments. Revêtement de sol en pierre. Cheminées et gypserie. Menuiseries intérieures (portes à chambranles moulurés, boiseries et décors 19e), alcôve.
Protection du patrimoine (SPR)	L'ensemble bâti se décompose en deux catégories au plan du PSMV: -les parties d'immeubles à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdites et la modification soumise à des conditions spéciales -les parties d'immeubles pouvant être conservées, améliorées, remplacées ou démolies. Le maintien de la hauteur du plancher bas du premier étages des immeubles sur rue est imposé ainsi qu'en fond de parcelle de la parcelle CH 570. Les terrasses sont à maintenir sur rez-de-chaussée. Les espaces libres sont protégés.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
Façades, menuiseries	Restaurer les façades y compris les éléments de décor tels que les corniches en terre cuite. Des sondages sont nécessaires avant de se positionner sur un projet de restauration qui pourrait amener à la mise en valeur des vestiges médiévaux et d'éléments du 17e/19e siècles. Selon le sondage et l'état des éléments de façade, il peut être imposé de les conserver apparentes et de les rejointoyer. Les façades ne seront enduites que si leur état et l'architecture de l'édifice l'exigent. Restauration des menuiseries dont portes (ou remplacement selon état justifié) et volets persiennés en bois. Modifications impératives selon PSMV: démolir extensions parasites
Toitures	Couverture à restaurer, reprise de la charpente et des descentes d'eau pluviale. Toiture à reprendre.
Réseaux	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes. Suppression des réseaux en façade.
Halls et escaliers, cour	Restauration des entrées et des escaliers. Requalifier la cour.
Parties privatives	
Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Conserver les éléments caractéristiques cités ci-dessus (plafond, menuiseries intérieures, décors...) et les restaurer.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.
Façade et sécurité	Reprise des garde-corps et/ou création.

Extrait du règlement graphique du PSMV de Cahors :



	PÉRIMÈTRE DU SECTEUR SAUVEGARDE
	IMMEUBLE, PARTIE D'IMMEUBLE, ÉLÉMENT OU ESPACE PROTÉGÉ Par la législation sur les monuments historiques (Pour des raisons graphiques de lisibilité, tout bâtiment inscrit ou classé totalement ou partiellement est poché en noir sur l'ensemble de son emprise)
	IMMEUBLE, PARTIE D'IMMEUBLE OU ÉLÉMENT A CONSERVER Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales
	IMMEUBLE POUVANT ÊTRE CONSERVÉ, AMÉLIORÉ, REMPLACÉ OU DÉMOLI
	IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DÉMOLITION POURRA ÊTRE IMPOSÉE À l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
	EMPRISE VARIABLE DE CONSTRUCTION Lorsque la limite est figurée par un trait continu, l'implantation est fixe, lorsqu'elle est en tireté, elle peut être variable
	EMPRISE VARIABLE DE CONSTRUCTION Remplaçant un bâtiment démoli
	EMPRISE IMPOSÉE DE CONSTRUCTION
	EMPRISE VARIABLE OU IMPOSÉE DE CONSTRUCTION Soumise à des conditions particulières
	MODIFICATION, ÉCRÈTEMENT, SURÉLÉVATION POUVANT ÊTRE IMPOSÉS À l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
	MAINTIEN DE LA HAUTEUR AU PLANCHER BAS DU PREMIER ÉTAGE

Références cadastrales	Adresse	
CD 144	9 rue des trois Baudus	

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment d'angle, en pierre de taille enduit au rez-de-chaussée. La composition des étages n'est pas connue, un sondage est nécessaire. Façades hétérogènes : datation ayant du 12e/13e siècles jusqu'au 17e/19e siècles. 2 travées sur la rue du Château du Roi. Ce bâtiment de logements s'organise comme suit : L'arcade avec clé en pointe de diamant datant du 17e siècle donne accès à un commerce au rez-de-chaussée. Trois niveaux d'habitation suivent, sur deux niveaux de caves (accessibles depuis le commerce uniquement), et des combles accessibles non aménagés. Fenêtres en feuillure du 19e siècle, porte droite en bois 19e siècle sur façade latérale. A l'intérieur, présence de plafonds à la française, cheminées, niche centrée médiévale, parquets à bâtons rompus et une salle voutée au rez de chaussée.
Protection du patrimoine (SPR)	Immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdites et la modification soumise à des conditions spéciales

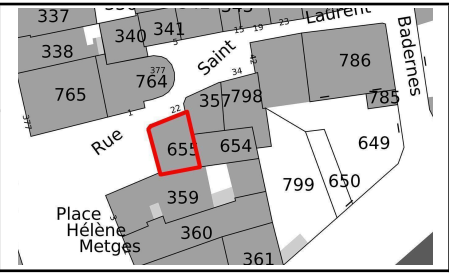
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
Façades, menuiseries	Restaurer les façades, notamment la façade latérale qui a été altérée. Des sondages sont nécessaires avant de se positionner sur un projet de restauration qui pourrait amener à la mise en valeur des vestiges médiévaux et de la façade du 18e/19e siècles. Selon le sondage et l'état des éléments de façade, il peut être imposé de les conserver apparentes et de les rejointoyer. Les façades ne seront enduites que si leur état et l'architecture de l'édifice l'exigent. Les éléments de décor, tels que les ferronneries au 1er étage et l'arcade du rez-de-chaussée doivent être mis en valeur. Restauration des menuiseries (ou remplacement selon état justifié) et restauration des volets en bois.

• Toitures	Reprise de la toiture, de la couverture et des descentes d'eau pluviale.
• Réseaux	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes. Supprimer les réseaux en façade.
• Halls et escaliers	Réhabilitation. Les éléments d'intérêt patrimonial à l'intérieur de l'immeuble doivent être conservés et restaurés.
Parties privatives	
• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. Les éléments d'intérêt patrimonial à l'intérieur de l'immeuble doivent être conservés et restaurés.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.
Façade et sécurité	Reprise et mise aux normes des garde-corps. Les ferronneries des gardes corps du 1er étage doivent être conservés.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

46

Références cadastrales	Adresse	
CH 655	22 rue Saint Laurent	

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+2.
Éléments caractéristiques	Bâtiment d'angle arrondi de construction hétérogène (pierres, briques), enduit partiellement. Cette bâtisse formait avec son bâtiment voisin un hôtel particulier (15e/ 16e siècles), aujourd'hui démembré. La façade sur la place Metges, à 2 travées, possède une porte cintrée à clé saillante qui a été dénaturée. Des vestiges de deux arcs cintrés en pierre sont visibles d'un côté et de l'autre de la porte d'entrée, datant probablement du 15e/16e siècles. Fenêtres en accolade sur façade latérale et droites sur façade principale (Place Metges). Sur la façade latérale, porte en bois droite du 19e siècle.
Protection du patrimoine (SPR)	Immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdites et la modification soumise à des conditions spéciales.

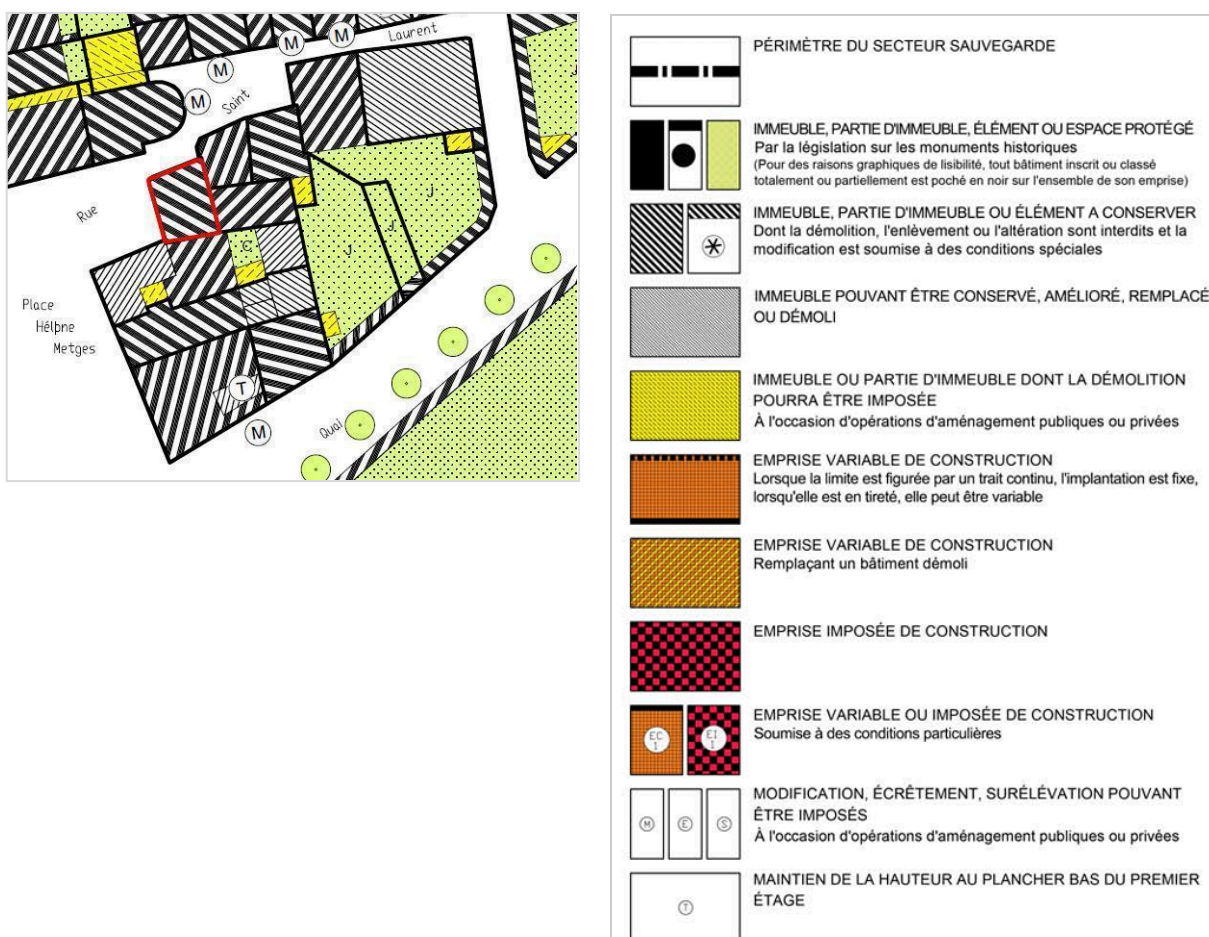
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
Façades, menuiseries	Restaurer les façades. Piquer la façade latérale. Des sondages sont nécessaires avant de se positionner sur un projet de restauration qui pourrait amener à la mise en valeur des vestiges du 15e/16e siècles. Selon le sondage et l'état des éléments de façade, il peut être imposé de les conserver apparentes et de les rejointoyer. Les façades ne seront enduites que si leur état et l'architecture de l'édifice l'exigent. Restituer la porte cintrée sur la façade donnant sur la place Metges et restaurer la porte à panneaux de bois du 19e siècle située sur la façade latérale. Restauration des menuiseries (ou remplacement selon état justifié) et restauration des volets en bois.
Toitures	Reprise de la toiture, de la couverture et des descentes d'eau pluviale.
Réseaux	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes. Supprimer les réseaux en façade.

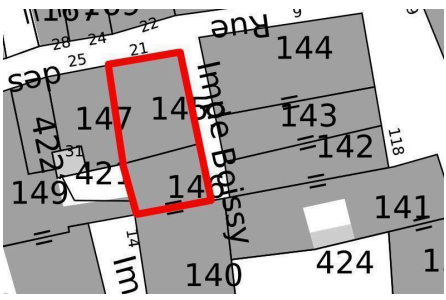
Halls et escaliers	Restauration. Les éléments d'intérêt architectural devront être restaurés.
Parties privatives	
Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des garde-corps et/ou création.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

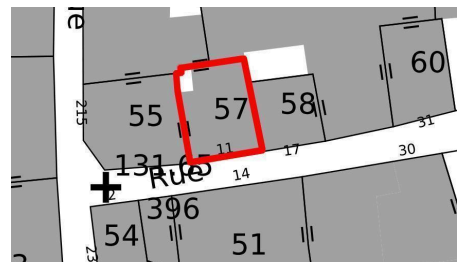
Extrait du règlement graphique du PSMV de Cahors :



Références cadastrales	Adresse	
CD 145/ CD 146	21 rue des 3 Baudus/ impasse de Boissy	

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+2.
Éléments caractéristiques	Bâtiment d'angle (CD 145) de composition hétérogène datant probablement du 12^e siècle, remaniée au 18^e/19^e siècles. La façade est enduite; quelques pierres sont néanmoins visibles au niveau du rez-de-chaussée et des briques visibles aux étages. Sur la façade à deux travées donnant sur la Rue des 3 Baudus, deux portes à arc cintré sont visibles ainsi que le vestige d'une arcade. Les baies sont cintrées et les menuiseries sont en bois, à deux vantaux et petits carreaux (visibles au 2^e étage). Sur la façade latérale (impasse du Buissy), 1 travée de fenêtres cintrées est visible. Les caves sont voûtées en berceau. A l'intérieur, une cheminée, un évier et des boiseries du 18^e/19^e sont présents. La parcelle CD 146, comporte une ruine d'une ancienne maison. Quelques vestiges médiévaux tels qu'une porte en arc brisée, une fenêtre et des maçonneries sont toujours présents.
Protection du patrimoine (SPR)	Immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdites et la modification soumise à des conditions spéciales.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
Façades, menuiseries	Restaurer les façades (CD 145). Des sondages sont nécessaires avant de se positionner sur un projet de restauration qui pourrait amener à la mise en valeur des vestiges médiévaux et les éléments de façade du 18^e siècle. Selon le sondage et l'état des éléments de façade, il peut être imposé de les conserver apparentes et de les rejointoyer. Les façades ne seront enduites que si leur état et l'architecture de l'édifice l'exigent. Restituer les contrevents et modifier le couronnement. Si possible, restauration et mise en valeur les portes et fenêtres cintrées et les éléments de menuiserie, tels que les châssis des fenêtres et le heurtoir qui subsiste sur une des portes. Restauration des volets en bois et restitution de volets en bois manquants. Sur la parcelle CD 146, restaurer et mettre en valeur les vestiges médiévaux.

Références cadastrales	Adresse	
CE 57	11 rue Saint André	

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiments R+2+C
Éléments caractéristiques	Maison dont la façade sur rue en brique enduite date du 19e siècle. Composée de deux portes droites en rez-de-chaussée et de fenêtres droites à l'étage. Une lucarne avec un balconnet est présente aux combles. Une corniche en terre cuite à modillons orne la façade. Les menuiseries visibles depuis la rue sont en bois et leur châssis semble dater du 19e siècle; les portes en bois datent de la même époque.
Protection du patrimoine (SPR)	Immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdites et la modification soumise à des conditions spéciales.

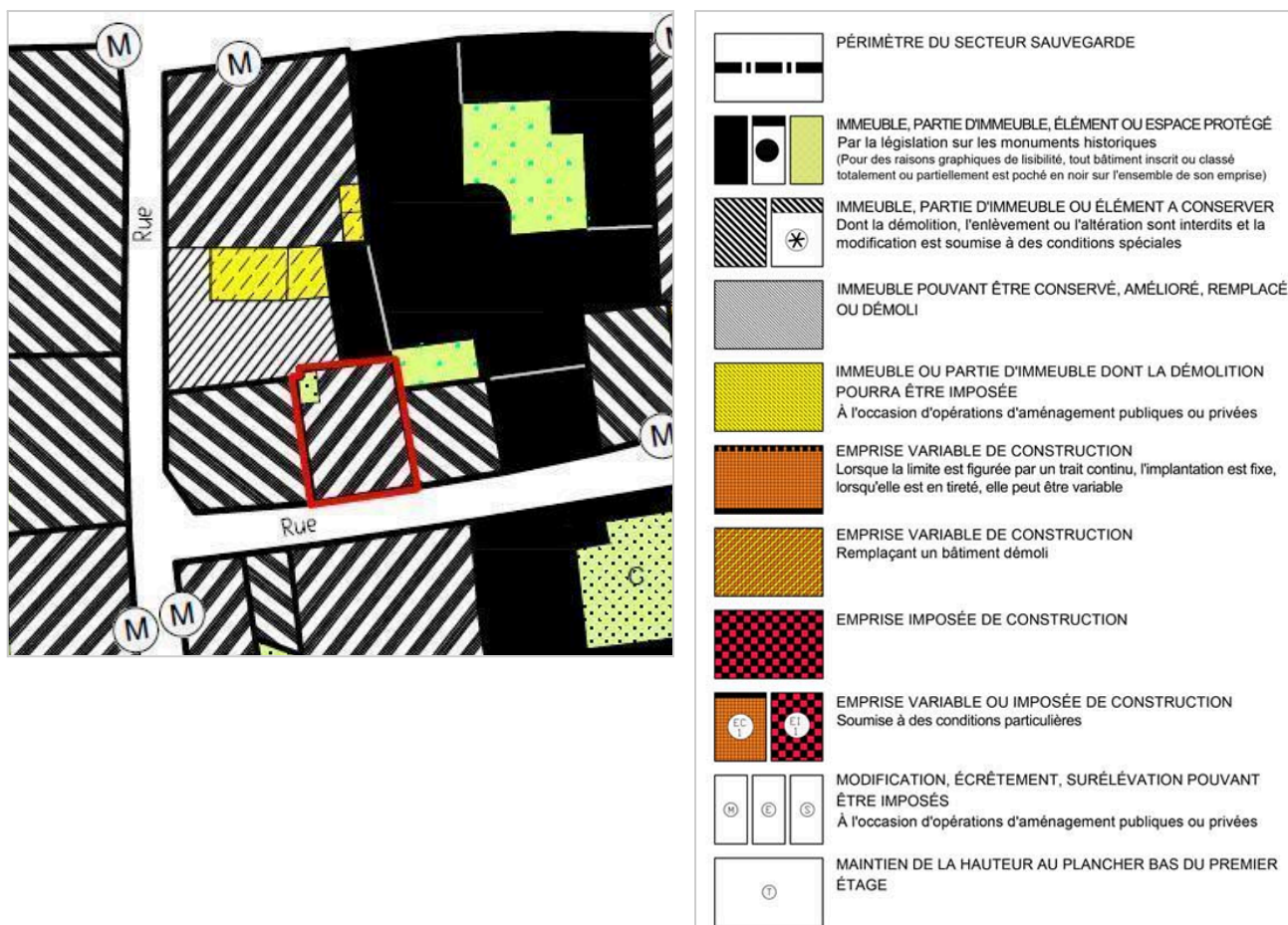
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
Façades, menuiseries,	Restaurer la façade et ses éléments : lucarne et balconnet, corniche, etc. Des sondages sont nécessaires avant de se positionner sur un projet de restauration qui pourrait amener à la mise en valeur des éléments de façade du 19e siècle. Selon le sondage et l'état des éléments de façade, il peut être imposé de les conserver apparentes et de les rejointoyer. Les façades ne seront enduites que si leur état et l'architecture de l'édifice l'exigent. Restauration des menuiseries dont portes (ou remplacement selon état justifié).
Toitures	Reprise de la toiture, de la couverture et des descentes d'eau pluviale.
Réseaux	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes. Supprimer les réseaux en façade.
Halls et escaliers	Restauration. Les éléments d'intérêt architectural devront être restaurés
Parties privatives	

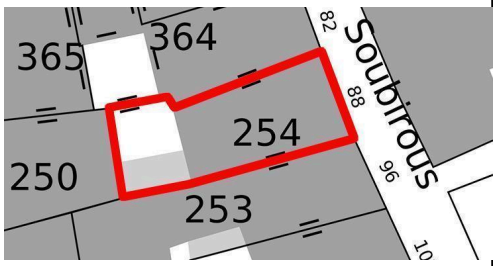
• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
-------------	--

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des garde-corps et/ou création.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Extrait du règlement graphique du PSMV de Cahors :



Références cadastrales	Adresse	
CD 254	88 rue des Soubirous	

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+2.
Éléments caractéristiques	Ancienne maison médiévale composée de deux corps bâtis : 1 sur la rue des Soubirous et 1 sur cour (parcelle CD 250). Ce bâtiment est inscrit au titre des Monuments historiques . Ses façades sont remarquables par la présence d'éléments datant du 13e/15e siècle, tels que : une arcade en arc brisé, des fenêtres croisées moulurées et demi-croisées et à meneaux, une porte en arc brisé. Dans la cour, un escalier ouvert du 13e siècle est présent. A l'intérieur, une cheminée monumentale du 15e siècle, des placards et niches médiévales.
Protection du patrimoine (SPR)	Immeuble, partie d'immeuble, élément ou espace protégé par la législation sur les monuments historiques. Les espaces libres sont protégés.

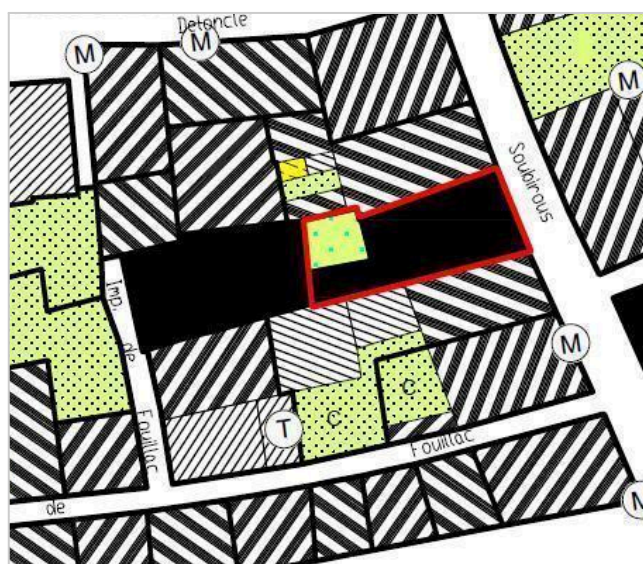
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
Façades, menuiseries,	Restaurer l'ensemble des façades et ses éléments de décor, tels que la génoise, etc. Mettre en valeur les éléments constructifs du 15e siècle, du 17e siècle et les vestiges médiévaux existants. Il peut être imposé de conserver les matériaux de façade apparents et de les rejointoyer. Les façades ne seront enduites que si leur état et l'architecture de l'édifice l'exigent. Restauration des portes, menuiseries, vitrages et tout élément d'intérêt architectural (ou remplacement selon état justifié).
Toitures	Reprise de la toiture, de la couverture et des descentes d'eau pluviale.
Réseaux	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes. Supprimer les réseaux en façade.

Halls et escaliers	Restaurer l'escalier ouvert, le hall d'accès.
Parties privatives	
Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

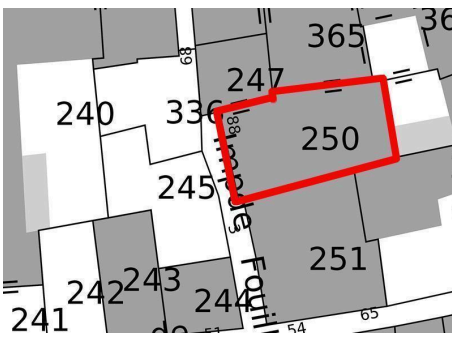
PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des garde-corps et/ou création.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Extrait du règlement graphique du PSMV de Cahors :



	PÉRIMÈTRE DU SECTEUR SAUVEGARDE
	IMMEUBLE, PARTIE D'IMMEUBLE, ÉLÉMENT OU ESPACE PROTÉGÉ Par la législation sur les monuments historiques (Pour des raisons graphiques de lisibilité, tout bâtiment inscrit ou classé totalement ou partiellement est poché en noir sur l'ensemble de son emprise)
	IMMEUBLE, PARTIE D'IMMEUBLE OU ÉLÉMENT À CONSERVER Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales
	IMMEUBLE POUVANT ÊTRE CONSERVÉ, AMÉLIORÉ, REMPLACÉ OU DÉMOLI
	IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DÉMOLITION POURRA ÊTRE IMPOSÉE À l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
	EMPRISE VARIABLE DE CONSTRUCTION Lorsque la limite est figurée par un trait continu, l'implantation est fixe, lorsqu'elle est en tireté, elle peut être variable
	EMPRISE VARIABLE DE CONSTRUCTION Remplaçant un bâtiment démoli
	EMPRISE IMPOSÉE DE CONSTRUCTION
	EMPRISE VARIABLE OU IMPOSÉE DE CONSTRUCTION Soumise à des conditions particulières
	MODIFICATION, ÉCRÈTEMENT, SURÉLÉVATION POUVANT ÊTRE IMPOSÉS À l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
	MAINTIEN DE LA HAUTEUR AU PLANCHER BAS DU PREMIER ÉTAGE

Références cadastrales	Adresse	
CD 250	9005 impasse de Fouillac	

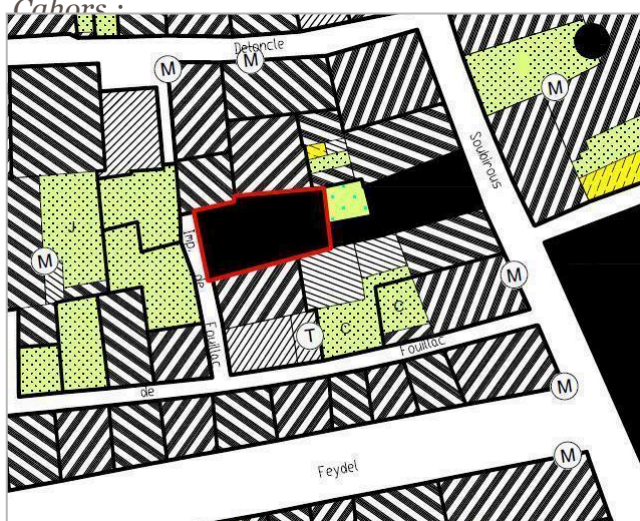
CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+1+C
Éléments caractéristiques	Il s'agit du corps arrière de l'ancienne maison médiévale située dans la parcelle CD 254. Ce bâtiment est inscrit aux monuments historiques. La façade donnant sur l'impasse est caractéristique du 17e siècle. Sur la façade donnant sur cour, des vestiges médiévaux sont visibles. Dans la cour, un escalier ouvert du 13e siècle est présent.
Protection du patrimoine (SPR)	Immeuble, partie d'immeuble, élément ou espace protégé par la législation sur les monuments historiques.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
Façades, menuiseries,	Restaurer la façade. Des sondages sont nécessaires avant de se positionner sur un projet de restauration qui pourrait amener à la mise en valeur des éléments de façade du 17e siècle ainsi que des vestiges médiévaux. Selon le sondage et l'état des éléments de façade, il peut être imposé de les conserver apparentes et de les rejointoyer. Les façades ne seront enduites que si leur état et l'architecture de l'édifice l'exigent. Restauration des menuiseries (ou remplacement selon état justifié).
Toitures	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale.
Réseaux	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes. Supprimer les réseaux en façade.
Halls et escaliers	Réfection.
Parties privatives	

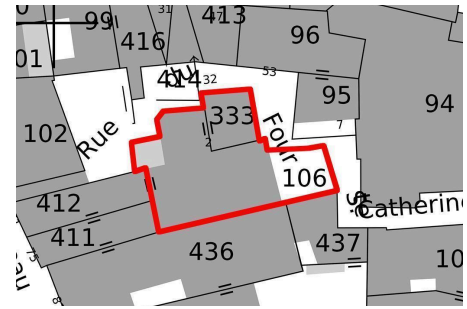
• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des garde-corps et/ou création.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Extrait du règlement graphique du PSMV de Cahors :



	PÉRIMÈTRE DU SECTEUR SAUVEGARDE
	IMMEUBLE, PARTIE D'IMMEUBLE, ÉLÉMENT OU ESPACE PROTÉGÉ Par la législation sur les monuments historiques (Pour des raisons graphiques de lisibilité, tout bâtiment inscrit ou classé totalement ou partiellement est poché en noir sur l'ensemble de son emprise)
	IMMEUBLE, PARTIE D'IMMEUBLE OU ÉLÉMENT À CONSERVER Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales
	IMMEUBLE POUVANT ÊTRE CONSERVÉ, AMÉLIORÉ, REMPLACÉ OU DÉMOLI
	IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DÉMOLITION POURRA ÊTRE IMPOSÉE À l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
	EMPRISE VARIABLE DE CONSTRUCTION Lorsque la limite est figurée par un trait continu, l'implantation est fixe, lorsqu'elle est en tireté, elle peut être variable
	EMPRISE VARIABLE DE CONSTRUCTION Remplaçant un bâtiment démolé
	EMPRISE IMPOSÉE DE CONSTRUCTION
	EMPRISE VARIABLE OU IMPOSÉE DE CONSTRUCTION Soumise à des conditions particulières
	MODIFICATION, ÉCRÈTEMENT, SURÉLÉVATION POUVANT ÊTRE IMPOSÉS À l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
	MAINTIEN DE LA HAUTEUR AU PLANCHER BAS DU PREMIER ÉTAGE

Références cadastrales	Adresse	
CD 106 / CD 333	2 rue du Four Ste Catherine	

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+5
Éléments caractéristiques	Ancienne maison-tour médiévale, datée du 13e siècle, inscrite au titre des Monuments historiques. De hauteur imposante, sa façade est remarquable par la vue d'un oculus en brique, des roses, des fenêtres géminées, des chapiteaux, des portes en arc brisé et d'autres éléments d'intérêt architectural. La maison attenante à deux niveaux (CD 333), a été bâtie sur un mur de la maison-tour . Les bâtiments sont construits en brique, à l'exception du soubassement de la tour qui est lui construit en pierre de taille. De nombreuses documentations attestent de la valeur patrimoniale de ces biens et en particulier, de la maison tour. L'ensemble a été dénaturé.
Protection du patrimoine (SPR)	L'ensemble bâti se décompose en deux catégories au plan du PSMV: • immeuble, partie d'immeuble, élément ou espace protégé par la législation sur les monuments historiques • immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition pourra être imposée

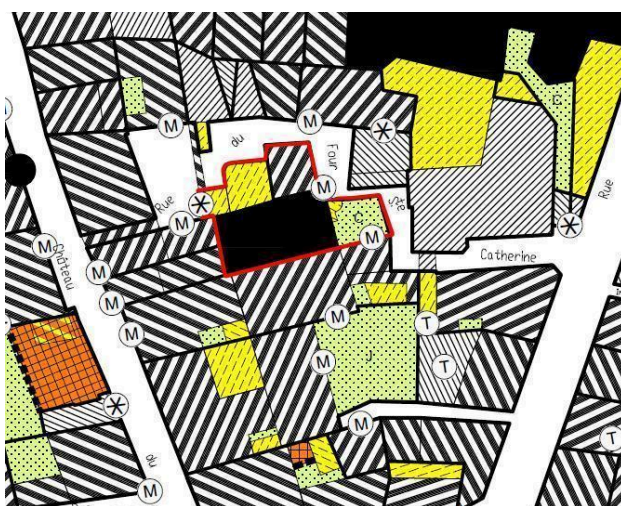
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
• Façades, menuiseries	Restaurer les façades y compris les éléments d'intérêt architectural. Des sondages sont nécessaires avant de se positionner sur un projet de restauration qui pourrait amener à la mise en valeur et restitution de l'état médiéval ainsi que la restitution d'un sixième niveau avec une toiture à croupes. La conservation des matériaux apparents pourrait être imposée. Restoration des menuiseries (ou remplacement selon état

	justifié).
	Modifications impératives à portes selon PSMV: • restituer les fenêtres géminées, roses, portes en arc brisé • modifier ou supprimer les percements récents • démolir les bâtiments parasites sur cour, mur de clôture et édicules adossés à la façade.
• Toitures	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale.
• Réseaux	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes. Supprimer les réseaux en façade.
• Halls et escaliers	Réfection.
Parties privatives	
• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

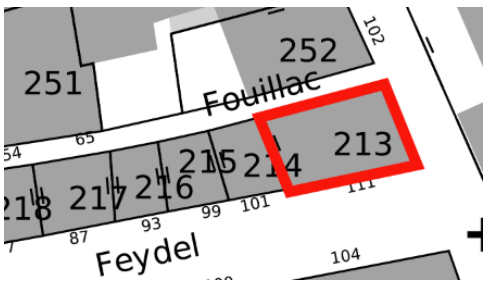
PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des garde-corps et/ou création.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Extrait du règlement graphique du PSMV de Cahors :



	PÉRIMÈTRE DU SECTEUR SAUVEGARDE
	IMMEUBLE, PARTIE D'IMMEUBLE, ÉLÉMENT OU ESPACE PROTÉGÉ Par la législation sur les monuments historiques (Pour des raisons graphiques de lisibilité, tout bâtiment inscrit ou classé totalement ou partiellement est poché en noir sur l'ensemble de son emprise)
	IMMEUBLE, PARTIE D'IMMEUBLE OU ÉLÉMENT À CONSERVER Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales
	IMMEUBLE POUVANT ÊTRE CONSERVÉ, AMÉLIORÉ, REMPLACÉ OU DÉMOLI
	IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DÉMOLITION POURRA ÊTRE IMPOSÉE À l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
	EMPRISE VARIABLE DE CONSTRUCTION Lorsque la limite est figurée par un trait continu, l'implantation est fixe, lorsqu'elle est en tireté, elle peut être variable
	EMPRISE VARIABLE DE CONSTRUCTION Remplaçant un bâtiment démoli
	EMPRISE IMPOSÉE DE CONSTRUCTION
	EMPRISE VARIABLE OU IMPOSÉE DE CONSTRUCTION Soumise à des conditions particulières
	MODIFICATION, ÉCRÈTEMENT, SURÉLEVATION POUVANT ÊTRE IMPOSÉS À l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
	MAINTIEN DE LA HAUTEUR AU PLANCHER BAS DU PREMIER ÉTAGE

Références cadastrales	Adresse	
CD 213	111 rue Feydel	

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES	
Nombre de niveaux	Bâtiment R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment faisant partie de l'ensemble de l'Ancien Hôpital de Grossia (13e siècle). La façade sur la rue des Soubirous laisse apercevoir des vestiges du 13e siècle tels que les arcades brisées, les fenêtres à remplage, les jours chanfreinés, cordons d'imposte et d'appui, etc. La façade sur la Rue Feydel, enduite, est de prédominance 19e siècle. A l'intérieur, des éléments du 13e siècle, tels qu'une arcade de rend en brique et pierre et une porte en arc brisé, ainsi qu'un escalier 19e sont présents.
Protection du patrimoine (SPR)	Immeuble à conserver dont la démolition ou l'altération sont interdites et la modification soumise à des conditions spéciales.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
Façades, menuiseries	Restaurer les façades y compris les éléments d'intérêt architectural. Des sondages sont nécessaires avant de se positionner sur un projet de restauration qui pourrait amener à la mise en valeur de l'état médiéval en cohérence avec les bâtiments voisins faisant partie du même ensemble (CD 252 et CD 214). La conservation des matériaux apparents pourrait être imposée. Modifications impératives à portes selon PSMV: - restituer les fenêtres à remplage et arcades brisées - modifier ou supprimer percement récent - supprimer crépi - harmoniser avec bâtiment situé à la parcelle CD 252

• Toitures	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale
• Réseaux	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes. Supprimer les réseaux en façade.
• Halls et escaliers	Réfection. Restaurer les éléments d'intérêt architectural.
Parties privatives	
• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des garde-corps et/ou création.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

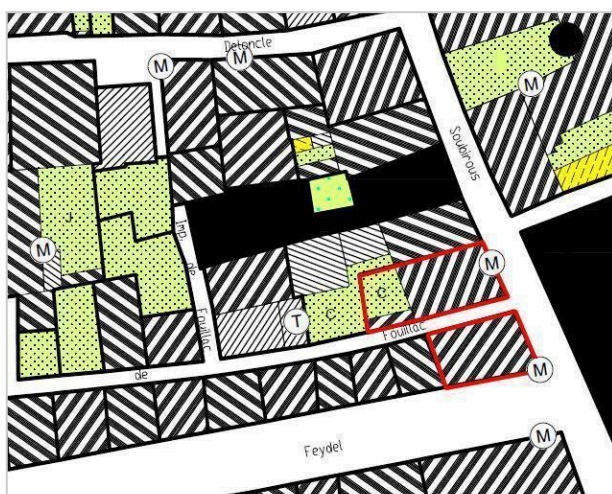
Références cadastrales	Adresse	
------------------------	---------	--

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	
Parties communes	
Façades, menuiseries	Restaurer les façades y compris les éléments d'intérêt architectural. Des sondages sont nécessaires avant de se positionner sur un projet de restauration qui devrait être en cohérence avec le projet mené sur la parcelle CD 213. La conservation des matériaux apparents pourrait être imposée. Modifications impératives à portes selon PSMV: - modifier ou supprimer surélévation, harmoniser avec CD 213 - Restituer arcade bouchée - Restituer fenêtres à réseaux
Toitures	Reprise de la toiture et des descentes d'eau pluviale si nécessaire
Réseaux	Minimiser l'impact des réseaux visibles en façade. Mise aux normes. Supprimer les réseaux en façade.
Halls et escaliers	Réfection. Restaurer les éléments d'intérêt architectural.
Parties privatives	
Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	
Façade et sécurité	Reprise des garde-corps et/ou création.
Habitabilité	En cas de redistribution, la qualité résidentielle des logements sera assurée.

Des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.

Extrait du règlement graphique du PSMV de Cahors :



	PÉRIMÈTRE DU SECTEUR SAUVEGARDE
	IMMEUBLE, PARTIE D'IMMEUBLE, ÉLÉMENT OU ESPACE PROTÉGÉ Par la législation sur les monuments historiques (Pour des raisons graphiques de lisibilité, tout bâtiment inscrit ou classé totalement ou partiellement est poché en noir sur l'ensemble de son emprise)
	IMMEUBLE, PARTIE D'IMMEUBLE OU ÉLÉMENT A CONSERVER Dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et la modification est soumise à des conditions spéciales
	IMMEUBLE POUVANT ÊTRE CONSERVÉ, AMÉLIORÉ, REMPLACÉ OU DÉMOLI
	IMMEUBLE OU PARTIE D'IMMEUBLE DONT LA DÉMOLITION POURRA ÊTRE IMPOSÉE À l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
	EMPRISE VARIABLE DE CONSTRUCTION Lorsque la limite est figurée par un trait continu, l'implantation est fixe, lorsqu'elle est en tireté, elle peut être variable
	EMPRISE VARIABLE DE CONSTRUCTION Remplaçant un bâtiment démoli
	EMPRISE IMPOSÉE DE CONSTRUCTION
	EMPRISE VARIABLE OU IMPOSÉE DE CONSTRUCTION Soumise à des conditions particulières
	MODIFICATION, ÉCRÈTEMENT, SURÉLÉVATION POUVANT ÊTRE IMPOSÉS À l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées
	MAINTIEN DE LA HAUTEUR AU PLANCHER BAS DU PREMIER ÉTAGE

7 - Appréciation sommaire et globale des dépenses

7.1 - Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme la valeur des immeubles avant leur restauration a été estimée par France Domaine ; selon l'avis de la DGFIP en date du 06 février 2025, l'appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition s'élève au montant total 868.696€ euros, toutes indemnités comprises.

7.2 - Appréciation sommaire et globale des dépenses de travaux

Estimation des coûts moyens de travaux

Les coûts de travaux présentés ci-dessous constituent des coûts moyens par m² et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de bâtiment, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le propriétaire lui-même.

Les coûts ont été estimés à partir de dépenses constatées lors de réhabilitations menées dans des immeubles similaires.

Les coûts indiqués portent sur le nombre de façades à réhabiliter par bâtiment.

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

La **reprise** désigne la réfection partielle d'un ouvrage.

Dépenses de travaux

Parties privatives

	Nombre d'immeubles ou entités foncières	Surface habitable en m ²	Coût en € HT/m ²	Coût total en € HT
Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité	10	3031	1 200€	3 637 200€

Parties communes

		Nombre d'immeubles	Coût par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Façades et menuiseries	Reprise	8	70 000,00 €	560 000,00 €
	Réfection	2	135 000,00 €	270 000,00 €
Toitures	Reprise	6	100 000,00 €	600 000,00 €
	Réfection	4	205 000,00 €	820 000,00 €
Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes	10	116 000,00 €	1 160 000,00 €
Halls et cage d'escaliers	Réfection	10	105 000,00 €	1 050 000,00 €
			Total	4 460 000,00 €

Total Général des travaux HT

Parties privatives	3 637 200€
Parties communes	4 460 000,00 €
TOTAL	8.097.200,00 €

8 - Délai de réalisation des travaux

Le délai d'exécution des travaux est fixé à 24 mois pour l'ensemble des immeubles dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

9- Glossaire

ACV : Action Cœur de Ville

ANAH : Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

CPA : Concession Publique d'Aménagement

CCH : Code de la Construction et de l'habitation

CSP : Code de la Santé Publique

DUP : Déclaration d'Utilité Public

ENERPAT : Energie Patrimoine

EPFO : Etablissement Public Foncier Occitanie

LHI : Lutte contre l'Habitat Indigne

OPAH-RU : Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

PPPI : Parc Privé Potentiellement Indigne

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'inondation

PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

PLH : Programme Local de l'Habitat

PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

ORI : Opération de Restauration Immobilière

ORT : Opération de Revitalisation de Territoire

RSD : Règlement Sanitaire Départemental

SPR : Site Patrimonial Remarquable