



Ville de Draguignan

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le 19/12/2022

ID : 083-218300507-20221214-2022_192-DE



Arrêté préfectoral du **13 JAN. 2023**
Annexe 1 - Notice explicative (78 pages)

Le Préfet et par délégation,
Le secrétaire général,


LUCKY DELL'ELLI

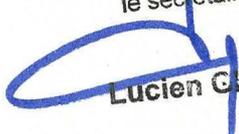


Requalification du centre-ville de Draguignan

**Dossier d'enquête préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
modifié à l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée
du 12 au 27 septembre 2022**

14 décembre 2022

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général,


LUCIEN GIUDICELLI

Envoyé en préfecture le 19/12/2022

Reçu en préfecture le 19/12/2022

Publié le 19/12/2022

ID : 083-218300507-20221214-2022_192-DE

SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Préambule.....	2
→ L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières.....	2
→ Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	4
→ Opération de Restauration Immobilière et étude d'impact.....	4
→ Les droits et devoirs liés à l'ORI.....	6
A- Les immeubles concernés, leur situation et leur terrain d'assiette par rapport au territoire communal.....	7
→ Liste des immeubles et état d'occupation.....	7
→ Localisation	7
B- Notice explicative	11
1- L'objet de l'opération	11
2- Un centre patrimonial.....	11
→ Des caractéristiques socio-démographiques inquiétantes.....	13
→ Un parc de logement marqué par l'importance de la vacance et son état de dégradation .	14
→ Des enjeux qui concernent aussi l'activité commerciale.....	15
→ Un projet de requalification au long cours.....	15
3- La mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière	20
→ La logique de sélection des immeubles.....	20
→ Les éléments d'information sur les immeubles retenus	22
→ Les caractéristiques globales des immeubles retenus	23
4- Les prescriptions de travaux.....	23
→ Les prescriptions générales	23
→ Les prescriptions particulières à chaque immeuble	28
→ Récapitulatif de l'estimation sommaire des travaux.....	59
C- Estimation de la valeur des immeubles avant restauration	59
Annexe 1 : Courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la phase de sélection des immeubles	60
Annexe 2 : Délibération du conseil municipal validant le principe de l'ORI.....	62
Annexe 3 : Délibération du conseil municipal validant la liste des immeubles retenus, le dossier de DUP et demandant au préfet d'engager la procédure de DUP	65
Annexe 4 : Estimations domaniales.....	69
Annexe 5 : Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique	73

PREAMBULE

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

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

→ L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières

Les ORI sont définies par les articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme qui précise leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.

Selon l'art L313-4, les opérations de restauration immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés. »

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

- La dimension des pièces
- Leur hauteur sous plafond,
- L'existence d'ouvertures, l'éclairage, l'ensoleillement
- La ventilation
- L'aménagement de la salle de bain, des toilettes et de la cuisine
- Chauffage
- Sécurité électricité, incendie,
- L'absence d'infiltration, d'humidité

Mais aussi :

- L'état d'entretien du gros œuvre (murs, toiture, charpente, planchers...)

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

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés. Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, les ORI doivent être déclarées d'utilité publique (art L313-4). Cette DUP doit être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. (Art L313-4-1 du code de l'urbanisme). C'est l'objet de la présente enquête.

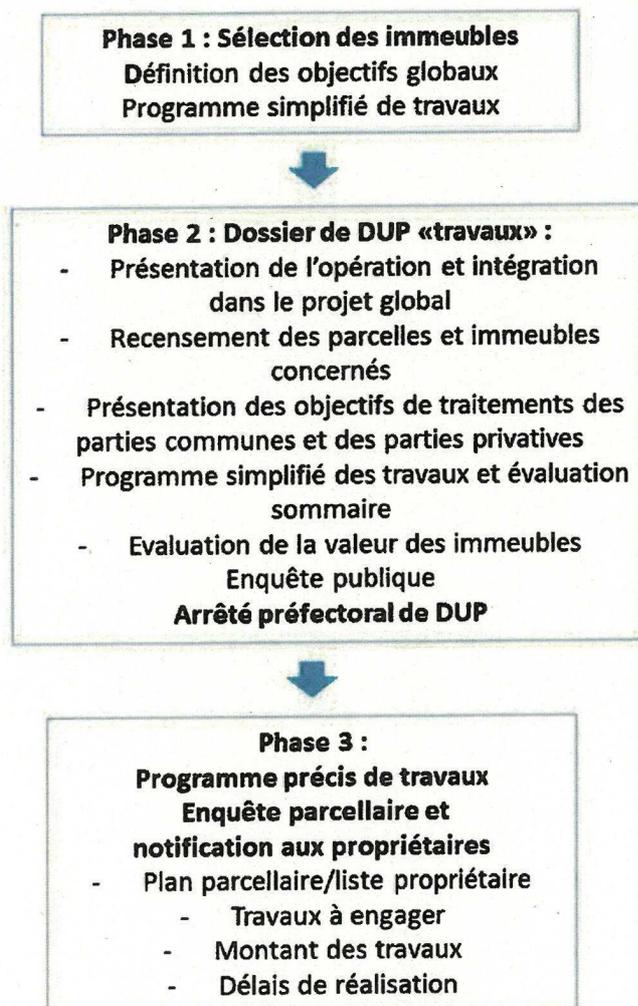
Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'art R313-24. Il doit ainsi comprendre :

1. Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
2. La désignation du ou des immeubles concernés ;
3. L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;

4. Une notice explicative qui :
- Indique l'objet de l'opération ;
 - Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;
5. Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Dans le cas des ORI, le code de l'urbanisme (art L313-4-2) précise que le programme des travaux ainsi que l'enquête parcellaire sont définis après le prononcé de la déclaration d'utilité publique par le préfet.

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



→ Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

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

Elle est ainsi soumise aux articles **L121-1 à L121-4** qui définissent :

- l'autorité habilitée à déclarer l'utilité publique – en l'occurrence le préfet représentant l'Etat,
- le délai entre la fin de l'enquête et la DUP : 1 an,
- la durée de validité de la DUP : 5 ans qui peuvent être portés à 10 ans

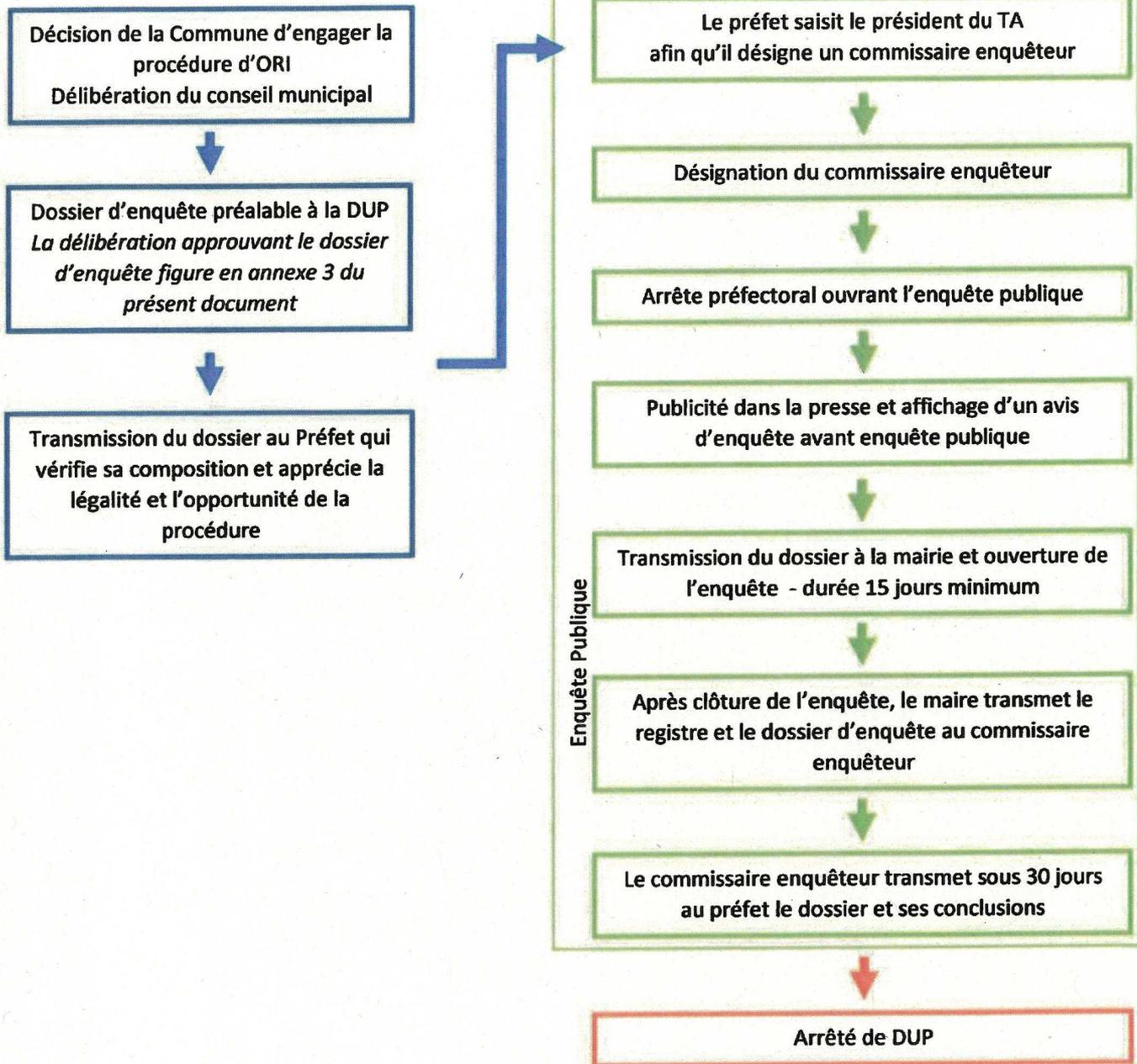
L'organisation de l'enquête doit par ailleurs respecter les articles :

- **R111-1 et R111-2** sur la désignation et l'indemnisation du commissaire enquêteur
- **R112-1 à R112-24** qui portent sur la mise en place concrète de l'enquête.
- **R121-1 et R121-2** qui désignent l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique

Schématiquement, le déroulement de l'enquête est le suivant :

→ Opération de Restauration Immobilière et étude d'impact

L'Opération de Restauration Immobilière n'entre dans aucune des catégories d'opérations d'aménagement pour laquelle la DUP serait soumise à étude d'impact.



→ Les droits et devoir liés à l'ORI

Pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI implique une obligation de faire les travaux prescrits. Elle donne également des droits :

- Les propriétaires peuvent ainsi utiliser leur droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent demander à la commune ou à son opérateur foncier d'acquérir leur bien et ce, dès la signature de l'arrêté préfectoral de DUP.
- Par ailleurs, dans le cas où les travaux de restauration nécessiteraient le relogement temporaire ou définitif des occupants de l'immeuble concerné, ce relogement sera à la charge de la commune, dans les conditions prévues aux articles L314-1 et L314-9 du code de l'urbanisme.

Enfin, dans le cas d'une cession de l'immeuble à un tiers, l'obligation de réalisation des travaux est transférée au nouveau propriétaire.

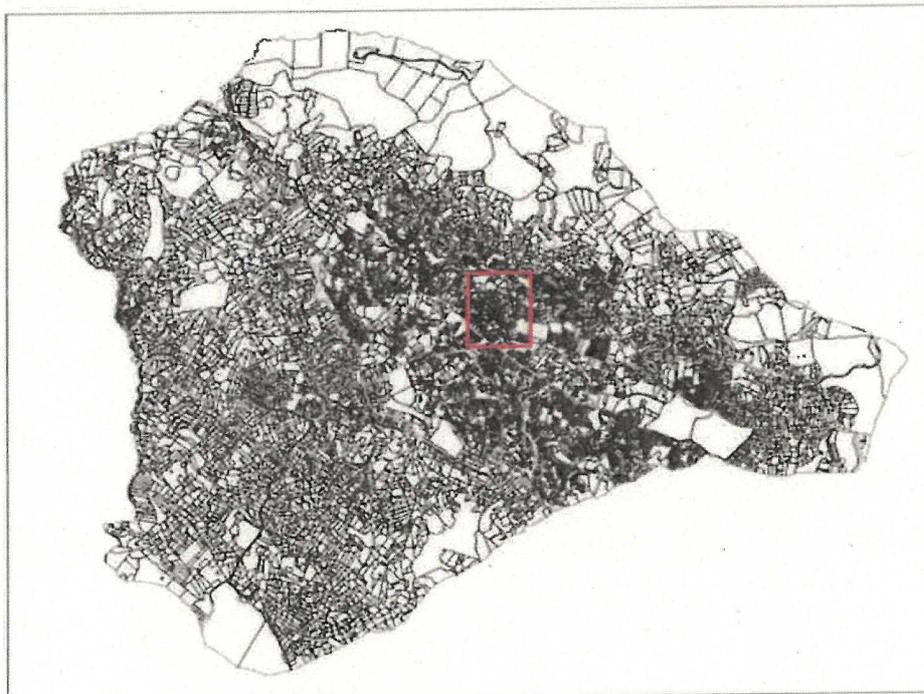
Par ailleurs, l'ORI s'accompagne de la mise en place d'aides à la réhabilitation dans le cadre d'une OPAH-RU (Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain). Ces aides ont été mises en place pour la période 2018-2023. Les travaux subventionnés portent sur les éléments de confort, les économies d'énergie, la mise aux normes, l'amélioration de la sécurité et de la salubrité des logements. Elles sont conditionnées à des plafonds de ressources pour les propriétaires occupants et dans le cas de travaux engagés par des propriétaires bailleurs, aux ressources des futurs locataires et au niveau des loyers. Pour les propriétaires bailleurs, les aides peuvent aller jusqu'à 80% du coût de travaux dans la limite de 1000 €/m² et une surface de 80m² maximum par logement.

A- LES IMMEUBLES CONCERNES, LEUR SITUATION ET LEUR TERRAIN D'ASSIETTE PAR RAPPORT AU TERRITOIRE COMMUNAL

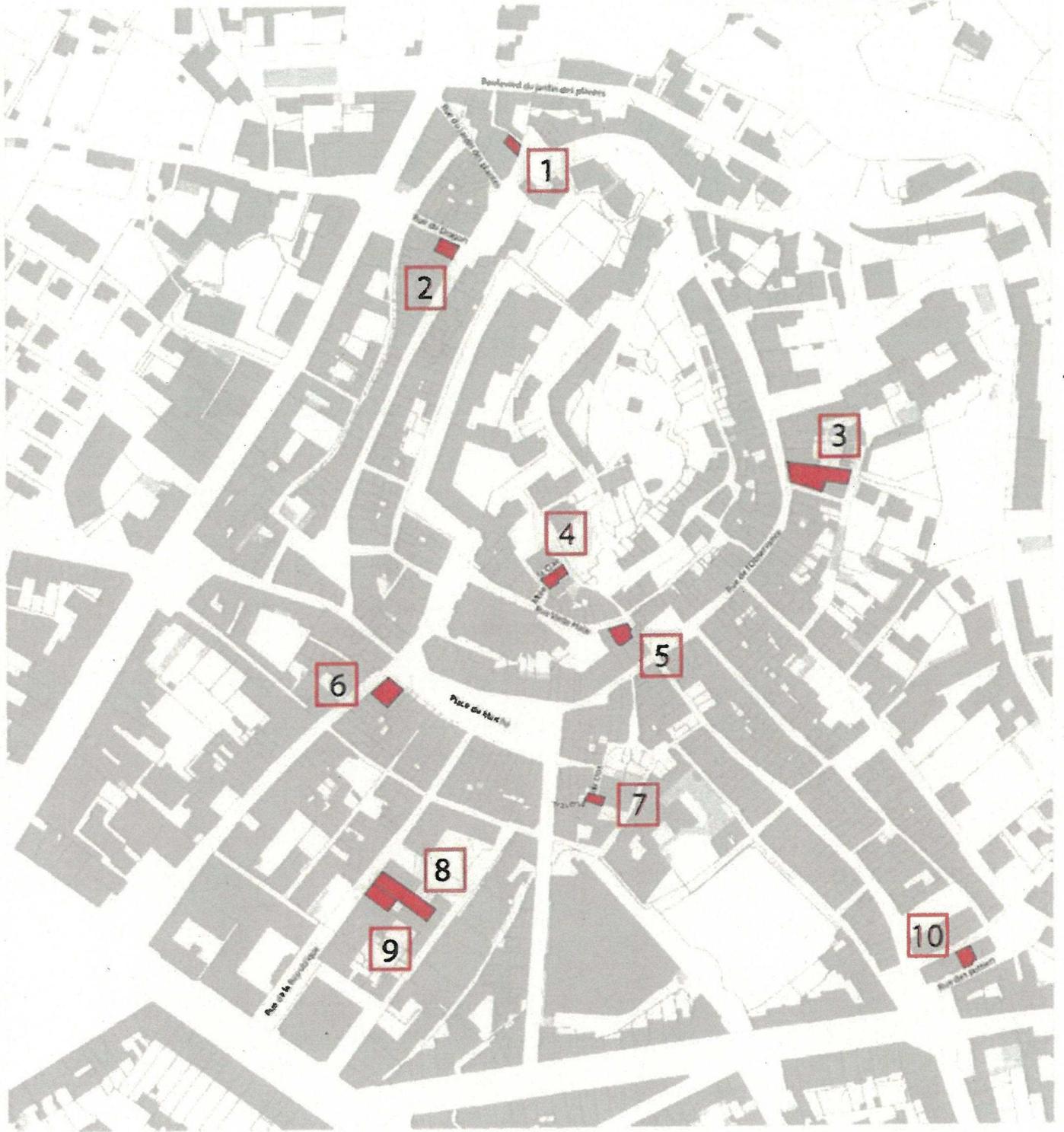
→ Liste des immeubles et état d'occupation

N° repérage	Adresse	Parcelle	Etat d'occupation
1	2 rue du jardin des plantes	AB 1401	Partiellement occupé
2	2 rue du Dragon – 1 Grande rue	AB 1075 – AB 1076	Vacant
3	23 rue Observance	AB 386	Partiellement occupé
4	6 montée saint Clair	AB 275 – AB 276	Vacant
5	4 rue de la vieille halle	AB 317	Vacant
6	4 place du marché	AB 941	Etages partiellement occupé – RDC commercial occupé
7	19 rue du piquet vieux	AB 599	Vacant
8	15 rue de la république	AB 1523	Etages vacants – RDC commercial occupé
9	17 rue de la république	AB 1214	Etages vacants – RDC commercial occupé
10	4 rue des potiers	AB 459	Partiellement occupé

→ Localisation



Le centre-ville



La localisation des immeubles concernés par l'ORI dans le centre-ville

B- NOTICE EXPLICATIVE

1- L'objet de l'opération

La ville de Draguignan est depuis longtemps confrontée à la dégradation de son centre historique avec un développement de la vacance des logements et des commerces, une paupérisation des habitants. Face à ce constat, la ville a ainsi mis en place dès les années 1980 un programme global de requalification avec des opérations de renouvellement urbain qui ont permis de traiter des îlots d'habitat très dégradés. Ce programme interrompu dans les années 2000 a été relancé à partir de 2015 avec une attention portée à :

- la requalification des espaces publics (place du marché, boulevard Clémenceau...),
- la requalification du musée,
- la redynamisation commerciale avec une politique d'acquisition des locaux commerciaux vacants,
- la protection du patrimoine bâti et urbain.

Afin d'inciter les propriétaires à réhabiliter leurs biens, la collectivité et l'ANAH ont mis en place des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives sauf entre 2010 et 2018. Une nouvelle OPAH a été lancée pour la période 2018-2023.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui a pour double objectif la restauration du patrimoine et l'amélioration des conditions d'habitabilité constitue un outil majeur au service de la revitalisation du centre-ville.

2- Un centre patrimonial

Les premières traces d'implantation humaine sur le territoire datent de l'âge de fer. A l'époque romaine, Draguignan qui était probablement desservi par une voie reliant l'Italie à l'Espagne regroupaient un ensemble de riches villae. La Table de Peutinger, carte du XIII^e siècle synthétisant des cartes romaines, semble par ailleurs indiquer qu'un relais se situait dans le bassin de Draguignan, peut être au niveau de la vieille ville.

Vers l'an mil, une seigneurie est fondée à Draguignan. La position fortifiée s'élève sur le rocher où se trouve aujourd'hui la Tour de l'Horloge. La population augmente fortement entre 970 et 1245 sous l'égide des Comtes de Provence entraînant la création d'une nouvelle enceinte plus large. Au 14^e siècle Draguignan devient un lieu de passage incontournable des échanges marchands entre l'Italie et la vallée du Rhône avec l'installation de la papauté à Avignon. Malgré des périodes de régressions démographiques importantes liées aux conflits régionaux, au brigandage mais aussi à la peste noire, la ville retrouve sa dynamique à la fin du 15^e siècle. Elle est alors la quatrième ville de Provence après Aix, Marseille et Avignon.

Jusqu'à la fin du 18^e, la dynamique de la ville est essentiellement liée à la richesse de l'agriculture et à sa fonction marchande.

L'étude du Site Patrimonial Remarquable (SPR) a permis de mettre en évidence la richesse du patrimoine bâti avec quelques immeubles médiévaux mais surtout de nombreux immeubles datant du XVI au XVIIIème siècle qui créent une unité et une identité architecturale particulièrement intéressantes.

Cette richesse patrimoniale a conduit la commune à mettre en place un Site Patrimonial Remarquable (SPR) – nouveau nom de l'AVAP - qui devrait être définitivement approuvé au premier semestre 2022.

→ Des caractéristiques socio-démographiques inquiétantes

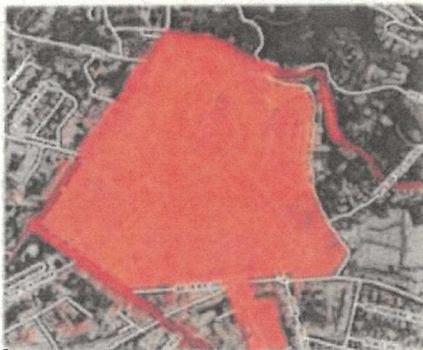
Alors que la ville de Draguignan renoue depuis 2010 avec la croissance démographique – elle a ainsi gagné 1600 habitants environ entre 2011 et 2018, soit une croissance de 4.6% principalement liée au solde migratoire – le centre-ville perd des habitants : -4 % au cours de la même période.

Cette rétractation démographique s'accompagne d'une paupérisation mise en évidence par l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU et confirmée depuis :

- Des revenus très bas, 10 920 euros (revenu médian déclaré en 2018), inférieur de moitié au revenu médian à l'échelle communale
- 27% des actifs sont chômeurs contre 13% à l'échelle communale
- 15% des 15 à 17 ans ne sont pas scolarisés contre 6% à l'échelle communale
- 68% des habitants bénéficient des aides de la CAF, 40% des allocataires ont des revenus composés pour plus de la moitié de ces allocations.

Le centre ancien de Draguignan est l'un des trois cœurs de ville les plus pauvres du Var et le 7° à l'échelle régionale.

Cette situation de fragilité a conduit à considérer le centre-ville de Draguignan comme un des trois secteurs prioritaires de la politique de la ville à l'échelle de l'intercommunalité (cf contrat de ville 2015-2020).



Le périmètre du quartier prioritaire

Source : Contrat de ville de Draguignan 2015-2020

→ Un parc de logement marqué par l'importance de la vacance et son état de dégradation

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a mis en évidence les caractéristiques spécifiques de l'habitat dans le centre-ville de Draguignan :

- Très forte importance de la vacance qui concerne plus de 25% des logements alors qu'elle est en moyenne de 12% à l'échelle communale.
- Importance du parc locatif très majoritairement constitué de petits logements – 70% du parc est constitué de T1 et T2 alors qu'à l'échelle communale, cette répartition est plus équilibrée
- Prédominance des petites copropriétés de moins de 10 logements.

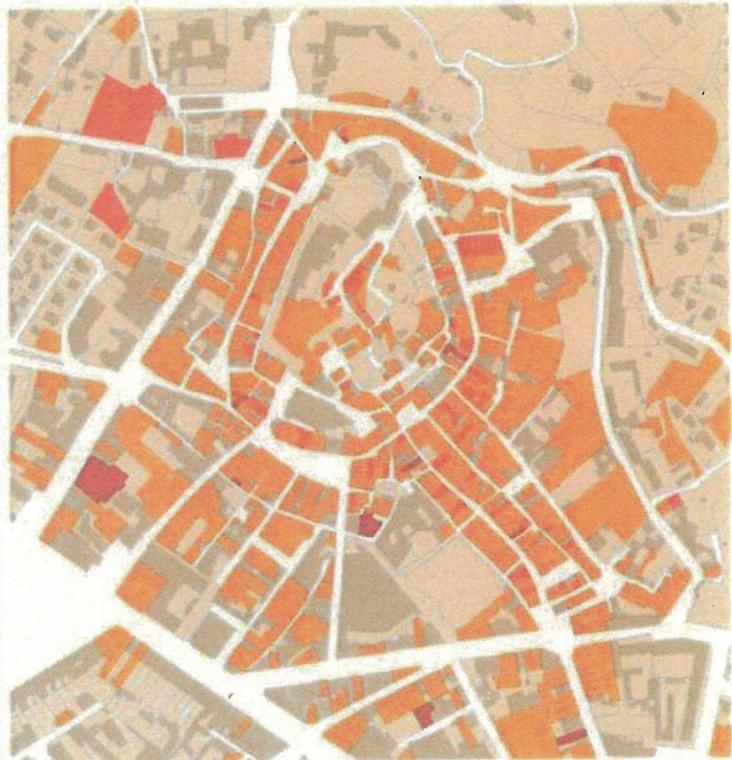
Dans la plupart des cas, la vacance traduit l'inadaptation du parc avec des logements offrant peu de confort (lumière, accessibilité) voire dégradés, des tailles trop réduites ne répondant plus aux besoins.... Une grande part des logements est ainsi considérée comme potentiellement indigne dans le cœur de ville. La quasi-totalité des immeubles du centre-ville comptent des logements classés par les services fiscaux comme ne possédant pas tous les éléments de confort (locaux d'hygiène, qualité de construction...) ou étant dégradés à très dégradés – catégorie 6 et surtout 7 et 8. Cette analyse est confirmée par un taux de rotation très important.

La codification de l'état du bâti définie par les services fiscaux :

■ **Catégorie 8** : « Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré. Ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité »

■ **Catégorie 7** : « Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigü en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène »

■ **Catégorie 6** : « Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens »



La présence de logements de catégories 6, 7 et 8 dans le centre-ville selon les données fiscales

Pour la collectivité, l'enjeu d'une intervention sur le parc vacant et dégradé est très important. Il s'agit à la fois :

- De contribuer à la requalification du patrimoine bâti dans le centre historique afin de valoriser son identité,
- De dynamiser le cœur de ville en ramenant des habitants qui contribueront à la

revitalisation commerciale mais aussi plus largement à la vie du cœur de ville,

- De faciliter les mobilités douces en rapprochant l'habitat des équipements et des services,
- De limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sols en répondant aux besoins de logements par la mobilisation du bâti existant.

→ Des enjeux qui concernent aussi l'activité commerciale

Parallèlement aux enjeux liés à l'habitat, le centre-ville est également confronté à une perte de dynamisme de son tissu commercial. Avec plus de 400 cellules commerciales, le centre représente pourtant seulement 20% de l'offre à l'échelle de l'agglomération. L'étude réalisée dans le cadre du projet de redynamisation du centre-ville a ainsi mis en évidence la fragilité de l'activité commerciale qui se traduit en particulier par l'importance de la vacance (10.8% en moyenne sur l'ensemble du périmètre mais supérieure à 15% dans certains secteurs).

L'enjeu de la mobilisation des logements vacants qui permettra de ramener des résidents en centre-ville est donc également celui de dynamisation du commerce de proximité.

→ Un projet de requalification au long cours

Consciente des enjeux de requalification du cœur de ville pour l'ensemble de la commune mais également pour l'agglomération, la ville de Draguignan a mis en place dès les années 80 une politique globale d'intervention portant sur l'ensemble des volets qui fondent la qualité de vie dans un quartier central : valorisation du patrimoine, qualité des espaces publics, attractivité commerciale, confort des logements...

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

Approuvé en 2017, le PLU de Draguignan place la requalification de son cœur de ville au centre du projet de territoire.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe ainsi dans son premier axe et sa première orientation l'objectif d'engager la restructuration/redynamisation du centre-ville à l'échelle d'une ville centre en agissant sur l'habitat, les espaces publics, la diversification du commerce les équipements et services, la promotion culturelle et touristique ». Du point de vue de l'habitat, cette volonté se traduit en particulier par le choix de « permettre la réhabilitation de l'habitat du centre ancien en cohérence avec le SPR et en complément avec les initiatives et outils favorisant la production de logements ».

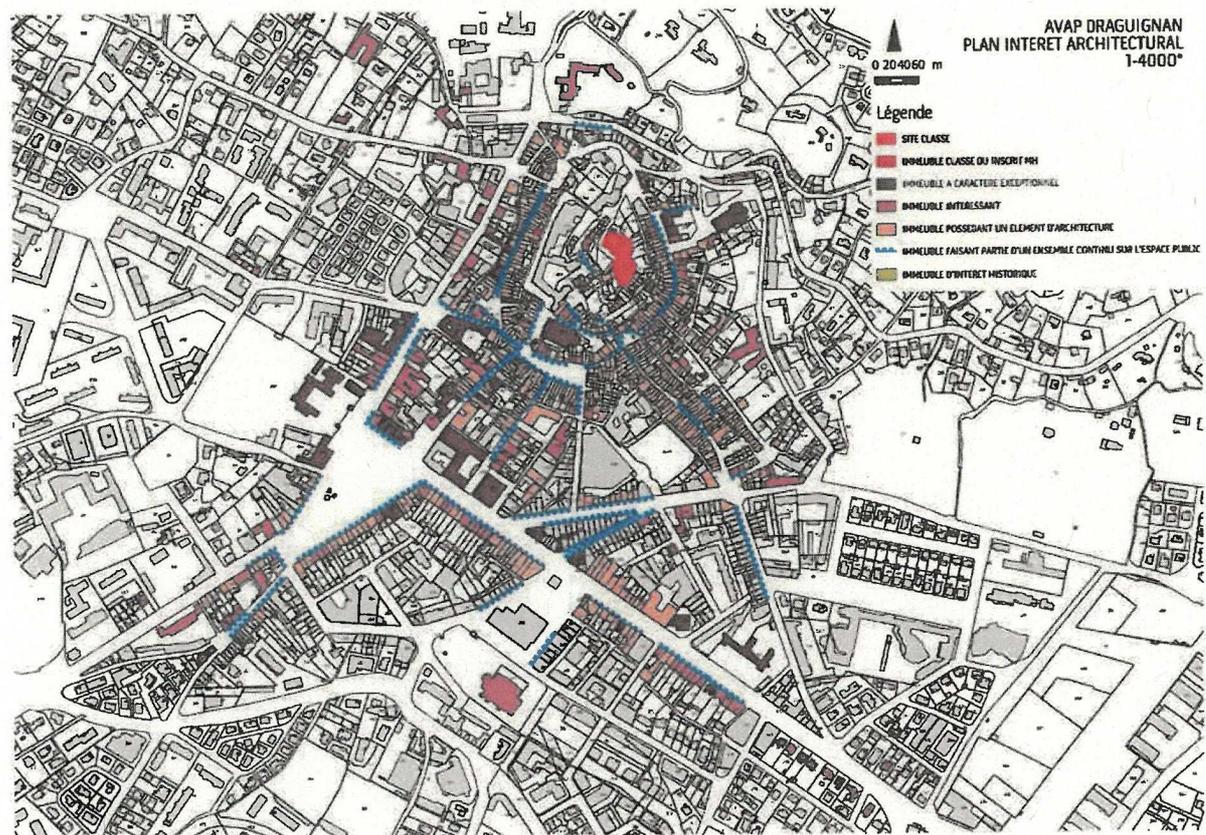
Le PADD insiste également sur l'objectif « de poursuite et de renforcement des actions de lutte contre l'habitat indigne et dégradé dans le centre-ancien ».

De son côté, le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui concerne la période 2019-2023 met l'accent sur la nécessité de réhabiliter les centres-villes et centres-bourgs en mettant en place des outils d'incitation à la réhabilitation du parc privé mais aussi en accompagnant les communes dans la mise en place d'opérations coercitives telles que les Opérations de Restauration Immobilière.

➤ Un outil de valorisation du patrimoine

Comme vu plus haut, la commune a fait le choix de mettre en place un Site Patrimonial Remarquable (anciennement dénommée AVAP) pour prendre en compte, protéger et valoriser son patrimoine architectural, urbain et paysager. Ce document a été arrêté en septembre 2019 et devrait être approuvé au premier semestre 2022.

Le travail de diagnostic approfondi réalisé dans le cadre de l'étude préalable a mis en évidence l'intérêt patrimonial de très nombreux immeubles pour la plupart implantés dans la ville médiévale mais aussi dans les secteurs plus récents, bâtis au XVIII ou au XIXème siècle.



Plan d'intérêt architectural – SPR - 2020

Les immeubles exceptionnels ont été identifiés du fait de la qualité de leur façade : ordonnancement d'origine, décors très riches, menuiseries bois d'origine.

Les immeubles intéressants ont également conservé leur ordonnancement d'origine mais les façades ont des décors plus modestes. Ils sont le plus souvent intégrés dans un front bâti continu et homogène ce qui contribue à la qualité urbaine.

Les immeubles comportent souvent encore des éléments d'encadrement de porte ou de fenêtre en pierre de taille, moulurés pour les plus anciens. Ces traces d'un riche passé laissent supposer la présence de vestiges intéressants dans les espaces intérieurs.

Enfin, le diagnostic du SPR insiste sur la qualité des ensembles bâtis le long des axes principaux du tissu ancien médiéval ou le long des boulevards dans les faubourgs XIXème. Les immeubles qui y participent

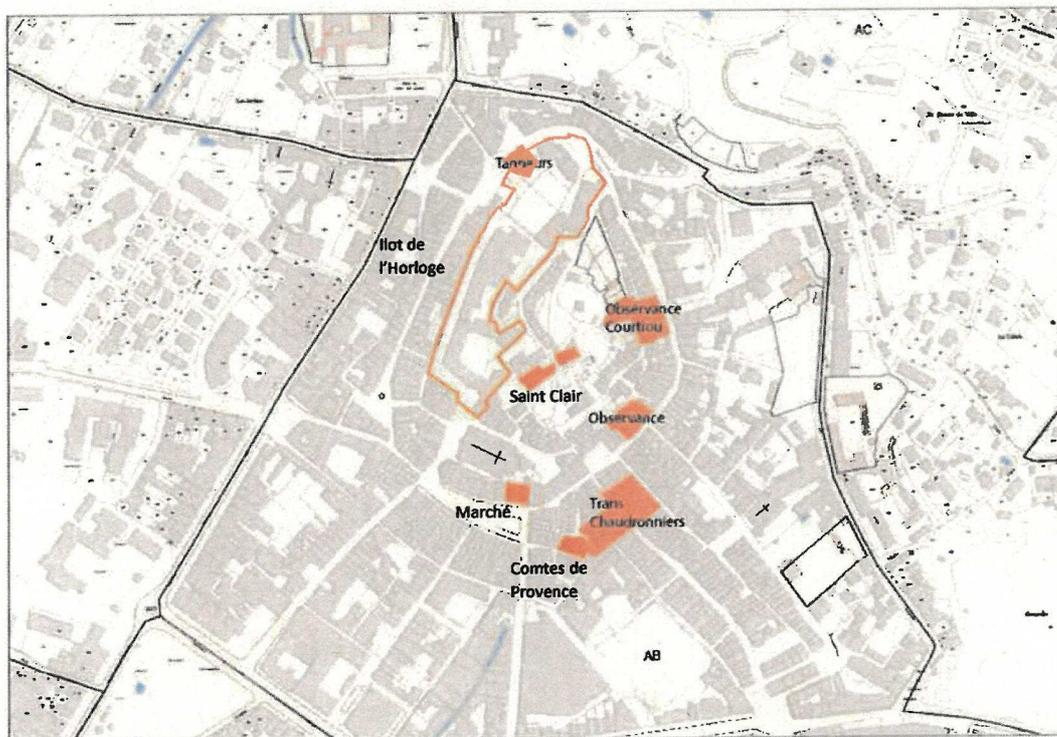
sont le plus souvent implantés sur des parcelles en lanière et sont souvent très homogènes du point de vue de leur hauteur et de leur typologie.

L'enjeu de restauration de ses différents immeubles et ensembles bâtis est majeur pour le centre-ville. C'est en effet ce qui permettra de préserver l'identité du cœur de ville et donc son attractivité.

➤ Des opérations de renouvellement urbain pour traiter les secteurs les plus dégradés

Malgré la qualité urbaine et architecturale du bâti, l'état de dégradation de certains ilots a conduit la collectivité à mener des opérations de renouvellement urbain avec une intervention foncière publique, une démolition des bâtiments les plus dégradés et la reconstruction d'immeubles neufs.

Les premières interventions initiées au cours des années 1980 ont d'abord été ciblées sur la partie nord du centre-ville et en particulier sur l'îlot de l'Horloge. Cette opération a permis de construire plus de 200 logements dont 174 logements sociaux (résidence étudiante, résidence personnes âgées et 40 logements locatifs sociaux) et des logements en copropriété.



Les îlots dégradés traités dans le cadre des opérations de renouvellement urbain depuis 1980

Depuis les années 1990, plusieurs ilots ont également été traités. Une première opération a été initiée en 1996 sur deux ilots - Observance situé entre le 56 et le 64 rue de l'Observance et Saint Clair sur la rue éponyme. Cette opération s'est achevée en 2003. A partir d'octobre 2004 la ville a fait le choix de mettre en place une convention publique d'aménagement qui avait notamment pour objectif le traitement de 3 ilots dégradés : Tanneur situé au nord-ouest du centre-ville, Observance-Courtiou situé entre les 24 et 30 de la rue de l'Observance et Trans situé à l'entrée de la rue éponyme. Au total, ces cinq opérations ont permis le traitement de 30 immeubles ayant pour l'essentiel fait l'objet de mesures d'insalubrité irrémédiable. Elles ont conduit à la création ou à la réhabilitation de 80 logements. L'ensemble de ces logements sont des logements locatifs sociaux ou très sociaux. D'autres ilots ont également été traités et

ont permis la création d'activités commerciales sur la place de marché et d'un espace public au niveau de la place des Comtes de Provence.

➤ Un projet retenu dans le cadre de l'opération nationale « action cœur de ville »

Malgré les investissements réalisés, et comme le montrent les éléments de diagnostic socio-économiques, sur l'habitat ou le commerce, les enjeux de requalification du centre ancien restent encore importants. Forte de ce constat, la ville a élaboré un projet global de redynamisation. Ce cadre de référence a permis de définir en 2016 :

- Un parti d'aménagement d'ensemble (schéma général de fonctionnement, principes d'aménagement, fonctionnalité urbaine, etc...),
- L'identification des secteurs stratégiques,
- Une priorisation des grands axes d'intervention et des orientations territoriales et sectorielles.

En 2016, la ville s'est fixée une stratégie d'intervention tant en matière de traitement de l'espace public, de valorisation du patrimoine, que de redynamisation commerciale ou de requalification de l'habitat privé.

Sur ce dernier volet, il a abouti à la mise en place d'une OPAH-RU qui prévoit, au-delà des aides incitatives, la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière ainsi que la requalification lourde de trois secteurs stratégiques particulièrement dégradés situés dans le secteur Observance-Courtiou.

Sur les autres volets, de nombreuses actions ont été rapidement lancées telles que l'aménagement du boulevard Clémenceau, de la place du marché, la rénovation du parking Victoire, la restauration du campanile de la Tour de l'Horloge, l'aménagement de trois salles d'exposition dans la Chapelle de l'Observance ou la rénovation de l'éclairage public du centre-ville ou l'effacement des réseaux EDF...

A la suite de l'adoption de ce projet urbain, Draguignan a été retenue parmi les 222 villes qui bénéficient du dispositif Action Cœur de Ville. L'Opération de Revitalisation du Territoire qui a été entérinée en 2018 est venue confirmer et amplifier le programme d'intervention sur le centre-ville. Elle prévoit notamment :

- La création d'une résidence pour étudiants et jeunes actifs rue de Trans,
- la réinstallation dans le centre-ville d'activités culturelles, sportives et touristiques existantes. Pour cela la ville envisage l'acquisition, la construction ou la rénovation de bâtiments situés dans le centre ancien.
- Le développement de l'offre de santé dans le cœur de ville
- la redynamisation de l'activité commerciale avec la mise en place d'un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC) confié à la SAIEM de Construction de Draguignan, la création d'une nouvelle centralité, la mise en place d'un FISAC approuvé en décembre 2017
- la poursuite des actions de valorisation du patrimoine avec la réhabilitation-extension du musée des Beaux-Arts, l'aménagement du Rocher de l'Horloge la requalification des espaces publics (place de la Paix et requalification du jardin des plantes).

➤ Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain pour inciter à la réhabilitation du parc privé

Les objectifs de l'OPAH-RU 2018-2023 mettent la question du traitement de l'habitat indigne ou très dégradé au centre de l'intervention sur le parc privé. Cette intervention est liée à la mise en place de plusieurs dispositifs qui touchent à la fois à une ingénierie spécifique et au ciblage des aides. Elle permet ainsi la mise en place :

- D'une veille foncière permettant d'actualiser la liste des immeubles dégradés repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, en particulier dans le cadre du suivi de l'ensemble des Déclaration d'Intention d'Aliéner préalable à toutes transaction dans le cœur de ville,
- Des contrôles de décence
- Des diagnostics de copropriétés
- De l'organisation d'un partenariat étroit avec les acteurs du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- D'un fond de travaux d'office permettant à la mairie d'intervenir en cas de carence du propriétaire suite à un arrêté de mise en sécurité
- De l'organisation de la procédure de relogement dans le cas de carence du propriétaire mais aussi accompagnement sanitaire et social des ménages
- d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) pour imposer la réalisation de travaux

Du point de vue des objectifs chiffrés, la convention d'OPAH vise la réhabilitation de :

- 20 logements indignes ou très dégradés (5 PO, 15 PB)
- 28 logements nécessitant la réalisation de travaux pour la sécurité et la salubrité du logement (petite LHI) – 6 PO, 10 PB
- 20 logements dégradés (PB).

Au total, sur un objectif total de 96 logements, plus de 70% sont concernés par un état de dégradation important.

A noter que l'OPAH-RU vise également la réhabilitation de 9 copropriétés dégradées.

➤ Une future concession d'aménagement pour lutter contre l'insalubrité et mener à bien les projets de renouvellement urbain

Afin de mener à bien les opérations qui nécessitent encore une intervention foncière et la prise en charge de la réalisation des travaux par la collectivité du fait de l'importance de la restructuration urbaine et du niveau de dégradation des immeubles, la ville de Draguignan prévoit la mise en place d'une nouvelle concession d'aménagement. Cette opération permettra de traiter une dizaine d'ilots dégradés, de diversifier l'offre de logement en centre-ville mais aussi d'aménager les espaces publics proches des ilots urbains requalifiés.

➤ Une Opération de Restauration Immobilière qui participe à la mise en œuvre du projet global

L'Opération de Restauration Immobilière objet de la présente DUP vient donc conforter l'ensemble de ce dispositif opérationnel. Il s'agit aujourd'hui d'aller au-delà des mesures incitatives portées depuis plusieurs années par la collectivité dans le cadre des OPAH pour agir concrètement sur des bâtiments qui nécessitent des travaux complets de restauration.

En complément de la protection du patrimoine que permet le Site Patrimonial Remarquable (SPR), des interventions publiques sur les îlots dégradés déjà réalisées ou qui le seront dans les prochaines années dans le cadre de la future concession, l'ORI permettra de garantir la réalisation de travaux de restauration sur des immeubles stratégiques du fait de leur localisation, de leur qualité, et de leur usage actuel.

La procédure permettra de rendre obligatoires les travaux de restauration tant des parties communes que des parties privatives avec un objectif d'amélioration de l'habitabilité. Les prescriptions conduiront à requalifier des logements dégradés et pour l'essentiel vacants en les dotant des éléments de confort répondant aux besoins actuels, mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles.

Elle participera ainsi au développement d'une nouvelle offre de logements, à améliorer la qualité de vie à l'échelle du cœur de ville et à préserver sa valeur patrimoniale.

3- La mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière

L'analyse préalable au choix des immeubles retenus dans le cadre de la présente DUP a fait l'objet d'une mission spécifique d'animation de l'OPAH.

➔ La logique de sélection des immeubles

La méthode mise en place a permis de sélectionner les immeubles en 4 étapes :

- 1- Relevé de terrain, analyse des données cadastrales et données issues des Etudes du Site patrimonial Remarquable, éléments de connaissance issus de l'animation de l'OPAH-RU,
- 2- Localisation de ces différents bâtiments au regard du projet urbain global
- 3- Analyse des données disponibles sur ces immeubles : destination (logement, commerce, autres...) état d'occupation (vacant, loué, occupé par le propriétaire), statut de propriété (monopropriété, indivision, copropriété), qualité patrimoniale mise en évidence par le SPR.

Une première liste de 26 immeubles a été élaborée.

A partir de ces données, des réunions de travail avec les élus et les techniciens de la ville ont permis de retenir 21 immeubles. Trois critères ont été plus particulièrement examinés pour réaliser cette sélection :

- L'occupation effective de l'immeuble avec une priorisation des **immeubles vacants** compte tenu de l'enjeu de mobilisation de ce parc vu plus haut
- La **localisation** de l'immeuble au regard du projet urbain,
- L'**engagement des propriétaires** dans la réalisation de travaux.

A l'issue de cette première sélection, les propriétaires de 20 immeubles concernés ont été contactés. Un courrier recommandé avec accusé de réception a été envoyé, par la mairie, à chacun des 21 propriétaires des immeubles potentiellement concernés (cf courrier en annexe 1).



Ville de Draguignan

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) 2019-2023

spécial ORI

Opération de Restauration Immobilière

Prescrire et accompagner la réalisation de travaux sur les immeubles dégradés

L'ORI étape par étape

la sélection des immeubles

Représenté par l'état de dégradation et l'ancienneté

Repérage des Immeubles

Rencontre avec les propriétaires

1. la mise en route

Déclaration d'Utilité Publique (DUP) par le Préfet

Accompagnement des propriétaires (montage des dossiers techniques et financiers)

la procédure

2. le déploiement

Programme détaillé des travaux
Enquête parcellaire

Délais précis de réalisation des travaux

En l'absence de travaux ou en cas de non-réalisation des travaux dans les délais prescrits, il les travaux ne sont pas réalisés.

3- ... l'expropriation

L'ORI : de quoi s'agit-il?

Afin d'encourager la réhabilitation des logements, l'OPAH-RU permet d'accompagner les propriétaires sur les aspects techniques et administratifs, et financièrement en accordant des subventions pour réaliser des travaux.

Au delà de ces aides incitatives, et pour amplifier la requalification du centre-ville, l'ORI permettra de rendre obligatoires les travaux de restauration d'immeubles en mauvais état.

Quel sont les immeubles concernés ?

Les immeubles qui font l'objet de l'ORI sont sélectionnés en fonction :

- de leur état de dégradation,
- de leur destination,
- de leur focalisation.

Les textes de références

Le Code de l'urbanisme :
Articles L113-4 à L113-4-4, Articles R113-23 à R113-26

Le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :
Articles L121-1 à L121-4, Articles R111-1 à R111-2, Articles R112-1 à R112-24, Articles R131-1 à R131-7

Une procédure en 3 étapes

1- L'obligation de travaux est formalisée dans une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui est valable 5 ans. Les travaux à réaliser sont listés sommairement et chiffrés.

2- Dans le cas où le propriétaire ne donne pas suite à cette obligation, la liste précise des travaux et les délais de réalisation sont notifiés individuellement à chacun des propriétaires à l'occasion de l'enquête parcellaire.

3- Dans le cas où les travaux prescrits ne seraient pas réalisés dans les délais impartis, la procédure d'expropriation peut être enclenchée.

Un accompagnement tout au long de la procédure

Pour accompagner cette « obligation de faire », vous pouvez bénéficier d'aides financières et techniques liées à l'OPAH-RU.

Pour faire le point sur ces aides vous pouvez contacter CITEMETRIE chargée de l'animation de l'OPAH au 08.05.69.16.62.

Les partenaires :

La Ville de Draguignan

L'agglomération «Dracénie Provence Verdon»

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Le support de communication sur les ORI remis aux propriétaires lors de la visite ou, à défaut, à la suite du contact téléphonique

Dans un deuxième temps, et dans la mesure du possible, les propriétaires ont été contactés par téléphone puis reçus au cours d'un rendez-vous s'ils le souhaitaient. Les objectifs de l'ORI et ses implications ont ainsi pu être expliqués individuellement. Ces contacts ont également permis de faire le point sur les projets de chacun par rapport à leur patrimoine.

Avec l'accord des propriétaires, les immeubles ont été visités afin que soit vérifié l'état réel de l'immeuble et déterminés les travaux à réaliser. Cette visite a également permis d'envisager la possibilité de mobiliser les financements de l'OPAH-RU.

Par ailleurs, les données collectées dans le cadre de l'animation de l'OPAH, des interventions de la SAIEM dans le cadre du Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC) ou de l'étude du Site Patrimonial Remarquable ont été analysées afin de disposer de données croisées sur l'état du bâti, sa valeur patrimoniale et les objectifs de restauration.

Au total, sur les 21 immeubles, 20 propriétaires ont été contactés par courriers RAR, un seul n'a pas pu l'être compte tenu de son changement de domicile. Ces contacts ont été doublés dans tous les cas par un appel téléphonique afin de faire un point sur l'état de l'immeuble et d'organiser une visite du bien :

- 18 immeubles ont été visités totalement ou partiellement dans le cadre de la démarche ORI, de l'animation de de l'OPAH-RU ou du CRAC
- 1 immeuble n'a pu être visité du fait du refus du propriétaire ou de l'occupant de l'immeuble.
- 1 immeuble n'a pas été visité après contact avec le propriétaire qui l'occupe.

Au terme de cette phase de concertation, après examen de l'état des immeubles mais aussi des projets éventuels de requalification en cours et de la capacité de l'immeuble à accueillir un projet de logement, 11 immeubles avaient initialement été retenus. Sur ces 11 immeubles, 10 ont été visités dans le cadre de l'étude ORI, de l'animation d'OPAH-RU ou du CRAC.

→ Les éléments d'information sur les immeubles retenus

Les échanges avec les propriétaires et les visites quand elles ont pu avoir lieu, ont permis :

- De réaliser un état des lieux :
 - o La localisation
 - o Les caractéristiques générales de l'immeuble : nombre de niveaux, organisation de la desserte intérieure, mitoyenneté...
 - o L'état de dégradation de l'immeuble : état de la structure, état général (électricité, plomberie, chauffage, isolation...)
 - o L'intérêt patrimonial de l'immeuble au regard du Site Patrimonial Remarquable
 - o Le nombre et la taille des logements

Cette analyse a permis de préciser les enjeux de réhabilitation de l'ensemble de l'immeuble en matière de sécurité, de salubrité, d'habitabilité, de qualité patrimoniale.

- De déterminer un « programme sommaire des travaux » à réaliser et leur estimation sommaire :
 - o démolitions éventuelles
 - o consolidation des structures
 - o façades

- couverture et charpente
- planchers et distribution
- sécurité (incendie...)
- mise aux normes d'habitabilité des logements : électricité, plomberie, chauffage, isolation, menuiserie, distribution, aménagement intérieur

L'analyse de l'état des immeubles comme la détermination du programme sommaire des travaux a fait l'objet d'un travail conjoint avec les services de la ville de Draguignan et l'équipe d'animation de l'OPAH.

→ Les caractéristiques globales des immeubles retenus

Parmi les immeubles retenus dans le cadre de la présente opération, quatre sont partiellement habités, six sont vacants, le plus souvent depuis plusieurs années. Trois d'entre eux ont un RDC actif.

Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration. Ce sont tous des immeubles dont l'état de dégradation impacte fortement sur la qualité de l'environnement urbain, le plus fréquemment situés dans des secteurs stratégiques pour le projet de requalification mais aussi de valorisation patrimoniale porté par la ville.

4- Les prescriptions de travaux

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

Les prescriptions de travaux qui sont précisées dans une fiche individuelle par immeuble comportent :

- Des prescriptions générales,
- Des prescriptions particulières.

Les prescriptions générales portent sur :

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

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

→ Les prescriptions générales

Les prescriptions d'ordre général suivantes reprennent pour l'essentiel le projet de règlement du Projet de Site Patrimonial Remarquable arrêté en septembre 2019.

➤ Le respect des textes en vigueur

Ces travaux devront respecter l'ensemble des normes en vigueur pour les locaux à usage d'habitation et notamment :

- Le code de l'urbanisme et le PLU;
- Le code de la construction et de l'habitation ;
- Le code de la santé publique ;
- Le code civil ;
- Le règlement sanitaire départemental (RSD);

➤ Les façades

Les façades devront être traitées dans leur ensemble et de manière homogène. Les ravalements seront réalisés dans le respect de l'architecture, avec l'objectif de conserver, restaurer, mettre en valeur ou restituer les dispositions originelles et les modénatures des façades :

- Même type de revêtement (nature et coloration), sur l'ensemble de la façade.
- Différenciation obligatoire entre deux façades voisines.
- Seul le rez-de-chaussée et les parties en soubassement et / ou l'étage d'attique existant peuvent être traités différemment, en respectant les dispositions d'origine.

Les travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation devront être réalisés suivants des techniques adaptées et compatibles avec le mode constructif du bâtiment. Aucune ornementation ancienne de façade ou de devanture commerciale ne sera détruite ou occultée (bandeau, moulure, corniche, encadrements de portes et de fenêtres, éléments de chaînage d'angle, décors peints...). Le bardage extérieur de la façade est autorisé de manière exceptionnelle hors façade principale sur voie et emprise publique et mis en œuvre sur de petites surfaces lorsqu'une maçonnerie ne peut être réalisée.

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. La correction thermique sous forme d'enduit isolant, est autorisée, à condition que sa formulation le rende compatible avec le support et que sa mise en œuvre permette la conservation de l'intégralité des décors et de la modénature de la façade.

- *Les façades en pierre de taille*

Les façades en pierre de taille doivent être restaurées selon leurs dispositions d'origine. Les pierres dégradées seront remplacées par des pierres de même nature et possédant les mêmes caractéristiques et propriétés que les pierres d'origine (aspect, teinte, texture, résistance, taille, ...).

Les pierres de référence sont les pierres d'origine locale similaires à celles existantes dans le centre ancien. Le jointoiment des pierres sera réalisé avec un mortier de chaux naturelle ou plâtre, dont la couleur et le grain sont aussi proches que possible de ceux des pierres. Les joints larges en creux ou en saillie par rapport au nu de la façade sont interdits.

- *Les façades de moellons enduits*

Les maçonneries ordinaires de moellons seront obligatoirement enduites au mortier de chaux. Seules les parties en pierre de taille appareillées (soubassement, chaîne d'angle, bandeau, corniche, encadrement), ainsi que les vestiges architecturaux remarquables seront laissés apparents, suivant la technique dite à «pierres à vues». Le nu de l'enduit est à réaliser à fleur des pierres de taille, sans créer de surépaisseur et doit s'interrompre selon une ligne droite sans détournement des pierres.

Une dérogation à l'obligation d'enduire pourra être envisagée si à l'occasion du décroûtage, la mise à jour d'appareil de maçonnerie particuliers, témoignage d'une technique ou d'une architecture à présenter au public justifie leur présentation sans perturber le caractère homogène de l'ensemble urbain.

La finition de l'enduit sera réalisée en frotassé fin ou lissé à la truelle.

Sur les maçonneries anciennes en moellons et galets hourdés à la chaux, l'enduit sera à base de chaux naturelle ou de plâtre. Sur les maçonneries neuves ou récentes en parpaing de ciment, béton ou brique, l'enduit au mortier de ciment est autorisé en sous couche, la finition étant réalisée à base de chaux naturelle.

Tous les éléments de décors existants seront restaurés ou reproduits à l'identique.

Les façades possédant des traces de coloration seront obligatoirement colorées. Le choix de la couleur doit être fait en suivant l'étude chromatique sur la ville de Draguignan.

- *Modénatures*

Les modénatures (encadrement, bandeau, corniche, chaine d'angle...) seront traitées différemment des parties courantes de la façade par un changement de couleur (en général plus claire), de matériaux ou de texture.

➤ Menuiserie

Du point de vue général, les menuiseries extérieures d'origine ou anciennes (fenêtres, portes, volets) seront conservées et restaurées.

Les menuiseries non réparables seront restituées à l'identique, d'un modèle adapté à l'époque et au style architectural de l'immeuble. Elles seront homogènes sur l'ensemble de la façade. Toutes les menuiseries doivent se conformer à la forme de la baie notamment au niveau du linteau ou elles doivent suivre le cintrage de la maçonnerie. Elles occuperont l'emprise totale de la baie et seront réalisées sur mesure.

L'ensemble des menuiseries est obligatoirement en bois ou en métal peint. Les teintes sont d'aspect mat ou satiné. Les choix de couleur sont faits suivant l'étude chromatique sur la ville de Draguignan. L'aluminium ton anodisé, naturel ou champagne, le PVC et autres matériaux plastiques sont interdits. Sauf disposition ancienne attestée, le bois d'aspect naturel teinté clair, le blanc et le noir sont interdits. Les lasures et vernis sont autorisés seulement sur des bois nobles (fruitiers, noyer, châtaignier).

- *Fenêtres et portes*

Les portes anciennes seront conservées et restaurées dans le respect des dispositions d'origine. Les portes neuves devront être réalisées selon le modèle des portes d'origine ou reprendre des modèles existants sur des immeubles de même style.

Dans tous les cas, la porte sera pleine, en bois uniquement, sauf pour les impostes et les modèles comprenant une grille en fonte à conserver.

Les fenêtres nouvelles seront cohérentes avec le type des percements existants et l'époque de la façade (forme, proportion, partition, teinte, matériaux...). Elles s'inspireront des modèles anciens pour l'épaisseur et les profils des bois, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage, le positionnement en tableau.

Les fenêtres seront posées dans la feuillure intérieure des baies ou à mi-mur, elles devront respecter la forme et la dimension de l'ouverture. La pose de fenêtres de dimensions inadaptées à la baie est interdite.

Les sections et les profils des dormants, des montants, des traverses et petits bois des menuiseries nouvelles seront conformes aux sections et aux profils des menuiseries d'origine. Les petits bois seront assemblés et chanfreinés, ceux sur parclozes extérieures amovibles ou saillants sont admis. La pose de petits bois dans l'épaisseur des doubles vitrages ou uniquement à l'intérieur, sont interdites.

Les menuiseries neuves respecteront le type d'ouverture des menuiseries d'origine ou anciennes. Sur les immeubles anciens, jusqu'au début du XXème siècle, les châssis coulissants sont interdits.

- *Volets, persiennes ou volets persiennés, portes de garage...*

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures, on restaurera les dispositifs existants ou on les reconstituera.

La mise en œuvre de volets roulants neufs est interdite. Les stores à lame bois en accompagnement de volets intérieurs sont autorisées accompagnés de lambrequins pour masquer le mécanisme et l'empilement des lames.

Les portes de garages anciennes en bois ou en métal, portail ou porte cochère, seront systématiquement conservées ou restaurées à l'identique des dispositions d'origine.

Les portes neuves doivent s'inscrire dans l'ouverture de la baie d'origine. La pose en applique est interdite. La porte doit être pleine (sans oculus) aux dimensions du tableau existant, pouvant comprendre une imposte fixe dans le même matériau que la porte afin de diminuer la taille de l'ouvrant. Les portes sectionnelles à panneaux verticaux et les portes basculantes équipées d'un parement en bois, sont autorisées sous réserve d'un dessin équilibré, en cohérence avec l'architecture de la façade. Les portes sectionnelles à panneaux horizontaux sont interdites.

- *Serrurerie, ferronnerie, appuis, balcons et garde-corps*

Ces éléments regroupent les gardes corps, balcons, ferronnerie d'impostes, les barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, les soupiraux des caves, les pentures, ferrures, heurtoirs, tirants de façade. Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés ou restitués si leur état le permet ou utilisés comme modèle pour la réalisation d'éléments nouveaux.

Les matériaux transparents, translucides, réfléchissants, brillants sont interdits à l'exception du cuivre. Les éléments sont peints obligatoirement dans une teinte foncée et les éléments nouveaux seront réalisés en fer, en fonte, ou inox, identiques au modèle ancien ou traités de façon simple. Les choix de couleur sont fait suivant «l'étude chromatique sur la ville de Draguignan».

- *Devantures*

Du point de vue général, en cas de création ou de rénovation de devanture commerciale, il sera obligatoire de maintenir une entrée pour chaque immeuble ou de la restituer si celle-ci a disparu, en respectant les éléments architectoniques de la façade et de la structure du bâtiment. L'entrée d'immeuble est exclue du linéaire commercial (devanture et enseigne).

Les projets devront tendre à rendre lisible l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales assurant visuellement sa stabilité.

Dans ce but, si une même activité s'exerce sur plusieurs bâtiments contigus, on traitera une devanture pour chacun d'eux. La même devanture ne pourra chevaucher deux façades différentes. D'une manière générale, la hauteur sera limitée par le bandeau haut du rez de chaussée.

Pour un même commerce sur plusieurs niveaux, la devanture ne doit pas s'étendre au-delà du rez de chaussée sauf si la façade est conçue ainsi.

Les projets devront tenir compte de la qualité de traitement architectural initial des rez-de-chaussée des bâtiments anciens. Une simplicité de traitement et de matériaux sera recherchée. Les teintes seront choisies en harmonie avec celles des bâtiments et des devantures mitoyennes. Les devantures anciennes de qualité doivent être conservées et restaurées. Les devantures sont en bois, ou métal peint d'aspect mat.

➤ Toiture

Le type de toiture général trouvé sur le centre ancien est la couverture en tuile canal, en pente à 2 versants avec un traitement de croupe pour les bâtiments d'angle. Les toitures doivent être à simple ou double pente (comprise en général entre : 25% et 35% valeur de pente indicative). Elles doivent être en continuité des autres toitures de la rue ou de l'îlot, en particulier en ce qui concerne le volume saillant des corniches, débords de toiture et pentes.

En cas d'ensemble homogène et de bâti continu la pente doit être identique entre bâtiments voisins. Les caractéristiques des toitures existantes seront conservées sans modification de pente ou de forme à l'exception de la création d'une cour ou d'un puits de jour.

Lors de la réfection d'une toiture, toutes les dispositions et ouvrages d'origine seront conservés, restaurés ou restitués à l'identique (sens et hauteur de faîtage, crête, rives, arêtiers, clochetons, tourelles, épis, girouettes, ...).

- Couverture

Le choix du matériau dépend de la pente du toit et de la typologie de l'immeuble. La tuile canal sera employé en priorité, soit ancienne en réemploi, soit neuve ton vieilli panaché. La pose devra être réalisée de manière traditionnelle avec tuile de courant et tuile de couvert. Tout type de sous toiture moderne apparente (fibrociment, onduline, sous face de panneau isolant) ou les génoises préfabriquées en terre cuite, béton, PVC, sont interdites.

L'isolation des toitures est un poste prioritaire pour améliorer les performances énergétiques d'un bâtiment. Traditionnellement non isolés, les bâtiments possédaient un comble ventilé constituant un espace tampon été comme hiver. La meilleure réponse en matière énergétique est de conserver au comble cette affectation et d'y implanter l'ensemble des équipements techniques (VMC, pompe à chaleur, chauffe-eau...).

En cas de conservation de la couverture, l'isolation peut être réalisée sous rampant ou au sol des combles. En cas de remplacement de la couverture, il est possible de mettre en place une sous toiture (film ou plaque sous tuiles) sous la couverture en tuile canal (cette sous toiture ne doit pas être visible). Il est également possible d'utiliser des panneaux de couverture isolants à condition de respecter l'aspect extérieur de la couverture : tuile de couvrant et de couvert, génoise sans surépaisseur, passée de toiture bois ou corniche sans surépaisseur à l'égout.

- **Equipements techniques**

Les appareils techniques ne devront pas être visibles de l'espace public. Tout appareil de ventilation devra être intégré dans le volume (un édicule ou une souche). Les antennes seront peintes de couleurs sombres et non visibles depuis l'espace public.

Les conduits de fumée métalliques et extracteurs apparents doivent être placés à l'intérieur d'une souche maçonnée.

La récupération des eaux pluviales est obligatoire par gouttière pendante ou chéneau intégré dans la couverture. Les projets de réfection de couverture et de façade devront préciser les emplacements des gouttières et descentes. Les gouttières, chéneaux, descentes seront en zinc ou cuivre. Les pieds de chute (dauphin) seront en fonte. Les gouttières et descentes pvc ou fibrociment sont interdites

Les souches de cheminée d'origine seront à conserver si elles peuvent être réemployées. Les nouveaux conduits seront réalisés suivant le modèle des souches existantes sur le toit, en reprenant leur forme, leur volumétrie, leur matériau, leur couronnement et leurs éventuels décors. Elles seront en maçonnerie enduite lisse. Les couronnements de souche seront en tuile ou matériaux enduit lisse similaire à la souche ou seront de type mitron en terre cuite Equipements techniques extérieurs.

Les capteurs solaires sont interdits.

→ **Les prescriptions particulières à chaque immeuble**

Cf fiche par immeuble pages suivantes