



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 09 novembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-11-09_2537

Enquête parcellaire sur les immeubles du 3, rue
Jules Ferry et au 59 bis, avenue Paul Vaillant Couturier
à Vitry-sur-Seine dans le cadre de l'Opération de
restauration immobilière (ORI)

L'an deux mille vingt et un, le 09 novembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 03 novembre 2021.

| Ville | Nom | Présent | A donné pouvoir à | Vote |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------------------|------|
| Villejuif | Mme ABDOURAHAMANE Rakia | Absent | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. AFFLATET Alain | Représenté | M. Dufour | P |
| Gentilly | M. AGGOUNE Fatah | Présent | | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | Mme AMKIMEL Saloua | Représentée | M. Bounegta | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | Mme AZZOUG Anissa | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BELL-LLOCH Pierre | Présent | | P |
| Orly | Mme BEN CHEIKH Imène | Représentée | Mme Janodet | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BENBETKA Abdallah | Représenté | M. Ben-Mohamed | P |
| Juvisy-sur-Orge | M. BENETEAU Sébastien | Présent | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BEN-MOHAMED Khaled | Présent | | P |
| Juvisy-sur-Orge | Mme BENSARSA REDA Lamia | Présente | | P |
| Viry Chatillon | M. BERENGER Jérôme | Représenté | M. Vilain | P |
| Thiais | M. BEUCHER Daniel | Présent | | P |
| Chevilly-Larue | Mme BOIVIN Régine | Présente | | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. BOUFRAINE Kamel | Absent | | P |
| Cachan | Mme BOUGLET Maëlle | Absente | | P |
| Villejuif | M. BOUNEGTA Mahrouf | Présent | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. BOURDON Frédéric | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | M. BOUYSSOU Philippe | Présent | | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | Mme CABILLIC Kati | Présente | | P |
| Fresnes | Mme CHAVANON Marie | Présente | | P |
| Athis-Mons | M. CONAN Gautier | Présent | | P |
| Chevilly-Larue | Mme DAUMIN Stéphanie | Présente | | P |
| Cachan | Mme DE COMARMOND Hélène | Présente | | P |
| L'Hay-les-Roses | M. DECROUY Clément | Présent ⁽³⁾ | Mme Cabillic ⁽⁴⁾ | P |
| Arcueil | Mme DELAHAIE Carine | Absente | | P |
| Thiais | M. DELL'AGNOLA Richard | Présent | | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. DELORT Daniel | Présent | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme DEXAVARY Laurence | Représentée | M. Bourdon | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme DORRA Maryse | Absente | | P |
| Morangis | M. DUFOUR Jean-Marc | Présent | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme EBODE ONDOBO Bernadette | Présente | | P |
| Villejuif | M. GARZON Pierre | Représenté | Mme Leydier | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. GAUDIN Philippe | Représenté | M. Beucher | P |
| Choisy-le-Roi | Mme GAULIER Danièle | Présente | | P |
| Villeneuve-le-Roi | M. GONZALES Didier | Présent | | P |
| Villeneuve-le-Roi | Mme GONZALES Elise | Représentée | M. Gonzales | P |
| Ablon-sur-Seine | M. GRILLON Eric | Représenté | Mme Troubat | P |
| Athis-Mons | M. GROUSSEAU Jean-Jacques | Représenté | M. Sac | P |
| Choisy-le-Roi | M. GUILLAUME Didier | Représenté | Mme Daumin | P |
| Choisy-le-Roi | M. ID ELOUALI Ali | Présent | | P |
| Orly | Mme JANODET Christine | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme KABBOURI Rachida | Présente | | P |
| Villejuif | Mme KACIMI Malika | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | M. KENNEDY Jean-Claude | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme KIROUANE Ouarda | Représentée | Mme Linek | P |
| Arcueil | Mme LABROUSSE Sophie | Présente | | P |

| | | | | |
|--|------------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| Vitry-sur-Seine | M. LADIRE Luc | Présent | | P |
| Villejuif | M. LAFON Gilles | Présent | | P |
| Paray-Vieille-Poste | Mme LALLIER Nathalie | Représentée | M. Dell'Agnola | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. LAURENT Jean-Luc | Présent | | P |
| Fresnes | Mme LEFEBVRE Claire | Représentée | M. Lipietz | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme LEFEBVRE Fabienne | Représentée | M. Bell-Iloch | P |
| Vitry-sur-Seine | M. LEPRETRE Michel | Présent | | P |
| Orly | M. LERUDE Renaud | Présent | | P |
| L'Haÿ-les-Roses | M. LESSELINGUE Pascal | Représenté | M. Beneteau | P |
| Thiais | Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie | Représentée | M. Segura | P |
| Villejuif | Mme LEYDIER Anne-Gaëlle | Présente | | P |
| Athis-Mons | Mme LINEK Odile | Présente | | P |
| Villejuif | M. LIPIETZ Alain | Présent | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme LORAND Isabelle | Présente | | P |
| Villeneuve-le-Roi | M. MAITRE Jean-Louis | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | M. MARCHAND Romain | Représenté | M. Bouyssou | P |
| Rungis | M. MARCILLAUD Bruno | Représenté | Mme Vermillet | P |
| Ivry-sur-Seine | M. MOKRANI Mehdi | Représenté | M. Mraïdi | P |
| Villejuif | Mme MORIN Valérie | Absente | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme MORONVALLE Margot | Représentée | Mme Ebode Ondobo | P |
| L'Haÿ-les-Roses | M. MOUALHI Sophian | Présent ⁽¹⁾ | M. Id Elouali ⁽²⁾ | P |
| Ivry-sur-Seine | M. MRAIDI Mehrez | Présent | | P |
| L'Haÿ-les-Roses | Mme NOWAK Mélanie | Représentée | M. Maitre | P |
| Choisy-le-Roi | Mme OSTERMEYER Sushma | Présente | | P |
| Choisy-le-Roi | Mme OZCAN Conan | Représentée | Mme Osterrmeyer | P |
| Choisy-le-Roi | M. PANETTA Tonino | Représenté | Mme Gaulier | P |
| Ivry-sur-Seine | M. PECQUEUX Clément | Représenté | M. Lafon | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme PIERON Marie | Représentée | Mme Boivin | P |
| Fresnes | M. PIROLI Yann | Représenté | M. Lerude | P |
| Cachan | M. RABUEL Stéphane | Représenté | M. Vielhescaze | P |
| Athis-Mons | M. SAC Patrice | Présent | | P |
| Viry Chatillon | M. SAUERBACH Laurent | Présent | | P |
| Ivry-sur-Seine | Mme SEBAIHI Sabrina | Représentée | M. Taupin | P |
| Thiais | M. SEGURA Pierre | Présent | | P |
| L'Haÿ-les-Roses | Mme SOURD Françoise | Représentée | Mme Bensarsa Reda | P |
| Athis-Mons | Mme SOW Fatoumata | Représentée | M. Conan | P |
| Valenton | Mme SPANO Cécile | Présente | | P |
| Chevilly-Larue | M. TAUPIN Laurent | Présent | | P |
| Choisy-le-Roi | M. THIAM Moustapha | Présent | | P |
| Gentilly | Mme TORDJMAN Patricia | Représentée | M. Aggoune | P |
| Viry Chatillon | Mme TROUBAT Aurélie | Présente | | P |
| Fresnes | Mme VALA Cécilia | Présente | | P |
| Morangis | Mme VERMILLET Brigitte | Présente | | P |
| Vitry-sur-Seine | Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile | Représentée | M. Leprêtre | P |
| Villeneuve-Saint-Georges | M. VIC Jean-Pierre | Représenté | M. Delort | P |
| Cachan | M. VIELHESCAZE Camille | Présent | | P |
| Viry Chatillon | M. VILAIN Jean-Marie | Présent | | P |
| Valenton | M. YAVUZ Métin | Représenté | Mme Spano | P |
| Le Kremlin-Bicêtre | M. ZINCIROGLU Lionel | Représenté | M. Thiam | P |
| Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif | M. PELISSIER Pierre | Absent | | |
| | Mme TOULLEC Jeannine | Absente | | |

(1) jusqu'à la délibération n° 2531 / (2) à partir de la délibération n° 2532

(3) jusqu'à la délibération n° 2533 / (4) à partir de la délibération n° 2534

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

| | | | |
|--|-----------------|--------------------|----------------|
| Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire 6 sièges vacants : 1 Arcueil / 5 Savigny-sur-Orge | | | 96 |
| N° de délibérations | Présents | Représentés | Votants |
| 2493 à 2531 | 53 | 37 | 90 |
| 2532 à 2533 | 52 | 38 | 90 |
| 2534 à 2541 | 51 | 39 | 90 |

Exposé des motifs

En mai 2017, la ville de Vitry-sur-Seine a lancé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH Copropriétés) sur 16 copropriétés, avec pour objectif d'y améliorer le parc de logements existants et d'assurer des conditions de vie décentes à la population résidente.

Cependant, la portée de cette action incitative peut être limitée dès lors que les propriétaires sont réfractaires ou dans l'incapacité financière de réaliser des travaux leur incombant. Pour être efficace, cette action doit être combinée avec des outils coercitifs modérés comme les pouvoirs de police du Maire (arrêté de péril et/ou insalubrité), ou renforcé tel que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Lors du comité de pilotage de l'OPAH copropriétés du 9 février 2018, six adresses ont motivé la nécessité de lancer une ORI sur le territoire vitriot, justifié par un état de dégradation avancé des bâtis, des actions de polices engagées (arrêtés péril, insalubrité) qui n'ont pas permis la réalisation de travaux conformes et complets, un manque de mobilisation des propriétaires dans le cadre de l'OPAH et des qualités immobilières certaines (architecturales et géographiques).

Ainsi, lors de sa séance du 27 juin 2018, le Conseil municipal a donné son accord à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de mettre en œuvre une ORI sur la Ville de Vitry-sur-Seine, lancement approuvé lors du Conseil territorial du 25 septembre 2018.

La DUP travaux, 1^{ère} étape de l'ORI

Parmi les 6 adresses justifiant l'ORI, 2 immeubles ont été identifiés pour faire l'objet d'une première Déclaration d'Utilité Publique travaux (DUP travaux) :

- le bâtiment sur rue du 3, rue Jules Ferry, compte tenu de l'arrêté municipal de péril imminent non levé et donc de l'urgence à intervenir,
- l'immeuble situé au 59 bis, avenue Paul Vaillant Couturier, au regard du levier que peut constituer l'ORI à l'égard de l'unique propriétaire afin qu'il s'engage dans un programme de travaux permettant de résoudre de façon pérenne les problèmes du bâti.

En octobre 2019, suite à une enquête publique préalable d'un mois, la liste des travaux et les délais d'exécution ont été déclarés d'utilité publique par le Préfet du Val-de-Marne.

Depuis, un travail de suivi-animation est réalisé auprès des propriétaires de ces deux adresses et du syndic du 3 rue Jules Ferry pour les accompagner dans la mise en œuvre d'un programme de travaux répondant aux attentes de la DUP travaux.

L'enquête parcellaire, dernière étape avant la cessibilité

Depuis octobre 2019, malgré la tenue de plusieurs réunions entre les propriétaires, la Ville et l'opérateur, aucun des deux immeubles n'a été en mesure d'engager son programme de travaux.

On note cependant deux engagements bien distincts entre les deux adresses :

Les propriétaires du 3 rue Jules Ferry ont, pour l'un, signalé sa volonté de vendre ses lots et ne plus engager la moindre somme dans son amélioration, pour l'autre, resté passif dans la résolution des problématiques de l'immeuble.

Le propriétaire du 59 bis avenue Paul Vaillant Couturier, quant à lui, a montré une volonté d'engager des travaux par le recours aux services d'un architecte. Cependant, la définition d'un programme de travaux et la réalisation des diagnostics préalables obligatoires ne sont menées uniquement sous la pression de l'ORI.

Dans le cas où les propriétaires ne réalisent pas les travaux dans les délais impartis, la procédure d'ORI permet à la collectivité de demander l'ouverture d'une seconde enquête, l'enquête parcellaire.

Cette enquête parcellaire est l'objet de cette délibération.

A l'ouverture de cette enquête, sont notifiés à chacun des propriétaires la nature des travaux à réaliser ainsi que les délais d'exécution. Cette enquête oblige les propriétaires à se positionner dans l'engagement des travaux en fournissant les garanties de leur mise en œuvre. En cas de non-réponse ou de refus, le Préfet, par arrêté, déclare cessible les propriétés, à la demande de la collectivité.

Toutefois, il est à rappeler que l'objectif principal de l'ORI et de la DUP travaux qui lui est associée n'est pas l'appropriation des biens, ou dans ce cas, la conservation en patrimoine des biens expropriés par la collectivité, mais bien la réalisation des travaux prescrits.

Le dossier d'enquête parcellaire

La demande d'ouverture d'une enquête parcellaire est accompagnée d'un dossier qui se compose de plusieurs parties :

- Une notice de présentation qui présente le déroulement de l'enquête parcellaire, ses objectifs et une fiche par immeuble rappelant le contexte opérationnel, la prescription de travaux (rappel du dossier de DUP), les délais de réalisation des travaux ainsi que les étapes de l'animation « amiable » de la DUP travaux.
- Un programme individualisé des travaux par immeuble : rappel non exhaustif des lois et règlements applicables pour la transformation des conditions d'habitabilité et de mise ne valeur du patrimoine ainsi qu'un rappel du programme global de travaux par immeuble.
- Un état parcellaire : liste exhaustive des propriétaires sur chaque adresse, par lot.
- Un plan parcellaire situant chacune des parcelles à différentes échelles.

Il est donc proposé au Conseil territorial :

- d'approuver le dossier d'enquête parcellaire portant sur 2 immeubles situés au 3 rue Jules Ferry, bâtiment rue et au 59 bis, avenue Paul Vaillant Couturier à Vitry-sur-Seine,
- d'autoriser le Président de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre à solliciter le Préfet du Val-de-Marne en vue de déclarer la cessibilité des immeubles concernés, et d'organiser l'enquête parcellaire.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu la délibération de la commune de Vitry-sur-Seine datée du 27 juin 2018 approuvant la mise en œuvre d'une opération de restauration immobilière par l'Etablissement public territorial Grand-Orly Sein Bièvre ;

Vu la délibération de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre datée du 25 septembre 2018 approuvant le lancement d'une opération de restauration immobilière sur la commune de Vitry-sur-Seine ;

Vu la délibération de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre datée du 23 juin 2020 approuvant les travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique et de leurs délais de réalisation pour l'immeuble dégradé sis 59 bis avenue Paul Vaillant Couturier à Vitry-sur-Seine ;

Vu la délibération de la commune de Vitry-sur-Seine du 13 octobre 2021 donnant accord pour l'ouverture d'une enquête parcellaire sur le territoire de Vitry-sur-Seine, par l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Entendu le rapport de Mme Lamia Bensarsa Reda,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le dossier d'enquête parcellaire, joint à la présente, portant sur les immeubles situés au 3, rue Jules Ferry et au 59 bis, avenue Paul Vaillant Couturier à Vitry-sur-Seine.
2. Autorise le Président à solliciter le Préfet du Val de Marne en vue d'organiser l'enquête parcellaire et de prendre un arrêté de cessibilité.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Votes : Pour 90

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 16 novembre 2021
ayant été publiée le 16 novembre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 12 novembre 2021
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE



Opération de Restauration Immobilière

*mise en place par l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre
à la demande de la Ville de Vitry sur Seine*



Dossier d'enquête parcellaire Notice de présentation

Dossier présenté à l'enquête parcellaire préalable
à la déclaration de cessibilité des immeubles concernés

Sommaire

| | |
|--|----------|
| I. Contenu du présent d'enquête parcellaire | 3 |
| II. Déroulement de l'enquête parcellaire | 4 |
| III. Objectifs de l'enquête parcellaire..... | 5 |
| IV. Le choix des adresses..... | 7 |

I. Contenu du présent d'enquête parcellaire

Conformément à l'article R 131-3 du Code de l'Expropriation.

Le dossier soumis à enquête comprend ;

- 1. Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;*
- 2. La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens ;*

Le présent dossier est conforme aux attentes réglementaires.

II. Déroulement de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire constitue un moment déterminant dans la conduite d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) soumise à Déclaration d'Utilité Publique (DUP). En cela qu'elle déclenche d'une manière juridique les délais de réalisation des travaux, y compris l'élaboration et l'obtention d'un Permis de Construire (obligatoire), et qu'elle ouvre la voie vers l'appropriation publique contrainte, à savoir par l'expropriation le cas échéant.

Elle repose sur 3 éléments :

- L'information individuelle des propriétaires et « ayant-droit » identifiés, de l'organisation d'une enquête parcellaire,
- La notification à chacun d'eux, du programme des travaux attaché aux immeubles concernés,
- La rencontre avec le Commissaire Enquêteur,

Le déroulement de l'enquête parcellaire est régi par les Codes de l'Urbanisme et de l'Expropriation.

La notification du programme des travaux :

Au regard de l'art L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme, il ressort que :

« lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire ou copropriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité. »

L'immeuble sis 3, rue Jules Ferry étant soumis au régime de la copropriété, le syndic, dès lors qu'il sera identifié, se verra notifier le programme des travaux. A défaut, l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, à l'origine de l'ORI, pourra faire nommer un administrateur afin de prendre en charge la gestion de la copropriété.

Au titre de l'art R.313-27 du même Code, l'EPT notifiera :

« à chaque propriétaire, ou copropriétaire, le programme détaillé des travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette », [...] « à l'occasion de la notification individuelle du dépôt en mairie du dossier de l'enquête parcellaire prévue par l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

La notification individuelle :

« comporte l'indication du délai dans lequel doivent être réalisés les travaux. »

L'information individuelle de l'organisation d'une enquête parcellaire :

A l'occasion de l'enquête parcellaire, l'art R.131-6 du Code de l'Expropriation stipule que :

« Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131-3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire, qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural. »

Dès lors, conformément à l'art R.131-7 du Code de l'Expropriation :

« Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels. »

Le temps de l'enquête parcellaire, sera donc une occasion donnée aux propriétaires de modifier le cas échéant les informations portées sur l'état parcellaire, et de rencontrer le Commissaire Enquêteur.

La rencontre avec le Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur, après sa nomination par le Tribunal Administratif sur sollicitation du préfet, art R. 131-1 du Code de l'Expropriation, devient le personnage central de l'enquête parcellaire.

Il tiendra les permanences prévues dans le cadre de l'enquête parcellaire où il rencontrera les propriétaires, et apportera des réponses aux questions qui lui seront posées, par les moyens mis en place à cet effet (courrier, mail, registre ...).

III. Objectifs de l'enquête parcellaire

L'objectif principal de l'enquête parcellaire est d'obtenir de manière contrainte, la mobilisation des propriétaires, là où, l'animation amiable de la DUP travaux n'a pas porté ses fruits.

Son objectif secondaire, est de préparer l'appropriation publique, par voie d'expropriation le cas échéant.

En termes d'animation de la DUP travaux, l'enquête parcellaire constitue donc un moment crucial, à partir duquel, la personne publique à l'origine de l'ORI, doit affermir sa stratégie foncière.

L'obligation des propriétaires lors de l'enquête parcellaire :

Lors de l'enquête parcellaire, le Commissaire Enquêteur sera à la disposition des propriétaires concernés afin d'expliquer la procédure engagée, et ses conséquences, si ces derniers ne se mobilisent pas.

Toutefois, la « mobilisation » des propriétaires doit prendre une forme spécifique, comme le stipule l'art R.313-28 du Code de l'Urbanisme :

« Pour bénéficier des dispositions du second alinéa de l'article L. 313-4-2, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux dont le détail leur a été notifié doivent produire à l'autorité expropriante :

- a) *Une note précisant **un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux**, qui ne peut être supérieur à celui fixé par l'autorité expropriante,*
- b) *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. ».*

La situation des occupants des immeubles concernés par l'enquête parcellaire

Le sort réservé aux occupants des logements concernés par l'enquête parcellaire est particulièrement encadré, comme le rappelle l'art L.313-5 du Code de l'urbanisme :

« Les droits et obligations des locataires et occupants des immeubles faisant l'objet des travaux prévus aux articles L. 313-3 et L. 313-4 sont régis par les dispositions des articles L. 313-6 à L. 313-15, des articles L. 314-2 à L. 314-9 ainsi que par celles des articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiée et des articles L. 145-18, L. 145-28 à L. 145-30, L. 145-6 et L. 145-7 du code de commerce. »

En l'occurrence, l'art L.313-6 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« Les locataires ou les occupants de bonne foi de locaux à usage d'habitation, ainsi que les locataires de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal situés dans les immeubles devant faire l'objet de travaux visés aux articles L. 313-3 et L. 313-4 ne peuvent s'opposer à l'exécution de ces travaux.

Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont, sous réserve des dispositions de l'article L. 313-7 et des articles 3 et 12 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 modifiés sur les loyers, tenus d'évacuer tout ou partie des locaux.

Dans ce cas, le bailleur doit donner à chaque locataire ou occupant un préavis de six mois pour quitter les lieux loués. »

Par ailleurs, l'art L.313-7 du même Code précise que :

« Le bailleur d'un local à usage d'habitation ou à usage professionnel peut, en cours de bail, reprendre les lieux en tout ou en partie pour exécuter des travaux nécessitant l'évacuation des lieux, compris dans un secteur ou périmètre prévu aux articles L. 313-3 et L. 313-4 et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues auxdits articles, s'il offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble ; cette offre précise les caractéristiques du local offert. L'offre doit être notifiée au moins un an à l'avance.

Le locataire doit, dans un délai de deux mois, soit faire connaître son acceptation, soit saisir des motifs de son refus la juridiction prévue au chapitre V de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948, faute de quoi il est réputé avoir accepté l'offre. Cette offre ne fait pas obstacle au droit à réintégration prévu par l'article L. 314-3. »

La déclaration de cessibilité des biens

Au terme de l'enquête parcellaire, le Commissaire Enquêteur est invité à produire ses conclusions dans un délai d'un mois afin de donner son avis sur la procédure engagée et la légitimité du recours à l'expropriation le cas échéant.

A la suite de quoi, l'EPT pourra saisir le préfet pour solliciter la cessibilité de tout ou partie des biens soumis à l'enquête parcellaire, comme le stipule l'art L.132-1 du Code de l'Expropriation :

« L'autorité compétente déclare cessibles les parcelles ou les droits réels immobiliers dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation de l'opération d'utilité publique. Elle en établit la liste, si celle-ci ne résulte pas de la déclaration d'utilité publique. »

IV. Le choix des adresses

L'immeuble sis 3, rue Jules Ferry [parcelle K0016]

Le contexte opérationnel

L'immeuble est intégré dans l'**OPAH Copropriétés** mise en place par la **Ville de Vitry-sur-Seine**, et a, à ce titre, fait l'objet d'un diagnostic multicritère puis d'un accompagnement dans le cadre du suivi-animation depuis 2017. La copropriété sise **3, rue Jules Ferry à Vitry** est composée de 2 bâtiments :

- **Un bâtiment sur cour**, composé de 4 logements dont 1 occupé par son propriétaire et 3 loués, ayant fait l'objet de travaux de rénovation, appartenant à un seul copropriétaire ; ce bâtiment n'a fait l'objet d'aucun signalement auprès des services de la Ville de Vitry,
- **Un bâtiment sur rue** (7 logements), laissé à l'abandon, en partie squattés ; plusieurs arrêtés de péril, dont le dernier (arrêté de péril imminent) est daté du 21 juin 2019, non encore levé à ce jour, et trois des logements (1^{er} étage gauche et droite, et 2^{ème} étage droite), sont frappés d'un arrêté d'interdiction d'habiter pris en date du 21 juin 2019.

Ce dernier bâtiment fait l'objet de la présente enquête parcellaire.

A ce jour, et ce malgré plusieurs relances, **les copropriétaires concernés du bâtiment rue**, n'ont pas réussi à s'organiser afin d'une part de terminer les travaux permettant de lever les différents arrêtés de péril, ni programmer les travaux complémentaires, en vue de rénover intégralement le bâtiment.

La prescription de travaux [fiche figurant dans le dossier de DUP]

| Référence cadastrale | Adresse |
|---|---|
| K0016 | 3, rue Jules Ferry |
| Description générale | |
| Nombre de niveaux | 1 bâtiment R+3 sur rue avec porche (bât A) 1 bâtiment R+2 sur cour |
| Type de bâti | Immeuble à usage d'habitation |
| Rez-de-Chaussée | Habitation et porche (bât) |
| Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti | Ensemble d'immeubles d'architecture neutre. |

***IMPORTANT** : seul le bâtiment donnant sur la rue Jules Ferry, soit les lots n°1 à 14 (1 bâtiment d'habitation R+3 comprenant ses parties communes et ses parties privatives) fait partie du périmètre du programme de travaux de la présente DUP ; dans l'hypothèse d'une expropriation les dispositions de l'article L. 122-6 du Code de l'Expropriation seront appliquées. Il sera alors nécessaire d'envisager une servitude de passage pour permettre l'accès au bâtiment cour depuis la rue Jules Ferry.*

| Prescription de travaux | |
|---------------------------|---|
| Parties communes | Réfection des façades et des menuiseries yc isolation. Réfection de la toiture yc isolation. Reprise et réfection des planchers intermédiaires. Mise aux normes techniques et sanitaires. Mise aux normes d'accessibilité de l'immeuble. Reprise et réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques. |
| Parties privatives | Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. |
| Cour | Aménagement de la cour intérieure, nettoyage et rejointoiement de murs mitoyens si nécessaire. Traitement de l'humidité et des remontées telluriques. Aménagement du local poubelles. |



Dans le cadre de la préparation du dossier de DUP travaux, une estimation sommaire des travaux à réaliser fixait leur montant à **361 000 € TTC**.

Le délai de réalisation des travaux

Le délai de réalisation des travaux a été fixé à **15 mois**, à compter de la notification d'ouverture d'enquête parcellaire.

L'arrêté préfectoral

L'arrêté préfectoral n°2019/3304, déclarant d'utilité publique les travaux de rénovation complète de l'immeuble est daté du 17 octobre 2019.

Les étapes de l'animation « amiable » de la DUP travaux

De manière non exhaustive, plusieurs rendez-vous d'information générale ou techniques en vue de constater l'avancement du projet ont été organisés, à l'initiative de la Ville de Vitry-sur-Seine et de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, ou de l'opérateur :

- Le **5 mars 2019** : courrier d'information, à l'ensembles des copropriétaires et du syndic, annonçant la tenue prochaine d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique travaux, à l'initiative de la Ville de Vitry,
- Le **20 novembre 2019** : courrier d'information, à l'ensembles des copropriétaires et du syndic, annonçant les conclusions favorables du Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique préalable, à l'initiative de la Ville,
- Le **10 juillet 2020** : réunion d'information générale sur la DUP travaux, ses conséquences et la méthodologie proposée aux copropriétaires (remise d'un dossier), à l'initiative de la Ville et de l'EPT,
- Le **23 février 2021** : réunion d'avancement sur le programme des travaux réalisés suite, à l'arrêté de péril, à l'initiative de la Ville et de l'EPT,

Lors de la dernière Assemblée Générale de copropriété, qui s'est tenue le 10 juin 2021, le syndic démissionnaire, n'a pas été remplacé. Par ailleurs, ni la Ville, ni l'EPT, ni l'opérateur d'OPAH-ORI, n'ont été invités à participer. Cet exemple, bien que ne faisant pas partie d'une quelconque obligation, démontre la non prise en compte par les copropriétaires des enjeux de l'ORI.

La décision d'engager l'enquête parcellaire

La décision d'engager l'enquête parcellaire pour cette adresse a été prise lors du COmité de PILotage qui s'est tenu le 15 juin 2021.

Une délibération sera prise par l'EPT en novembre 2021 pour autoriser le président à solliciter le préfet du Val de Marne à organiser l'enquête parcellaire et prendre un arrêté de cessibilité.

Pour rappel :

l'immeuble sis 3, rue Jules Ferry, est soumis au régime de la copropriété. Les biens concernés directement par la présente enquête parcellaire, correspondent aux lots 1 à 14 (1 bâtiment d'habitation R+3 comprenant ses parties communes et ses parties privatives), soit le bâtiment donnant sur la rue Jules Ferry uniquement. Dans l'hypothèse d'une expropriation, les dispositions de l'article L 122-6 du Code de l'Expropriation seront appliquées. Il sera alors nécessaire d'envisager une servitude de passage pour permettre l'accès au bâtiment cour depuis la rue Jules Ferry. Ces éléments ont été précisés dans l'article 4 de l'arrêté préfectoral n°2019/3304 du 17 octobre 2019, déclarant d'utilité publique les travaux de rénovation complète de l'immeuble.

L'immeuble sis 59 bis, avenue Paul Vaillant Couturier [parcelle K0119]

Le contexte opérationnel

L'immeuble est intégré dans l'**OPAH Copropriétés** mise en place par la **Ville de Vitry-sur-Seine**, et a, à ce titre, fait l'objet d'un diagnostic multicritère puis d'un accompagnement dans le cadre du suivi-animation depuis 2017. La propriété sise **59 bis, avenue Paul Vaillant Couturier à Vitry** est composé d'un bâtiment unique :

- **Un bâtiment sur rue**, composés de 11 logements, loués, demandant une rénovation et une mise aux normes totale ; l'immeuble est en cours de dégradation faute d'une rénovation conséquente.

Le bâtiment fait l'objet de la présente enquête parcellaire.

A ce jour, et ce malgré plusieurs relances, le propriétaire unique, bien qu'ayant montré une forme de mobilisation, n'a pas réussi à s'organiser afin de formaliser son programme de travaux, ni déposer un Permis de Construire, obligatoire pour tout projet de rénovation complète dans un immeuble sous DUP travaux.

La prescription de travaux [fiche figurant dans le dossier de DUP]

| Référence cadastrale | Adresse |
|--|--|
| K0119 | 59 bis, av Paul Vaillant Couturier |
| Description générale | |
| Nombre de niveaux | 1 bâtiment R+3+combles sur rue |
| Type de bâti | Immeuble à usage principal d'habitation |
| Rez-de-Chaussée | Commerce |
| Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti | Immeuble de belle facture structurant la place Gabriel Péri. Grande cour à l'arrière comprenant des boxes |

| Prescription de travaux | |
|-------------------------|--|
| Parties communes | Réfection des façades et des menuiseries yc isolation. Réfection de la toiture yc isolation. Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire. Mise aux normes techniques et sanitaires. Reprise et réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques. |
| Parties privatives | Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. |
| Cour | Aménagement de la cour intérieure, nettoyage et rejointoiement de murs mitoyens si nécessaire. Traitement de l'humidité et des remontées telluriques. Aménagement du local poubelles. |



Dans le cadre de la préparation du dossier de DUP travaux, une estimation sommaire des travaux à réaliser fixait leur montant à **600 000 € TTC**.

Le délai de réalisation des travaux

Le délai de réalisation des travaux a été fixé à **18 mois**, à compter de la notification d'ouverture d'enquête parcellaire.

L'arrêté préfectoral

L'arrêté préfectoral n°2019/3305, déclarant d'utilité publique les travaux de rénovation complète de l'immeuble est daté du 17 octobre 2019.

Les étapes de l'animation « amiable » de la DUP travaux

De manière non exhaustive, plusieurs rendez-vous d'information générale ou techniques en vue de constater l'avancement du projet ont été organisés, à l'initiative de la Ville de Vitry-sur-Seine et de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, ou de l'opérateur :

- Le **5 mars 2019** : courrier d'information, annonçant la tenue prochaine d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique travaux, à l'initiative de la Ville de Vitry,
- Le **20 novembre 2019** : courrier d'information, annonçant les conclusions favorables du Commissaire Enquêteur suite à l'enquête publique préalable, à l'initiative de la Ville,
- Le **10 février 2020** : réunion d'information générale sur la DUP travaux, ses conséquences et la méthodologie proposée aux copropriétaires (remise d'un dossier), à l'initiative de la Ville et de l'EPT,
- Le **7 avril 2020** : réunion d'avancement sur le programme des travaux à réaliser et les prévisions de dépôts d'un Permis de Construire, à l'initiative de la Ville et de l'EPT,
- Le **10 juin 2020** : réunion technique d'avancement sur le programme des travaux et les prévisions de dépôts d'un Permis de Construire, à l'initiative de l'opérateur,
- Le **5 novembre 2020** : réunion d'avancement sur le programme des travaux à réaliser et les prévisions de dépôts d'un Permis de Construire, à l'initiative de la Ville et de l'EPT,
- Le **29 mars 2021** : réunion d'avancement sur le programme des travaux à réaliser et les prévisions de dépôts d'un Permis de Construire, à l'initiative de la Ville et de l'EPT,

Lors de la dernière réunion, le propriétaire s'est engagé une fois de plus à produire un programme détaillé des travaux. Néanmoins à ce jour, aucun élément tangible n'a été transmis à la Ville, l'EPT, ou l'opérateur d'OPAH-ORI. Cet exemple, illustre l'incapacité à s'organiser, dans laquelle se trouve le propriétaire.

La décision d'engager l'enquête parcellaire

La décision d'engager l'enquête parcellaire pour cette adresse a été prise lors du COmité de PILotage qui s'est tenu le 15 juin 2021.

Une délibération sera prise par l'EPT en novembre 2021 pour autoriser le président à solliciter le préfet du Val de Marne à organiser l'enquête parcellaire et prendre un arrêté de cessibilité.

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

G
I
K
A
C
V
V
H
G R A N D
C T C
F - R O R L Y
O V V
S E I N E V
P A A
B M I È V R E
J S V



Opération de Restauration Immobilière

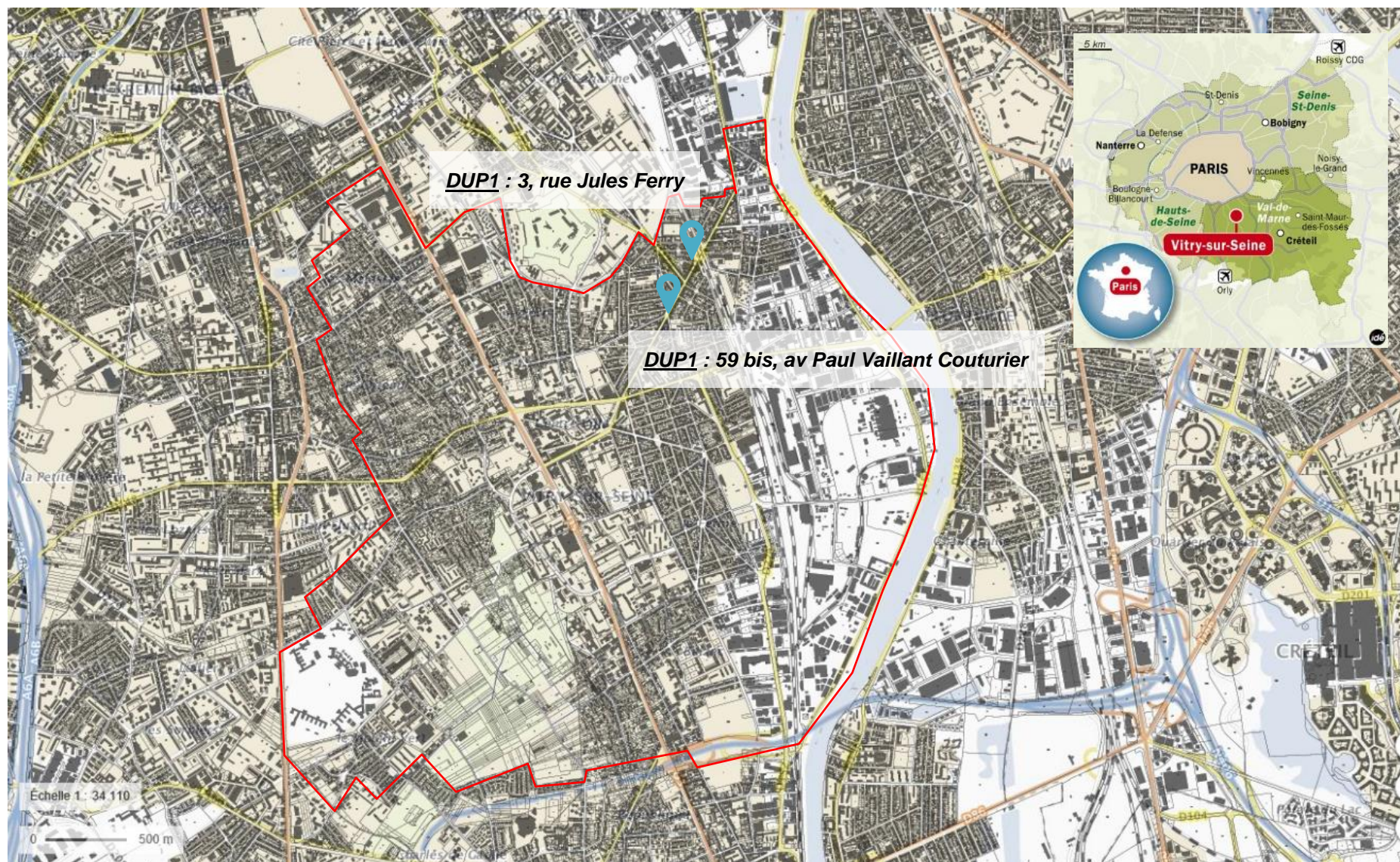
*mise en place par l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre
à la demande de la Ville de Vitry sur Seine*

Dossier d'enquête parcellaire Plan parcellaire

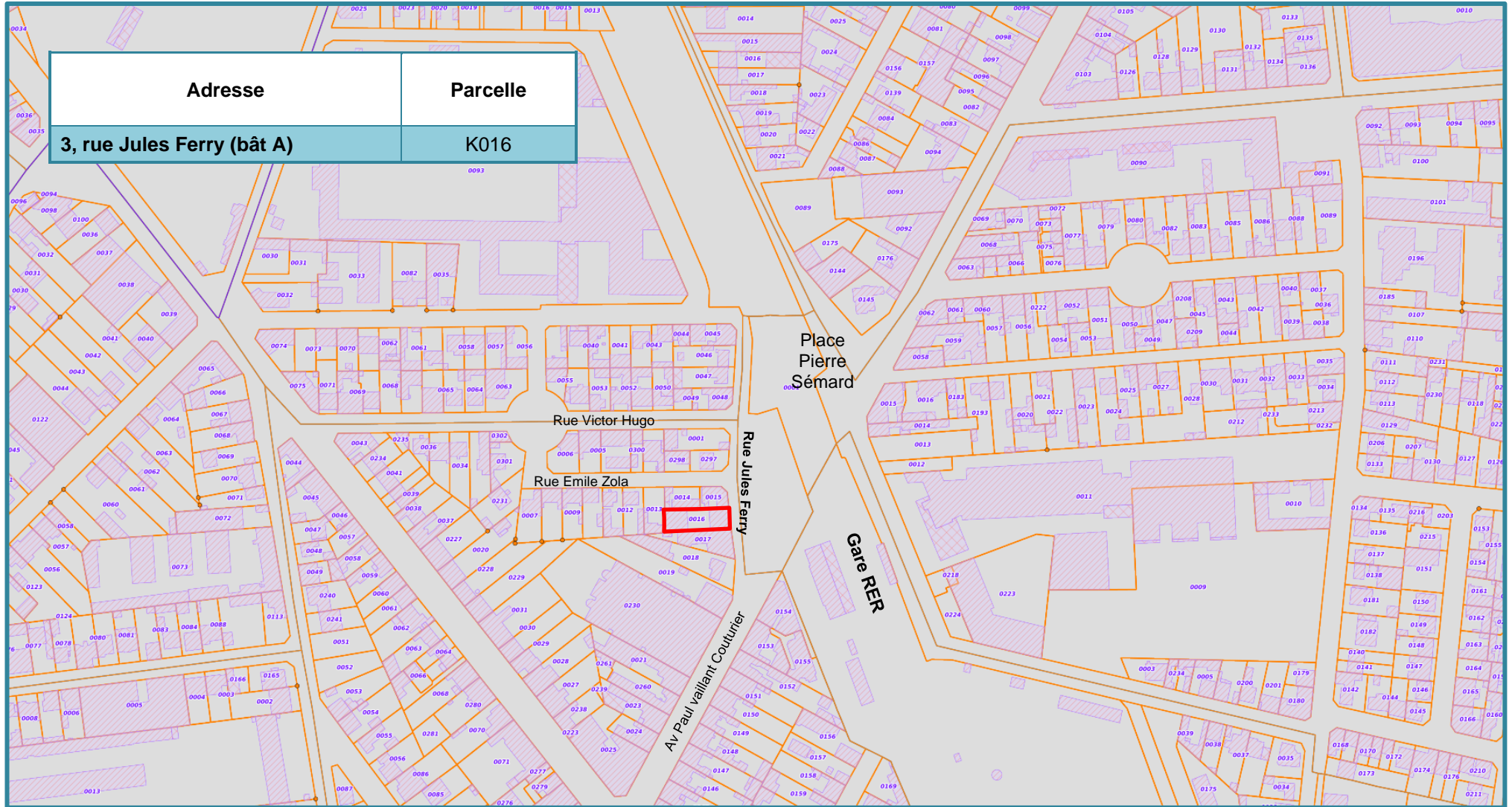
Dossier présenté à l'enquête parcellaire préalable
à la déclaration de cessibilité des immeubles concernés

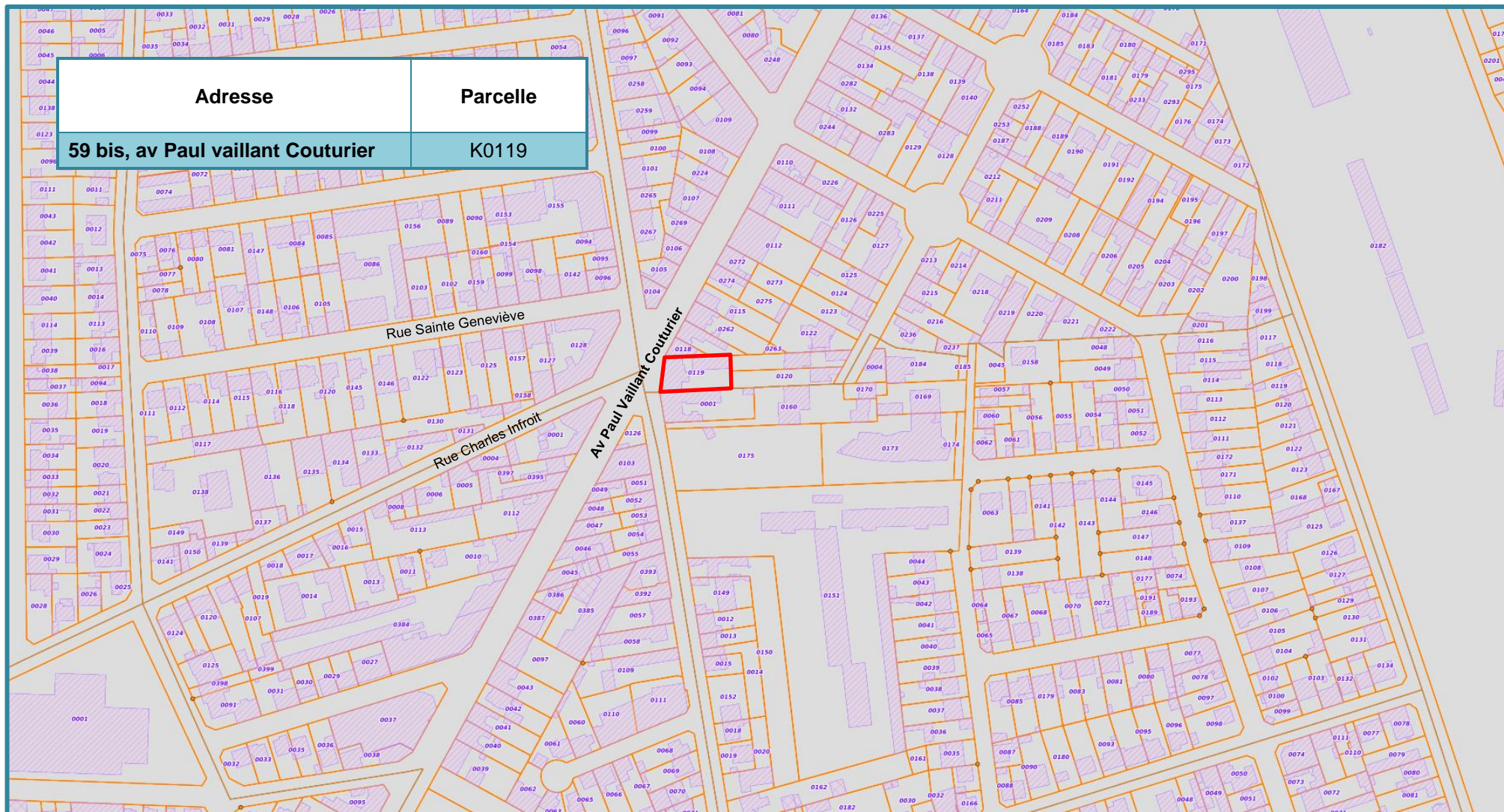
I. Plans parcellaires :

Le territoire de la Ville de Vitry-sur-Seine



| Adresse | Parcelle |
|----------------------------|----------|
| 3, rue Jules Ferry (bât A) | K016 |





DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE



Opération de Restauration Immobilière

*mise en place par l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre
à la demande de la Ville de Vitry sur Seine*

Dossier d'enquête parcellaire Etat parcellaire

Dossier présenté à l'enquête parcellaire préalable
à la déclaration de cessibilité des immeubles concernés

S.E.G.A.T.
Société d'Etudes Générales
pour l'Aménagement du Territoire
Pour CITALLIOS

ETAT PARCELLAIRE

20/09/2021

Liste des propriétaires

CIT04 - CITALLIOS - VITRY

VITRY-SUR-SEINE

CIT04 - CITALLIOS - VITRY

VITRY-SUR-SEINE

| | |
|--|--|
| PROPRIETE 00010 | PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale) |
| <p>SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 3 RUE JULES FERRY A VITRY SUR SEINE (94400) 3 rue Jules Ferry - VITRY-SUR-SEINE Cedex (94407)</p> <p>REPRESENTE PAR SON SYNDIC - LD PATRIMOINE GESTION, représenté par son gérant, Monsieur Antony LINDES société par actions simplifiée au capital de 10.000€ identifiée au SIREN n° 825 090 251 00026, R.C.S. PARIS 10, rue Simart - PARIS (75018)</p> | |

| Mode | Référence cadastrale | | | | | Num. du plan | Emprise | | Reste | | Observations (Surfaces en m ² ou ca) |
|------|----------------------|-----|-------------------|----------|---------|--------------------|---------|---------|-------|---------|--|
| | Sect. | N° | Nature | Lieu-Dit | Surface | | N° | Surface | N° | Surface | |
| K | 16 | SOL | 3 rue Jules Ferry | | 297 | 1 | | 297 | | | |
| | | | | | | | Total | 297 | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Origine de propriété | | | | | | | | | | | |
| <p>REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION suivant acte reçu par Maître DUCLOS, notaire à VITRY SUR SEINE (Val de Marne) le 9 mars 2000, enregistré et publié au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL le 10 mars 2000, volume 2000 P n° 1909</p> <p>CREATION DE 15 LOTS NUMEROTES DE 1 A 15.</p> | | | | | | | | | | | |

CIT04 - CITALLIOS - VITRY

VITRY-SUR-SEINE

| | |
|---|--|
| PROPRIETE 00011 | PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale) |
| <p>PROPRIETAIRE - Madame ARBITRE Odette, née le 03/07/1924 à VITRY-SUR-SEINE (94) épouse de Monsieur GURNOT Roger, mariée le 14/08/1947 à VITRY-SUR-SEINE Cedex (94) Représentée par Madame DUNOGUE-GAFFIE Béatrice, administratrice judiciaire, suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de Créteil en date du 3 avril 2012 Mariée sous le régime de la communauté de biens réduites aux acquêts aux termes d'un contrat de mariage reçu par Maître MICHON, notaire à VITRY-SUR-SEINE (Val de Marne) le 5 août 1947</p> <p>Représentée par Béatrice DUNOGUE-GAFFIE Demeurant 23 rue d'Hauteville - PARIS 10 (75010)</p> | |

| Mode | Référence cadastrale | | | | | Num. du plan | Emprise | | Reste | | Observations (Surfaces en m ² ou ca) |
|------|----------------------|----|--------|-------------------|---------|--------------|---------|---------|-------|---------|--|
| | Sect. | N° | Nature | Lieu-Dit | Surface | | N° | Surface | N° | Surface | |
| | K | 16 | SOL | 3 rue Jules Ferry | 297 | 1 | | 297 | | | LOT 1 - 89/1000 LOT 10 - 3/1000 LOT 11 - 4/1000 LOT 13 - 2/1000 LOT 14 - 4/1000 LOT 2 - 65/1000 LOT 4 - 65/1000 LOT 6 - 65/1000 LOT 9 - 3/1000 |
| | | | | | | | Total | 297 | | | |

| |
|--|
| Origine de propriété |
| <p>PARCELLE CADASTREE SECTION K N° 16</p> <p>LOT 1 – 89/1000EMES, dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée, un appartement LOT 2 – 65/1000EMES, dans le bâtiment A, au premier étage, à droite, un appartement de deux pièces</p> |

VITRY-SUR-SEINE

| Origine de propriété |
|--|
| <p>LOT 4 – 65/1000EMES, dans le bâtiment A, au deuxième étage, à droite, un appartement de deux pièces</p> <p>LOT 6 – 65/1000EMES, dans le bâtiment A, au troisième étage, à droite, un appartement de deux pièces</p> <p>LOT 9 – 3/1000EMES, dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 2</p> <p>LOT 10 – 3/1000EMES, dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 3</p> <p>LOT 11 – 4/1000EMES, dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 4</p> <p>LOT 13 – 2/1000EMES, dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 6</p> <p>LOT 14 – 4/1000EMES, dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 7</p> |
| <p>Les biens et droits immobiliers que constitue les lots n° 1, 2, 4, 6, 9, 10, 11, 13 et 14, dépendant de l'immeuble soumis au régime de la copropriété susvisé, appartiennent à Madame ARBITRE Odette et Madame ARBITRE Gisèle à la suite des faits ci-après exposés :</p> |
| <p>ATTESTATION APRES DECES suivant acte reçu le 10 novembre 1993 par Maître AURAIX, notaire à VITRY SUR SEINE (Val de Marne), enregistré et publié au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL le 26 novembre 1993, volume 1993 P n° 6978.</p> <p>Attestation de propriété établie après le décès de Monsieur ARBITRE Robert et Madame BERNARD Germaine, son épouse, laissant Madame ARBITRE Gisèle propriétaire pour $\frac{3}{4}$ et Madame ARBITRE Odette propriétaire pour $\frac{1}{4}$.</p> |
| <p>Partage au profit de Madame ARBITRE Odette suivant acte reçu par Maître AURAIX, notaire associé à VITRY SUR SEINE (Val de Marne), le 5 novembre 1993, lors d'un procès-verbal de lecture de l'état liquidatif contenant partage entre Madame ARBITRE Gisèle et Madame ARBITRE Odette avec attribution à Madame ARBITRE Odette, suivi d'un procès-verbal de lecture complémentaire et modificatif des opérations de partage en date du 12 janvier 2000, suivi d'un acte en date du 9 mars 2000 contenant additif aux actes du 5 novembre 1993 et du 12 janvier 2000, le tout publié et enregistré au 2ème bureau des hypothèques de CRETEIL, le 21 avril 2000 volume 2000 P n° 3300, n° 3301 et 3302.</p> |

CIT04 - CITALLIOS - VITRY

VITRY-SUR-SEINE

| | |
|---|--|
| PROPRIETE 00012 | PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale) |
| PROPRIETAIRE - Monsieur PERRIGAULT Daniel Michel Bernard, né le 05/07/1959 à PARIS 14 (75) époux de Madame ESCLARMONDE Martine demeurant 20 allée du Goulet de Langlade - PORT-EN-BESSIN-HUPPAIN (14520) | |

| Mode | Référence cadastrale | | | | | Num. du plan | Emprise | | Reste | | Observations (Surfaces en m ² ou ca) |
|------|----------------------|----|--------|-------------------|---------|--------------------|---------|---------|-------|---------|--|
| | Sect. | N° | Nature | Lieu-Dit | Surface | | N° | Surface | N° | Surface | |
| | K | 16 | SOL | 3 rue Jules Ferry | 297 | 1 | | 297 | | | LOT 12 - 2/1000EMES LOT 3 - 65/1000EMES LOT 5 - 65/1000EMES LOT 7 - 65/1000EMES LOT 8 - 3/1000EMES |
| | | | | | | | Total | 297 | | | |

| Origine de propriété |
|---|
| <p>PARCELLE CADASTREE SECTION K N° 16</p> <p>LOT 3 – 65/1000EMES, dans le bâtiment A, au premier étage à gauche, un appartement de deux pièces LOT 5 – 65/1000EMES, dans le bâtiment A, au deuxième étage à gauche, un appartement de deux pièces LOT 7 – 65/1000EMES, dans le bâtiment A, au troisième étage à gauche, un appartement de deux pièces LOT 8 – 3/1000EMES, dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 1 LOT 12 – 2/1000EMES, dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave portant le numéro 5</p> <p>Les biens et droits immobiliers que constitue les lots n° 3, 5, 7, 8 et 12, dépendant de l'immeuble soumis au régime de la copropriété susvisé, appartiennent à Monsieur PERRIGAULT Daniel, à la suite des faits ci-après exposés :</p> <p>VENTE, suivant acte reçu le 10 décembre 2012 par Maître FAMILIARI, notaire à l'Hay-les-Roses, enregistré et publié au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL le 2 janvier 2013, volume 2013 P n° 37.</p> |

CIT04 - CITALLIOS - VITRY

VITRY-SUR-SEINE

| PROPRIETE 00014 | PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale) |
|--|---|
| INDIVISAIRE - Monsieur DOUCET Georges Claude, ingénieur en bâtiment, né le 16/02/1959 à PARIS 12 (75) époux de Madame DEFLISQUE Marie-Christine, marié le 17/07/1990 à VITRY-SUR-SEINE Cedex (94) Marié sous le régime de la séparation de biens suivant acte reçu par Maître ESCARGUEIL, notaire à VITRY SUR SEINE (Val de Marne) le 3 juillet 1990 demeurant 60 avenue de Verdun - CROISSY-SUR-SEINE (78293) | |
| INDIVISAIRE - Monsieur DOUCET Loïc Christian, électronicien, né le 10/04/1962 époux de Madame LORINQUER Catherine, marié le 26/10/1985 à DEUIL LA BARRE (95) Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable Demeurant 33 rue Morisset – DEUIL-LA-BARRE (95170) | |

| Mode | Référence cadastrale | | | | | Num. du plan | Emprise | | Reste | | Observations (Surfaces en m ² ou ca) |
|------|----------------------|-----|--------|--------------------------------|---------|--------------|---------|---------|-------|---------|--|
| | Sect. | N° | Nature | Lieu-Dit | Surface | | N° | Surface | N° | Surface | |
| | K | 119 | SOL | 59b av Paul Vaillant Couturier | 500 | 2 | 119 | 500 | | | |
| | | | | | | | Total | 500 | | | |

| Origine de propriété |
|--|
| PARCELLE CADASTREE SECTION K N° 119 |
| La parcelle cadastrée section K n° 119 appartient aux conjoints DOUCET à la suite des faits ci-après exposés : |
| DONATION du 23 décembre 1998, suivant acte reçu par Maître GRESILLON, notaire à VITRY SUR SEINE (Val de Marne), enregistrée et publiée au deuxième bureau des hypothèques de CRETEIL le 17 février 1999, volume 1999 P n° 1207 |

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE



Opération de Restauration Immobilière

*mise en place par l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre
à la demande de la Ville de Vitry sur Seine*



Enquête parcellaire
Programme individualisé des travaux
Immeuble sis 3, rue Jules Ferry

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| I. Transformation des conditions d’habitabilité et de mise en valeur du patrimoine | 3 |
| a. Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l’engagement des travaux de restauration..... | 3 |
| b. Travaux réalisés en Parties communes | 6 |
| c. Travaux réalisés en Parties privatives..... | 10 |
| d. Obligation de déposer une demande de Permis de Construire..... | 12 |
| II. Programme global des travaux par adresses | 14 |

I. Transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine

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

La Déclaration d'Utilité Publique concerne les travaux de restauration prescrits qui seront notifiés aux (co)propriétaires. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et l'ensemble de la réglementation en vigueur à la date de l'arrêté préfectoral prononçant la DUP. Les règles suivantes sont notamment rappelées :

Normes minimales d'habitabilité

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000).

Décret n° 87-149 du 6 Mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.

Article R 321-12 du Code de la Construction et de l'Habitation sur les conditions d'attribution des aides de l'Agence nationale de l'habitat.

Réglementation technique de l'Agence Nationale pour l'Habitat

Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne approuvé par arrêté préfectoral le 26 février 1985.

Salubrité et lutte contre le saturnisme :

Articles L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la salubrité des immeubles et des agglomérations.

Articles L. 1334-1 et suivants, articles R 1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante.

Performances énergétiques

Articles R.111-22 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.

Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 m², lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.

LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, Article 5 : « L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. »

LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, relatif à l'établissement d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou d'un Audit énergétique, et fixant des objectifs en matière de performance énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour les bâtiments existants.

LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, fixant les conditions de réalisation des travaux d'efficacité énergétique ;

Réglementation électrique : Arrêté du 12 Novembre 1976, normes et directives EDF.

Réglementation de sécurité contre l'incendie : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Code du patrimoine.

Règlements locaux :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de VITRY approuvé le 17 mai 2006. Plusieurs fois modifié ou révisé, la dernière révision date du 15 décembre 2020.

En particulier les paragraphes issus du « Règlements – Définitions communes à toutes les zones », relatifs à :

Constructions existantes

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 111-12 du Code de l'urbanisme, et à la date d'approbation du PLU en vigueur.

Constructions existantes non conformes au règlement, dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante, n'est pas conforme aux dispositions d'un ou plusieurs articles du règlement, des travaux d'extension* peuvent être réalisés dès lors :*

- soit qu'ils ont pour effet de rendre plus conforme la construction au regard des règles méconnues,
- soit qu'ils n'aggravent pas sa non-conformité,
- soit qu'ils sont étrangers ou sans rapport avec ces dispositions.

Réglementation du stationnement

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation d'urbanisme. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Le règlement de chaque zone peut prévoir des dispositions spécifiques pour les constructions existantes. Dans ce cas, ces dispositions spécifiques, prévues par le règlement de la zone, sont applicables sans être conditionnées par les dispositions ci-dessus.*

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (de plus de 18 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une acquisition dans un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins praticables en tenant compte du tracé des rues ne pourra par conséquent pas excéder 500 m.

Saillies au-dessus du domaine public

Les saillies au-dessus du domaine public ne sont autorisées que pour des surfaces ne constituant pas des surfaces de plancher. Pour les saillies fixes elles doivent être situées au moins à une hauteur de 5 m au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade de la construction, doit être inférieure ou égale à 80 cm et en en accord avec le règlement de voirie de Vitry-sur-Seine.*

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire du domaine public. En particulier au-dessus du domaine public, les saillies fixes sont soumises à l'autorisation préalable du service gestionnaire du domaine public.

Rappel du règlement de voirie communal :

- *Pour les saillies fixes, une autorisation indépendante du permis de construire, respectant les dispositions d'urbanisme réglementaire en vigueur doit être délivrée. Cette autorisation prend la forme d'un accord de principe.*
- *Pour les saillies mobiles, un arrêté d'occupation privative du domaine public autorisant les saillies mobiles, situées au minimum à 3,5 m de hauteur, doit être délivré.*

Des prescriptions techniques relatives aux saillies sont précisées dans ce règlement de voirie.

Lexique et définitions applicables pour le règlement

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante*.*

Restauration (d'une construction)

Ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

Secteur de contrôle de la taille des logements

Cette disposition concerne essentiellement l'application de l'article 2 du règlement par zone

Dans ces secteurs, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage n° 4.3.c, pour toute opération visant à créer 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Par ailleurs, suite à la délibération du 26 janvier 2021 de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre le prescrivant, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal est en cours de définition, et sera mis en place. Dans ce cadre, toute spécificité concernant l'habitat existant devra être prise en compte.

Règlement municipal du service public d'assainissement collectif approuvé le 22 juin 2006.

Règlement municipal de voirie approuvé le 21 juin 2006.

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

Travaux réalisés en parties communes

- Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble,
- Performances énergétiques,
- Façades,
- Toitures,
- Ouvertures et menuiseries,
- Cours,
- Escaliers et locaux communs,
- Règlement de copropriété,

Travaux réalisés en parties privatives

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

b. Travaux réalisés en Parties communes

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

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

Les cours, courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles seront dégagés et en bon état d'entretien. Les canalisations d'eau potable desservant les logements assureront la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisant et seront branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées et remplacées par des canalisations conformes à la réglementation en vigueur. Le bâtiment sera raccordé en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet. Lorsque les travaux porteront sur les réseaux d'eaux pluviales ou d'eaux usées, ces réseaux seront séparés.

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

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

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

Dans les zones délimitées pour la réalisation d'une opération d'amélioration de l'habitat, l'autorité administrative compétente prescrit aux (co)propriétaires bénéficiant de subventions, pour des travaux de sortie d'insalubrité, la réalisation et la communication d'un constat de risque d'exposition au plomb dans les immeubles affectés à l'usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

Il est précisé que :

- 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.
- Le représentant de l'Etat dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si des 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 copropriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.

Performances énergétiques

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface de plancher 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 conformément aux exigences définies dans l'arrêté du 13 juin 2008 (Règlementation thermique dite « globale »).

Le maître d'ouvrage réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage du bâtiment. Cette étude doit être faite préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Elle examine notamment :

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

Elle présente les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées, quant aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation, à la durée d'amortissement de l'investissement et à l'impact attendu sur les émissions de gaz à effet de serre.

Elle précise les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie.

Dans les cas où le coût des travaux de rénovation n'est pas supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes mis en place, installés ou remplacés, doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants (Règlementation thermique dite « par élément »). 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.

Les travaux viseront en particulier à optimiser les consommations énergétiques du bâtiment. L'ensemble des techniques disponibles sera mobilisé pour parvenir à une performance globale, notamment par l'isolation des toitures, parois extérieures et parois donnant sur parties communes non chauffées et plafonds des caves, la création de ventilations et de réseaux de chauffage et d'eau chaude, un apport en énergies renouvelables.

Façades

Un dossier de diagnostic de façade devra être établi par un professionnel qualifié qui élaborera le projet de requalification sous le contrôle de la Ville. On entend par façade toute élévation extérieure d'un bâtiment donnant sur des espaces publics et/ou sur des espaces privés. Des reprises ponctuelles ou complètes seront prescrites sur les éléments de façade, menuiseries, ferronnerie non conforme aux principes ci-après détaillées.

Principes architecturaux

La restauration des immeubles existants devra s'effectuer dans le respect des volumes initiaux et des percements d'origine :

- dans le cadre d'une réhabilitation d'un immeuble existant, on retiendra le principe fondamental d'une préservation de ses caractéristiques architecturales propres à l'époque de construction.
- dans le cas d'une modification des volumes, l'esprit de l'architecture et la structure originelle du bâtiment devront être restitués.

La maçonnerie de pierre de tailles

Les maçonneries en pierre de taille appareillées destinées à rester apparentes seront ravalées et rejointoyées avec soin.

Les enduits

Les façades latérales et arrières, aveugles ou non, devront être traitées selon les mêmes conditions que la façade sur rue en respect avec l'époque de construction du bâtiment.

Les enduits et reprises partielles des revêtements devront respecter l'époque de construction du bâtiment. Ils pourront se présenter sous une finition lissée, grattée fin ou talochée ou parfois à pierre vue. A l'occasion des travaux de ravalement de façade, les différences de texture ou de coloration d'enduit seront conservées ou restaurées.

Les modénatures

L'appréciation des projets concernant des façades de caractère, dont la modénature est remarquable, sera faite au regard du respect des éléments d'origine et de leur nécessaire mise en valeur.

L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies, chaînes d'angle ...) devront être conservées et restaurées. La restitution du bandeau du premier étage pourra être demandée.

Pour les façades comprenant un élément végétal (lierre, vigne vierge ...), une taille douce et régulière du manteau végétal est demandée afin que celui-ci n'envahisse ni les baies, corniches ou gouttières, ni les toitures.

Les fils électriques ou de téléphone seront regroupés au maximum sous les bandeaux et corniches.

Les éléments annexes

Par éléments annexes, on entend l'ensemble des ferronneries, les marquises ornant les perrons ... L'ensemble de ces éléments doivent être conservés et restaurés conformément à l'époque de construction d'origine.

Ouvertures et menuiseries

Les percements

L'ordonnancement général des ouvertures sur les façades sera conservé. A l'occasion des travaux de restauration, il pourra être demandé de restituer une baie transformée dans ses proportions d'origine, ou de rétablir une ordonnance modifiée antérieurement.

Les percements éventuels de baies devront respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies existantes. Les fenêtres principales et secondaires ainsi que les portes doivent être axées verticalement les unes par rapport aux autres. Les linteaux des fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Les proportions des fenêtres et portes respecteront les préconisations du règlement des aides au ravalement.

Les menuiseries

Les menuiseries extérieures anciennes (croisées, châssis, portes...) sont soit restaurées, si leur état le permet, soit utilisées comme modèle pour le remplacement par des menuiseries neuves. Les fenêtres neuves sont réalisées en matériaux nobles : bois, acier ou aluminium peint en usine. Les croisées neuves s'inspirent des modèles anciens et reprennent le dessin des autres châssis anciens présents sur la même façade.

Toutes les menuiseries sont peintes dans des tonalités en harmonie avec les façades. Les gardes corps anciens seront à conserver. Sont interdites les barres simples dès que l'installation d'un garde-corps ouvragé est possible. L'implantation en saillie des gardes corps par rapport au plan de la façade est interdite.

Les lambrequins existants doivent être conservés dans leur position et dessin d'origine. Toute intervention a pour objectif de restituer les pièces manquantes. Les matériaux sont le bois ou le métal.

La pose de volets roulants est interdite en rénovation. Le remplacement des volets existants à l'identique, et la pose de volets bois battants à la française ou de volets métalliques persiennes, sont à privilégier en fonction de l'époque de conception du bâti. Tous les volets extérieurs sont peints dans des tonalités en harmonie avec les fenêtres.

Toitures

Les reprises et réfection de toiture utilisent de préférence la tuile plate traditionnelle en terre cuite de teinte rouge à brun-rouge vieilles entre 60 et 70 au m². Les tuiles arêtières et faitières demi-rondes seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc. Les tuiles de rives, la tuile en béton, la tôle d'acier galvanisé, le fibrociment ou le bardeau asphalté sont à proscrire. L'utilisation d'autres matériaux, tels que l'ardoise naturelle, le zinc patiné, la tuile mécanique en terre cuite, etc., sera justifiée s'ils correspondent à la conception originelle du bâti.

Cours

Les espaces libres seront plantés et végétalisés. La création de parkings souterrains et aériens comportant des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite pourra être envisagée.

Les murs mitoyens peuvent faire l'objet de démolitions partielles et d'un nettoyage de manière à éliminer les anciennes traces de démolition. Un rejointoiement sera réalisé selon nécessité.

Les clôtures

Les caractéristiques des éléments de clôture respecteront les préconisations du règlement des aides au ravalement.

Escaliers et locaux communs

Les sols, murs et menuiseries des parties communes

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

Les éléments remarquables des halls d'entrée (sols, murs, plafonds moulurés, boiserie...) seront conservés et rénovés, ou remplacés à l'identique, de manière à garder l'intégralité des lieux en l'état.

Les cages d'escalier

La restauration des cages d'escalier aura pour objectif prioritaire :

- la restructuration des cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur et des paliers d'étages en bois
- de limiter les volées d'escaliers en bois au dernier niveau
- l'amélioration de l'accessibilité des espaces de circulation : porte, dispositif de fermeture des portes, barre d'appui, ascenseur, ...
- la suppression des mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passage bas, etc.)

Afin de respecter la norme de sécurité incendie, il pourra être nécessaire de procéder à la création d'un deuxième escalier. Les nouveaux éléments techniques tels que les ascenseurs, appareillages électriques et tout autre élément nécessaire au bon fonctionnement et à l'accessibilité du bâtiment seront intégrés dans le plus grand respect des lieux.

Les locaux communs

Chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, les travaux visent à :

- Créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage vélos et à poussettes.
- Aménager un accès vers le cœur de parcelle.
- Créer un accès aux logements pour remettre en service des logements vacants lorsque ceux-ci ont été supprimés dans le cadre de restructuration de locaux commerciaux ou de services.
- Reconfigurer les logements existant pour en améliorer l'habitabilité et le confort d'usage.

Ainsi, l'extension d'un logement par adjonction d'un local auparavant non affecté à cet usage peut être envisagée afin d'améliorer son habitabilité : rez-de-chaussée commerciaux abandonnées, combles présentant un volume suffisant, escaliers, couloir ... cette transformation visera à créer des logements plus grands, traversant et/ou en duplex, dans le respect des prescriptions réglementaires (notamment le Règlement Sanitaire Départemental, le Code de la Santé Publique ...), et des servitudes applicables dans le secteur concerné. Cela comprend par exemple l'obligation de prévoir une place de stationnement pour tout logement créé. Néanmoins, en zone inondable, la transformation d'un rez-de-chaussée en logement ne sera pas autorisée.

La rénovation du bâtiment devra permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite sauf en cas de dérogation justifiée par l'état du bâti.

c. Travaux réalisés en Parties privatives

Les travaux prescrits ont pour objet d'offrir des logements conformes aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de logements 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 suivantes :

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

Normes dimensionnelles :

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

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

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne en vigueur, la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres.

Ouverture et ventilation :

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. 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.

Par ailleurs, conformément aux dispositions du Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 modifiant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains :

- **depuis le 1^{er} janvier 2018**, le logement est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes,
- **depuis le 1^{er} juillet 2018**, le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

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.

Equipement sanitaire :

Tout logement comporte une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, et une salle d'eau avec une baignoire, ou une douche, et un lavabo, alimentés en eau courante chaude et froide séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas (non mentionné dans leur RSD mais contenu dans le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent).

Dans le cas d'absence d'installation intérieure au logement, l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement, à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible, et ne desserve pas plus de 5 logements.

Chauffage :

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

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

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

Lutte contre le saturnisme :

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

Redistribution des logements :

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

Ces redistributions tendent notamment :

- A favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : 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,
- A favoriser l'éclairage naturel des pièces,
- A assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.

d. Obligation de déposer une demande de Permis de Construire

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

Rappelons que dans le cadre de l'ORI, les travaux prescrits dans le cadre d'une DUP, visent nécessairement la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles, touchant autant les parties communes que les parties privatives. Dans ces conditions ils ne correspondent pas aux travaux « d'entretien ou de réparation ordinaires ». Dès lors, au sens de l'article R. 421-14 d) du Code de l'urbanisme, le permis de construire est obligatoire.

Par ailleurs, le permis de construire en restauration immobilière contient de nombreuses spécificités. Dans ce cadre, le propriétaire doit déposer un dossier de demande qui comporte une notice architecturale indiquant les matériaux utilisés pour la réalisation des travaux, les modalités d'exécution de ces derniers et un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment objet des travaux (Art. R. 431-14 et R. 431-11 C. urbanisme).

Les travaux doivent par ailleurs être compatibles avec les prescriptions de la DUP pour obtenir une autorisation d'urbanisme (Art. R. 313-25 du Code de l'urbanisme). Aussi, les travaux prescrits dans le cadre d'une ORI doivent faire l'objet d'un seul et même permis de construire afin de laisser la possibilité à la personne publique de contrôler la bonne foi du propriétaire et sa véritable volonté de réaliser l'ensemble des travaux prescrits dans le cadre de la DUP (TA de Cergy-Pontoise, 7 mars 2014, n° 1206530).

II. Programme global des travaux par adresses

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Référence cadastrale K0016 | Adresse 3, rue Jules Ferry |
|--------------------------------------|--------------------------------------|

| Description générale | |
|--|---|
| Nombre de niveaux | 1 bâtiment R+3 sur rue avec porche (bât A) 1 bâtiment R+2 sur cour |
| Type de bâti | Immeuble à usage d'habitation |
| Rez-de-Chaussée | Habitation et porche (bât) |
| Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti | Ensemble d'immeubles d'architecture neutre. |

IMPORTANT : seul le bâtiment donnant sur la rue Jules Ferry, soit les lots n°1 à 14 (1 bâtiment d'habitation R+3 comprenant ses parties communes et ses parties privatives) fait partie du périmètre du programme de travaux de la présente DUP ; dans l'hypothèse d'une expropriation les dispositions de l'article L 122-6 du Code de l'Expropriation seront appliquées. Il sera alors nécessaire d'envisager une servitude de passage pour permettre l'accès au bâtiment cour depuis la rue Jules Ferry.

| Prescription de travaux | |
|-------------------------|---|
| Parties communes | Réfection des façades et des menuiseries yc isolation. Réfection de la toiture yc isolation. Reprise et réfection des planchers intermédiaires. Mise aux normes techniques et sanitaires. Mise aux normes d'accessibilité de l'immeuble. Reprise et réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques. |
| Parties privatives | Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. |
| Cour | Aménagement de la cour intérieure, nettoyage et rejointoiement de murs mitoyens si nécessaire. Traitement de l'humidité et des remontées telluriques. Aménagement du local poubelles. |



DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE



Opération de Restauration Immobilière

*mise en place par l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre
à la demande de la Ville de Vitry sur Seine*



Enquête parcellaire
Programme individualisé des travaux

Immeuble sis 59 bis, av Paul Vaillant Couturier

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| I. Transformation des conditions d’habitabilité et de mise en valeur du patrimoine | 3 |
| a. Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l’engagement des travaux de restauration..... | 3 |
| b. Travaux réalisés en Parties communes | 6 |
| c. Travaux réalisés en Parties privatives..... | 10 |
| d. Obligation de déposer une demande de Permis de Construire..... | 12 |
| II. Programme global des travaux par adresses | 14 |

I. Transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine

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

La Déclaration d'Utilité Publique concerne les travaux de restauration prescrits qui seront notifiés aux (co)propriétaires. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et l'ensemble de la réglementation en vigueur à la date de l'arrêté préfectoral prononçant la DUP. Les règles suivantes sont notamment rappelées :

Normes minimales d'habitabilité

Décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000).

Décret n° 87-149 du 6 Mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.

Article R 321-12 du Code de la Construction et de l'Habitation sur les conditions d'attribution des aides de l'Agence nationale de l'habitat.

Réglementation technique de l'Agence Nationale pour l'Habitat

Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne approuvé par arrêté préfectoral le 26 février 1985.

Salubrité et lutte contre le saturnisme :

Articles L 1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la salubrité des immeubles et des agglomérations.

Articles L. 1334-1 et suivants, articles R 1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante.

Performances énergétiques

Articles R.111-22 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.

Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Arrêté du 13 juin 2008 relatif à la performance énergétique des bâtiments existants de surface supérieure à 1 000 m², lorsqu'ils font l'objet de travaux de rénovation importants.

LOI n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, Article 5 : « L'Etat se fixe comme objectif de réduire les consommations d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020. »

LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, relatif à l'établissement d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) ou d'un Audit énergétique, et fixant des objectifs en matière de performance énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre pour les bâtiments existants.

LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, fixant les conditions de réalisation des travaux d'efficacité énergétique ;

Réglementation électrique : Arrêté du 12 Novembre 1976, normes et directives EDF.

Réglementation de sécurité contre l'incendie : Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Code du patrimoine.

Règlements locaux :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de VITRY approuvé le 17 mai 2006. Plusieurs fois modifié ou révisé, la dernière révision date du 15 décembre 2020.

En particulier les paragraphes issus du « Règlements – Définitions communes à toutes les zones », relatifs à :

Constructions existantes

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 111-12 du Code de l'urbanisme, et à la date d'approbation du PLU en vigueur.

Constructions existantes non conformes au règlement, dispositions particulières

Lorsqu'une construction existante, n'est pas conforme aux dispositions d'un ou plusieurs articles du règlement, des travaux d'extension* peuvent être réalisés dès lors :*

- soit qu'ils ont pour effet de rendre plus conforme la construction au regard des règles méconnues,
- soit qu'ils n'aggravent pas sa non-conformité,
- soit qu'ils sont étrangers ou sans rapport avec ces dispositions.

Réglementation du stationnement

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation d'urbanisme. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Le règlement de chaque zone peut prévoir des dispositions spécifiques pour les constructions existantes. Dans ce cas, ces dispositions spécifiques, prévues par le règlement de la zone, sont applicables sans être conditionnées par les dispositions ci-dessus.*

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (de plus de 18 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une acquisition dans un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins praticables en tenant compte du tracé des rues ne pourra par conséquent pas excéder 500 m.

Saillies au-dessus du domaine public

Les saillies au-dessus du domaine public ne sont autorisées que pour des surfaces ne constituant pas des surfaces de plancher. Pour les saillies fixes elles doivent être situées au moins à une hauteur de 5 m au-dessus du niveau du sol du domaine public au droit de la construction. La profondeur de ces saillies, comptée perpendiculairement à la façade de la construction, doit être inférieure ou égale à 80 cm et en accord avec le règlement de voirie de Vitry-sur-Seine.*

Cette disposition ne dispense pas de l'obtention d'une autorisation préalable du gestionnaire du domaine public. En particulier au-dessus du domaine public, les saillies fixes sont soumises à l'autorisation préalable du service gestionnaire du domaine public.

Rappel du règlement de voirie communal :

- *Pour les saillies fixes, une autorisation indépendante du permis de construire, respectant les dispositions d'urbanisme réglementaire en vigueur doit être délivrée. Cette autorisation prend la forme d'un accord de principe.*
- *Pour les saillies mobiles, un arrêté d'occupation privative du domaine public autorisant les saillies mobiles, situées au minimum à 3,5 m de hauteur, doit être délivré.*

Des prescriptions techniques relatives aux saillies sont précisées dans ce règlement de voirie.

Lexique et définitions applicables pour le règlement

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et /ou le volume de la construction existante*.*

Restauration (d'une construction)

Ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

Secteur de contrôle de la taille des logements

Cette disposition concerne essentiellement l'application de l'article 2 du règlement par zone

Dans ces secteurs, tels qu'ils sont délimités au plan de zonage n° 4.3.c, pour toute opération visant à créer 3 logements et plus, y compris le logement d'origine, 60% des logements de l'opération doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Par ailleurs, suite à la délibération du 26 janvier 2021 de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre de prescription, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal est en cours de définition, et sera mis en place. Dans ce cadre, toute spécificité concernant l'habitat existant devra être prise en compte.

Règlement municipal du service public d'assainissement collectif approuvé le 22 juin 2006.

Règlement municipal de voirie approuvé le 21 juin 2006.

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

Travaux réalisés en parties communes

- Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble,
- Performances énergétiques,
- Façades,
- Toitures,
- Ouvertures et menuiseries,
- Cours,
- Escaliers et locaux communs,
- Règlement de copropriété,

Travaux réalisés en parties privatives

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

b. Travaux réalisés en Parties communes

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

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

Les cours, courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles seront dégagés et en bon état d'entretien. Les canalisations d'eau potable desservant les logements assureront la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisant et seront branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées et remplacées par des canalisations conformes à la réglementation en vigueur. Le bâtiment sera raccordé en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet. Lorsque les travaux porteront sur les réseaux d'eaux pluviales ou d'eaux usées, ces réseaux seront séparés.

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

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

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

Dans les zones délimitées pour la réalisation d'une opération d'amélioration de l'habitat, l'autorité administrative compétente prescrit aux (co)propriétaires bénéficiant de subventions, pour des travaux de sortie d'insalubrité, la réalisation et la communication d'un constat de risque d'exposition au plomb dans les immeubles affectés à l'usage d'habitation construits avant le 1er janvier 1949.

Il est précisé que :

- 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.
- Le représentant de l'Etat dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si des 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 copropriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.

Performances énergétiques

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface de plancher 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 conformément aux exigences définies dans l'arrêté du 13 juin 2008 (Règlementation thermique dite « globale »).

Le maître d'ouvrage réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage du bâtiment. Cette étude doit être faite préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Elle examine notamment :

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

Elle présente les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées, quant aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation, à la durée d'amortissement de l'investissement et à l'impact attendu sur les émissions de gaz à effet de serre.

Elle précise les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie.

Dans les cas où le coût des travaux de rénovation n'est pas supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes mis en place, installés ou remplacés, doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants (Règlementation thermique dite « par élément »). 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.

Les travaux viseront en particulier à optimiser les consommations énergétiques du bâtiment. L'ensemble des techniques disponibles sera mobilisé pour parvenir à une performance globale, notamment par l'isolation des toitures, parois extérieures et parois donnant sur parties communes non chauffées et plafonds des caves, la création de ventilations et de réseaux de chauffage et d'eau chaude, un apport en énergies renouvelables.

Façades

Un dossier de diagnostic de façade devra être établi par un professionnel qualifié qui élaborera le projet de requalification sous le contrôle de la Ville. On entend par façade toute élévation extérieure d'un bâtiment donnant sur des espaces publics et/ou sur des espaces privés. Des reprises ponctuelles ou complètes seront prescrites sur les éléments de façade, menuiseries, ferronnerie non conforme aux principes ci-après détaillées.

Principes architecturaux

La restauration des immeubles existants devra s'effectuer dans le respect des volumes initiaux et des percements d'origine :

- dans le cadre d'une réhabilitation d'un immeuble existant, on retiendra le principe fondamental d'une préservation de ses caractéristiques architecturales propres à l'époque de construction.
- dans le cas d'une modification des volumes, l'esprit de l'architecture et la structure originelle du bâtiment devront être restitués.

La maçonnerie de pierre de tailles

Les maçonneries en pierre de taille appareillées destinées à rester apparentes seront ravalées et rejointoyées avec soin.

Les enduits

Les façades latérales et arrières, aveugles ou non, devront être traitées selon les mêmes conditions que la façade sur rue en respect avec l'époque de construction du bâtiment.

Les enduits et reprises partielles des revêtements devront respecter l'époque de construction du bâtiment. Ils pourront se présenter sous une finition lissée, grattée fin ou talochée ou parfois à pierre vue. A l'occasion des travaux de ravalement de façade, les différences de texture ou de coloration d'enduit seront conservées ou restaurées.

Les modénatures

L'appréciation des projets concernant des façades de caractère, dont la modénature est remarquable, sera faite au regard du respect des éléments d'origine et de leur nécessaire mise en valeur.

L'ensemble des modénatures existantes (bandeaux, corniches, encadrements de baies, chaînes d'angle ...) devront être conservées et restaurées. La restitution du bandeau du premier étage pourra être demandée.

Pour les façades comprenant un élément végétal (lierre, vigne vierge ...), une taille douce et régulière du manteau végétal est demandée afin que celui-ci n'envahisse ni les baies, corniches ou gouttières, ni les toitures.

Les fils électriques ou de téléphone seront regroupés au maximum sous les bandeaux et corniches.

Les éléments annexes

Par éléments annexes, on entend l'ensemble des ferronneries, les marquises ornant les perrons ... L'ensemble de ces éléments doivent être conservés et restaurés conformément à l'époque de construction d'origine.

Ouvertures et menuiseries

Les percements

L'ordonnancement général des ouvertures sur les façades sera conservé. A l'occasion des travaux de restauration, il pourra être demandé de restituer une baie transformée dans ses proportions d'origine, ou de rétablir une ordonnance modifiée antérieurement.

Les percements éventuels de baies devront respecter l'esprit de composition de la façade et les proportions des baies existantes. Les fenêtres principales et secondaires ainsi que les portes doivent être axées verticalement les unes par rapport aux autres. Les linteaux des fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Les proportions des fenêtres et portes respecteront les préconisations du règlement des aides au ravalement.

Les menuiseries

Les menuiseries extérieures anciennes (croisées, châssis, portes...) sont soit restaurées, si leur état le permet, soit utilisées comme modèle pour le remplacement par des menuiseries neuves. Les fenêtres neuves sont réalisées en matériaux nobles : bois, acier ou aluminium peint en usine. Les croisées neuves s'inspirent des modèles anciens et reprennent le dessin des autres châssis anciens présents sur la même façade.

Toutes les menuiseries sont peintes dans des tonalités en harmonie avec les façades. Les gardes corps anciens seront à conserver. Sont interdites les barres simples dès que l'installation d'un garde-corps ouvragé est possible. L'implantation en saillie des gardes corps par rapport au plan de la façade est interdite.

Les lambrequins existants doivent être conservés dans leur position et dessin d'origine. Toute intervention a pour objectif de restituer les pièces manquantes. Les matériaux sont le bois ou le métal.

La pose de volets roulants est interdite en rénovation. Le remplacement des volets existants à l'identique, et la pose de volets bois battants à la française ou de volets métalliques persiennes, sont à privilégier en fonction de l'époque de conception du bâti. Tous les volets extérieurs sont peints dans des tonalités en harmonie avec les fenêtres.

Toitures

Les reprises et réfection de toiture utilisent de préférence la tuile plate traditionnelle en terre cuite de teinte rouge à brun-rouge vieillies entre 60 et 70 au m². Les tuiles arêtières et faîtières demi-rondes seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc. Les tuiles de rives, la tuile en béton, la tôle d'acier galvanisé, le fibrociment ou le bardeau asphalté sont à proscrire. L'utilisation d'autres matériaux, tels que l'ardoise naturelle, le zinc patiné, la tuile mécanique en terre cuite, etc., sera justifiée s'ils correspondent à la conception originelle du bâti.

Cours

Les espaces libres seront plantés et végétalisés. La création de parkings souterrains et aériens comportant des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite pourra être envisagée.

Les murs mitoyens peuvent faire l'objet de démolitions partielles et d'un nettoyage de manière à éliminer les anciennes traces de démolition. Un rejointoiement sera réalisé selon nécessité.

Les clôtures

Les caractéristiques des éléments de clôture respecteront les préconisations du règlement des aides au ravalement.

Escaliers et locaux communs

Les sols, murs et menuiseries des parties communes

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

Les éléments remarquables des halls d'entrée (sols, murs, plafonds moulurés, boiseries...) seront conservés et rénovés, ou remplacé à l'identique, de manière à garder l'intégralité des lieux en l'état.

Les cages d'escalier

La restauration des cages d'escalier aura pour objectif prioritaire :

- la restructuration des cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur et des paliers d'étages en bois
- de limiter les volées d'escaliers en bois au dernier niveau
- l'amélioration de l'accessibilité des espaces de circulation : porte, dispositif de fermeture des portes, barre d'appui, ascenseur, ...
- la suppression des mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passage bas, etc.)

Afin de respecter la norme de sécurité incendie, il pourra être nécessaire de procéder à la création d'un deuxième escalier. Les nouveaux éléments techniques tels que les ascenseurs, appareillages électriques et tout autre élément nécessaire au bon fonctionnement et à l'accessibilité du bâtiment seront intégrés dans le plus grand respect des lieux.

Les locaux communs

Chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, les travaux visent à :

- Créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage vélos et à poussettes.
- Aménager un accès vers le cœur de parcelle.
- Créer un accès aux logements pour remettre en service des logements vacants lorsque ceux-ci ont été supprimés dans le cadre de restructuration de locaux commerciaux ou de services.
- Reconfigurer les logements existant pour en améliorer l'habitabilité et le confort d'usage.

Ainsi, l'extension d'un logement par adjonction d'un local auparavant non affecté à cet usage peut être envisagée afin d'améliorer son habitabilité : rez-de-chaussée commerciaux abandonnées, combles présentant un volume suffisant, escaliers, couloir ... cette transformation visera à créer des logements plus grands, traversant et/ou en duplex, dans le respect des prescriptions réglementaires (notamment le Règlement Sanitaire Départemental, le Code de la Santé Publique ...), et des servitudes applicables dans le secteur concerné. Cela comprend par exemple l'obligation de prévoir une place de stationnement pour tout logement créé. Néanmoins, en zone inondable, la transformation d'un rez-de-chaussée en logement ne sera pas autorisée.

La rénovation du bâtiment devra permettre l'accessibilité des personnes à mobilité réduite sauf en cas de dérogation justifiée par l'état du bâti.

c. Travaux réalisés en Parties privatives

Les travaux prescrits ont pour objet d'offrir des logements conformes aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de logements 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 suivantes :

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

Normes dimensionnelles :

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

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

En conformité avec le Règlement Sanitaire Départemental du Val de Marne en vigueur, la hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres.

Ouverture et ventilation :

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. 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.

Par ailleurs, conformément aux dispositions du Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 modifiant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains :

- **depuis le 1^{er} janvier 2018**, le logement est protégé contre les infiltrations d'air parasites. Les portes et fenêtres du logement ainsi que les murs et parois de ce logement donnant sur l'extérieur ou des locaux non chauffés présentent une étanchéité à l'air suffisante. Les ouvertures des pièces donnant sur des locaux annexes non chauffés sont munies de portes ou de fenêtres. Les cheminées doivent être munies de trappes,
- **depuis le 1^{er} juillet 2018**, le logement permet une aération suffisante. Les dispositifs d'ouverture et les éventuels dispositifs de ventilation des logements sont en bon état et permettent un renouvellement de l'air et une évacuation de l'humidité adaptés aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

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.

Equipement sanitaire :

Tout logement comporte une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, et une salle d'eau avec une baignoire, ou une douche, et un lavabo, alimentés en eau courante chaude et froide séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas (non mentionné dans leur RSD mais contenu dans le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent).

Dans le cas d'absence d'installation intérieure au logement, l'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement, à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible, et ne desserve pas plus de 5 logements.

Chauffage :

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

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

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

Lutte contre le saturnisme :

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

Redistribution des logements :

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

Ces redistributions tendent notamment :

- A favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : 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,
- A favoriser l'éclairage naturel des pièces,
- A assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.

d. Obligation de déposer une demande de Permis de Construire

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

Rappelons que dans le cadre de l'ORI, les travaux prescrits dans le cadre d'une DUP, visent nécessairement la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles, touchant autant les parties communes que les parties privatives. Dans ces conditions ils ne correspondent pas aux travaux « d'entretien ou de réparation ordinaires ». Dès lors, au sens de l'article R. 421-14 d) du Code de l'urbanisme, le permis de construire est obligatoire.

Par ailleurs, le permis de construire en restauration immobilière contient de nombreuses spécificités. Dans ce cadre, le propriétaire doit déposer un dossier de demande qui comporte une notice architecturale indiquant les matériaux utilisés pour la réalisation des travaux, les modalités d'exécution de ces derniers et un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment objet des travaux (Art. R. 431-14 et R. 431-11 C. urbanisme).

Les travaux doivent par ailleurs être compatibles avec les prescriptions de la DUP pour obtenir une autorisation d'urbanisme (Art. R. 313-25 du Code de l'urbanisme). Aussi, les travaux prescrits dans le cadre d'une ORI doivent faire l'objet d'un seul et même permis de construire afin de laisser la possibilité à la

personne publique de contrôler la bonne foi du propriétaire et sa véritable volonté de réaliser l'ensemble des travaux prescrits dans le cadre de la DUP (TA de Cergy-Pontoise, 7 mars 2014, n° 1206530).

II. Programme global des travaux par adresses

| Référence cadastrale K0119 | Adresse 59 bis, av Paul Vaillant Couturier |
|---|--|
| Description générale | |
| Nombre de niveaux | 1 bâtiment R+3+combles sur rue |
| Type de bâti | Immeuble à usage principal d'habitation |
| Rez-de-Chaussée | Commerce |
| Éléments caractéristiques et/ou remarquables du bâti | Immeuble de belle facture structurant la place Gabriel Péri. Grande cour à l'arrière comprenant des boxes |

| Prescription de travaux | |
|-------------------------|--|
| Parties communes | Réfection des façades et des menuiseries yc isolation. Réfection de la toiture yc isolation. Reprise et réfection de planchers intermédiaires si nécessaire. Mise aux normes techniques et sanitaires. Reprise et réfection de la cage d'escalier, des réseaux d'évacuation des eaux et réseaux électriques. |
| Parties privées | Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité. |
| Cour | Aménagement de la cour intérieure, nettoyage et rejointoiement de murs mitoyens si nécessaire. Traitement de l'humidité et des remontées telluriques. Aménagement du local poubelles. |

