



EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 19 septembre 2024

Publié le : 26/09/2024

Le Conseil Municipal, convoqué le 12 septembre 2024, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55
Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n° 8 incluse et à partir de la question n° 12), M. Guillaume BAILLY (à compter de la question n° 2 et jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Anne BENEDETTO (jusqu'à la question n° 11 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI, Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO, Mme Nathalie BOUVET (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à compter de la question n° 9), M. Sébastien COUDRY (à compter de la question n° 2), M. Laurent CROIZIER (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Lorine GAGLIOLO, Mme Sadia GHARET (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à compter de la question n° 11 et jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR, Mme Agnès MARTIN (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Saïd MECHAI (à compter de la question n° 8 et jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 46 incluse), M. Yannick POUJET, M. Anthony POULIN, M. Jean-Hugues ROUX, Mme Juliette SORLIN (à compter de la question n° 9), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER, M. André TERZO, Mme Claude VARET (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 46 incluse), Mme Marie ZEHAF (à compter de la question n° 8)

Secrétaire :

Jamal Eddine LOUHKIAR

Étaient absents :

Mme Nadia GARNIER, Mme Karima ROCHDI

Procurations de vote :

Mme Frédérique BAEHR à M. Nicolas BODIN (à partir de la question n° 9 et jusqu'à la question n° 11 incluse), M. Guillaume BAILLY à Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n° 1 incluse), Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM (à compter de la question n° 12), Mme Julie CHETTOUH à Mme Marie ZEHAF (pour la question n° 8), M. Sébastien COUDRY à Mme Sylvie WANLIN (jusqu'à la question n° 1 incluse), Mme Sadia GHARET à M. Christophe LIME (à compter de la question n° 47), M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n° 10 incluse), M. Saïd MECHAI à Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n° 7 incluse), Mme Karima ROCHDI à Mme Agnès MARTIN, Mme Juliette SORLIN à M. Yannick POUJET (jusqu'à la question n° 8 incluse), Mme Marie ZEHAF à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n° 7 incluse)

OBJET : 51 - Précisions par rapport au lancement d'une opération de restauration immobilière (ORI)

Délibération n° 007671

Précisions par rapport au lancement d'une opération de restauration immobilière (ORI)

Rapporteur : Mme Frédérique BAEHR, Conseillère Municipale Déléguée

	Date	Avis
Commission n° 1	05/09/2024	Favorable unanime

Résumé :

Dans le présent rapport, des précisions sont apportées à propos de la mise en place de l'opération de restauration immobilière (ORI) dans le centre-ville de Besançon.

Précisions juridiques pour le lancement de l'ORI dans le centre-ville de Besançon

Lors du Conseil Municipal du 20 juin 2024, il n'était pas inscrit dans le rapport que le Conseil Municipal autorisait Madame la Maire à lancer une enquête d'utilité publique et à saisir M. le Préfet dans le cadre de l'ORI. Or, ces deux éléments doivent obligatoirement être indiqués. Ils sont juridiquement indispensables dans le cadre de la mise en place d'une ORI.

Il est ainsi proposé au Conseil Municipal de se prononcer sur ces deux éléments.

Pour rappel, les adresses retenues dans le cadre de cette ORI sont des immeubles très dégradés et inoccupés. Les immeubles sont en monopropriété. Ils sont situés aux adresses suivantes :

- 21 Rue Bersot,
- 21 Rue de la Madeleine,
- 22 Rue de la Madeleine.

Le début de l'enquête publique est prévu pour l'automne 2024.

Le dossier de DUP est en annexe n° 2 de ce rapport.

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- autorise Mme la Maire, ou son représentant, à signer les actes afférents à la procédure de DUP ORI,
- autorise Mme la Maire, ou son représentant, à lancer une enquête d'utilité publique dans le cadre de l'opération de restauration immobilière,
- autorise Mme la Maire, ou son représentant, à saisir M. le Préfet afin qu'il diligente la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 40

Contre : 0

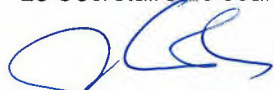
Abstention* : 0

Conseiller intéressé : 0

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

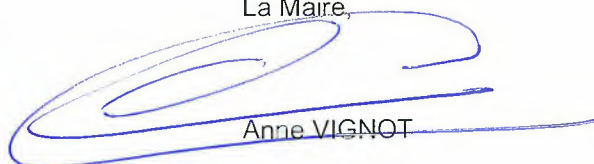
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

Le Secrétaire de séance,



M. Jamal-Eddine LOUHKIAR,
Conseiller Municipal

Pour extrait conforme,
La Maire,



Anne VIGNOT



Ville de
Besançon

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE COEUR DE VILLE DE BESANCON

-

Programme de travaux Déclarés d'Utilité Publique

Dossier d'Enquête Publique

Juin 2024

Ville de Besançon

TABLE DES MATIERES

1 – PREAMBULE	3
2 - PLANS DE SITUATION ET DE DELIMITATION.....	7
2.1 PLANS DE SITUATION DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE	7
3 - NOTICE EXPLICATIVE	7
3.1 LE CHOIX DU SECTEUR D'INTERVENTION	7
3.1.1 <i>Historique et situation actuelle</i>	7
3.1.2 <i>Un centre-ville en difficulté</i>	9
3.1.3 <i>Choix des immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique</i>	10
3.2 LA MISE EN PLACE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE	11
3.2.1 <i>Processus de sélection des immeubles</i>	11
3.2.2 <i>OPAH- RU du cœur de Besançon</i>	11
3.3 LE DISPOSITIF OPERATIONNEL D'ACCOMPAGNEMENT A LA RESTAURATION IMMOBILIERE	12
3.3.1 <i>Une mission d'animation et d'assistance</i>	12
3.3.2 <i>L'accompagnement et le suivi des propriétaires</i>	13
3.3.3 <i>La protection des occupants des logements, des locaux commerciaux et artisanaux</i>	13
3.3.4 <i>Un opérateur mandaté pour assurer le relogement des occupants</i>	13
3.4 DELAIS D'EXECUTION DES TRAVAUX DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE	14
3.5 LES PRESCRIPTIONS GENERALES DE TRAVAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES RETENUS.....	14
3.5.1 <i>Le respect des textes en vigueur</i>	14
3.5.2 <i>Les prescriptions concernant l'enveloppe</i>	15
3.5.2.1 PSMV Battant (Règlement Art U11)	15
3.5.2.1.1 Extrait PSMV Battant « bâti existant »	15
A- Pour les façades	15
B- Pour les ouvertures	17
C- Pour les menuiseries extérieures	17
D- Pour les toitures	17
E- Ferronnerie – Fermetures	19
F- Terrasses	19
G- Devantures	19
H- Cages d'escaliers	19
3.5.2.1.2 Extrait PSMV Battant « constructions neuves »	20
A- Façades	20
B- Ouvertures	20
C- Menuiseries	20
D- Toitures	20
E- Cages d'escaliers	21
3.5.2.2 PSMV Centre Ancien (Règlement art USS -11)	21
A- Règles générales :	21
B-Toiture :	21
E - Décor intérieur et caves :	26
F - Règles relatives aux devantures commerciales	26
G – Clôtures	28
H - Traitement des espaces non bâtis :	28
I - Traitement des espaces urbains :	29
3.6 LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DE TRAVAUX APPLICABLES AUX IMMEUBLES RETENUS	30
3.7 DELAI D'EXECUTION	31
3.8 ANNEXES.....	32

1 – Préambule

Souffrant d'un ralentissement démographique, d'un parc immobilier vétuste et d'une vacance résidentielle significative, le centre-ville de Besançon est sujet à un projet de revitalisation mené par la ville et Grand Besançon Métropole.

Retenue en 2018 parmi les 222 villes éligibles au plan gouvernemental « Action cœur de Ville », Besançon se dote de manière progressive d'une boîte à outils complète, comme stratégie d'intervention globale et offensive, à la hauteur de son ambition : permettre aux habitants de réinvestir le centre-ville et de s'y épanouir.

Le projet urbain

Au sein de la nouvelle Région Bourgogne-Franche-Comté, la ville de Besançon, forte de ses 120 000 habitants, rayonne en tant que chef-lieu de Département et commune centre de la communauté urbaine Grand Besançon Métropole (68 communes - environ 200 000 habitants).

Le caractère patrimonial du centre historique offre à Besançon une homogénéité et une identité fortes, reconnues par un **Site Patrimonial Remarquable (SPR)** dans lequel coexistent **2 Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)** : celui du quartier de Battant (1992, en cours de révision) et celui du centre ancien (2012).

Souhaitant conserver un cœur de métropole attractif et une offre résidentielle de qualité, Besançon, soutenu par Grand Besançon Métropole, s'est naturellement portée candidate à l'appel à projet Action Cœur de Ville (ACV) dont elle a été lauréate en 2018.

Le **18 octobre 2018**, Besançon signe sa convention composée de 47 actions, autour de 5 axes d'intervention :

- ✓ De la réhabilitation à la construction : vers une offre attractive de l'habitat
- ✓ Un développement économique et commercial équilibré
- ✓ Une accessibilité, des mobilités et des connexions développés
- ✓ La valorisation des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine
- ✓ L'accès aux équipements et services publics

Par arrêté préfectoral du 25 juin 2019, la convention ACV s'est transformée en Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) à la demande de la ville et du Grand Besançon.

D'autre part, la ville de Besançon souhaite poursuivre son intervention sur son cœur de ville, elle a candidaté à ACV 2 afin de poursuivre et amplifier son travail notamment sur la question du logement.

Mise en œuvre opérationnelle du volet habitat

L'Opération Programmation d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

En réponse au premier axe d'Action Cœur de Ville, Besançon s'est dotée pour 5 ans **d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)**. Cette opération a débuté le 20 août 2020, sur 4 secteurs prioritaires du cœur de ville :

- ✓ L'hyper centre ;
- ✓ Battant ;
- ✓ Le pied de la citadelle ;

- ✓ Le bas de la rue de Belfort, sur lequel une aide spécifique et exclusive à l'amélioration des façades est proposée

L'étude pré-opérationnelle OPAH-RU a identifié des secteurs et immeubles à enjeux, pour lesquels une démarche coercitive est envisagée. Il s'agit d'immeubles cumulant plusieurs handicaps (bâti très dégradé, vacance, abandon manifeste, problèmes de sécurité et d'habitabilité...).

La ville est prête à recourir à des procédures coercitives avec pour objectif principal est d'inciter les propriétaires à effectuer des travaux. A défaut, la collectivité se substituera à leurs obligations.

L'objectif de l'OPAH est de financer 542 logements avec comme enjeux propriétaires :

- ✓ La sortie de vacances (résidentielle ou commerciale)
- ✓ La Lutte Contre l'Habitat Indigne (LHI) et la précarité énergétique
- ✓ L'adaptation des logements et des bâtiments aux familles, à l'âge, aux handicaps...
- ✓ La lutte contre les îlots de chaleur
- ✓ La consolidation du parc social
- ✓ L'amélioration du fonctionnement et des espaces communs des copropriétés
- ✓ L'amélioration de la qualité des logements : luminosité, espaces extérieurs, isolation phonique... à travers la distribution de primes financières incitatives et la conduite de procédures coercitives.

Le Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés

Les copropriétés du territoire Grand Bisontin sont étroitement accompagnées par Grand Besançon Métropole à travers un Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement en Copropriété (POPAC), mis en place en 2020 pour une durée de trois ans.

Les objectifs du POPAC relèvent :

- ✓ De l'approfondissement et de la pérennisation de la connaissance des copropriétés fragiles, en adaptant l'outil de veille mis en place dans la précédente mission copropriété pour qu'il réponde au cahier des charges Veille et Observation des Copropriétés de l'ANAH,
- ✓ De la prévention et de l'accompagnement des copropriétés fragiles ou en difficulté,
- ✓ De l'incitation à la réalisation de travaux d'amélioration,
- ✓ Du renforcement des partenariats locaux,
- ✓ De la sensibilisation et de l'information des copropriétaires,
- ✓ Du maintien des copropriétés en tant qu'étape du parcours résidentiel dans les quartiers prioritaires.

En amont, un outil de veille avait été mis en place pour pré-repérer une centaine de copropriétés avec des fragilités potentiellement fortes au sein de Grand Besançon Métropole (VOC - Veille et Observation des Copropriétés).

La mise à jour de cet outil (octobre 2020) montre que sur les 70 copropriétés étant qualifiées comme étant potentiellement les plus fragiles, **26 sont localisées dans le secteur de la Boucle, et 10 dans le secteur Battant** ; cela signifie qu'un peu plus de la moitié des copropriétés potentiellement les plus fragiles se situent au centre-ville de Besançon, **correspondant majoritairement au périmètre de l'OPAH-RU.**

La lutte contre l'habitat indigne, une action prioritaire qui se structure et monte en puissance

== > L'action départementale

L'action de lutte contre l'habitat indigne est inscrite dans le Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), co-piloté par l'Etat et le Département, qui met en place des mesures visant à faciliter l'accès et le maintien dans le logement des publics en difficulté.

Le Département s'est engagé dans la lutte contre l'habitat indigne à travers différents outils d'animation successifs, permettant de contribuer au repérage, à l'information et à l'orientation des situations d'habitat indigne vers les moyens et dispositifs existants. Ces outils ont pris la forme, successivement, d'une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) « Résorption de l'habitat indigne » de 2008 à 2011, puis de deux Programmes d'Intérêt Général (PIG) successifs de « résorption de l'habitat indigne » de 2012 à 2016 et de 2016 à 2020.

Un nouveau PIG de « lutte contre l'Habitat Indigne et très dégradé », porté par le département, a été lancé sur la période 2021 – 2023.

Ses objectifs sont les suivants :

- ✓ Résorber l'insalubrité et le péril des logements signalés du parc privé, occupés à titre de résidence principale,
- ✓ Réhabiliter les logements très dégradés, afin de prévenir l'occupation de logements insalubres.

Le PIG permet à la Commission technique départementale de lutte contre l'habitat dégradé de faire appel à un opérateur dédié pour assurer le traitement des situations repérées.

Les situations repérées dans les périmètres de l'OPAH-RU de Besançon sont également traitées dans le cadre de cette commission et renvoyées vers les opérateurs respectifs des programmes. D'autre part, la volonté de la collectivité est d'amplifier, d'améliorer et de renforcer son action sur ce sujet.

== > La mise en place du permis de louer dans le centre-ville de Besançon

La ville a mis en place du dispositif, Il a été décidé notamment :

- ✓ De passer en mode déclaratif pour les DPE qui ont une étiquette entre A et E (inclus)
- ✓ De maintenir le mode autorisation pour les DPE qui une étiquette vierge, F ou G

Toute mise en location de logements situés dans le périmètre de l'OPAH nécessite le dépôt d'un formulaire de demande auprès de la mairie de Besançon. L'analyse de la demande comprend dans certains cas une visite du logement pour détecter des problématiques de salubrité ou de sécurité des logements.

Les logements indécents ne peuvent être mis en location. Toute dispense de demande peut fait encourir au propriétaire une amende pouvant aller jusqu'à 5 000 €.

Dans un premier temps, il s'agit de tester la pertinence du dispositif sur un périmètre et une période limitée, en adéquation avec l'OPAH RU. Si l'expérimentation est concluante, la ville et la métropole pourront étudier sa reconduction ou son extension à d'autres secteurs de la communauté urbaine.

Une information personnalisée, sous forme de publipostage, a été réalisée en février 2021 auprès des 5000 propriétaires de logements du centre-ville, les informant de la politique à l'œuvre et les sensibilisant aux aides

financières en faveur de l'amélioration qualitative de leur patrimoine locatif. Elle a été renouvelée au printemps 2024.

C'est dans ce contexte que la ville de Besançon engage le présent dossier d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) rendant obligatoire dans un 1^{er} temps, la réhabilitation de 3 immeubles sur le centre-ville historique.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 et suivants du Code de l'urbanisme, destinée à lutter contre l'habitat dégradé, voire insalubre et la vacance. Elle contribue notamment à favoriser la mixité sociale et permet un traitement complet des tissus urbains.

Au terme de l'article L.313-4 du Code de l'urbanisme, une opération de restauration immobilière consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés.

Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne seraient pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité pourrait se substituer alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser ces travaux de restauration.

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière est constitué conformément à l'article R.313-24 du Code de l'urbanisme et comprend notamment :

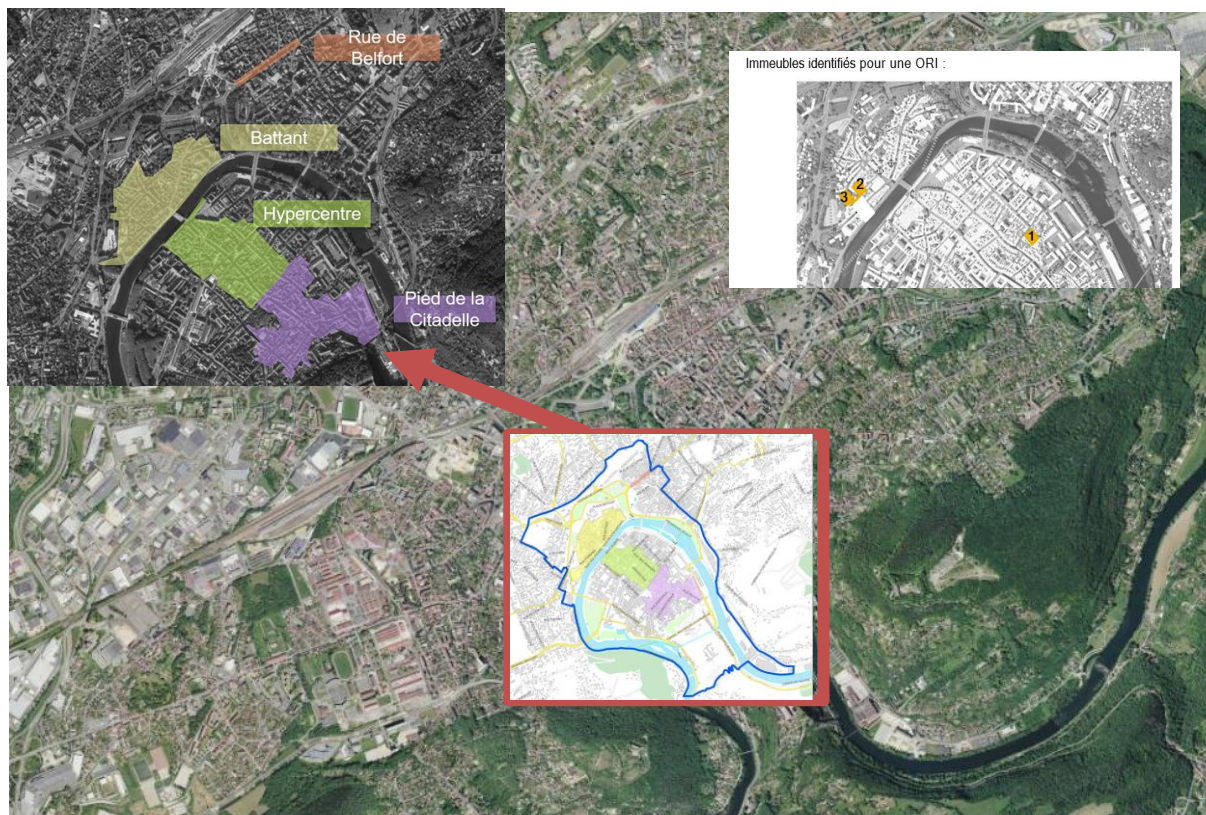
- ✓ Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune
- ✓ La désignation du ou des immeubles concernés
- ✓ L'indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments
- ✓ Une notice explicative qui présente notamment le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration
- ✓ Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration et l'estimation sommaire du coût des restaurations

Cette procédure permet in fine la prise de mesures coercitives en vue de réaliser des travaux déclarés d'utilité publique. Dans le prolongement de l'acte déclaratif d'utilité publique, le groupement qui accompagne la commune de Besançon dans le cadre l'OPAH-RU du cœur de ville, poursuivra la présente procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en engageant par la suite de manière disjointe une enquête parcellaire qui a pour sa part objet de délimiter avec précision les immeubles expropriables et d'identifier les titulaires de droits concernés, afin de les informer du programme détaillé des travaux qui leur incombe et de préciser le délai maximal d'exécution des travaux prescrits. L'enquête parcellaire est le lieu obligatoire de la notification aux propriétaires des travaux qu'ils auront à effectuer, sous peine d'expropriation.

Après déclaration d'utilité publique (DUP), les travaux de restauration font l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Les travaux exécutés sur des immeubles dont la restauration a été déclarée d'utilité publique ne peuvent faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable que s'ils sont conformes à la Déclaration d'Utilité Publique.

2 - PLANS DE SITUATION ET DE DELIMITATION

2.1 Plans de situation de l'opération de restauration immobilière



Périmètre ORT

3 - NOTICE EXPLICATIVE

3.1 Le choix du secteur d'intervention

3.1.1 Historique et situation actuelle

La ville de Besançon s'inscrit dans un site géographique exceptionnel, produit d'une longue et complexe évolution géologique. Protégée par un méandre du Doubs (la « boucle ») et dominé par la citadelle, ces caractéristiques témoignent de la particularité de la ville et de la richesse de son histoire.

Les contraintes géographiques ont conditionné l'implantation du cœur historique de la ville et le développement de son urbanisme à travers les siècles. C'est à l'intérieur de l'espace constitué de la Boucle et du quartier Battant, fortifié par des remparts successifs, que la cité se développe jusqu'au XIXe siècle. Besançon a été tout à la fois place forte militaire, centre politique et capitale religieuse. Les grandes périodes de son histoire ont façonné son paysage urbain, lui conférant toutes ses caractéristiques actuelles

Situé au croisement des grands axes de circulation, le site est choisi à l'époque gauloise pour y implanter la première ville fortifiée. Entourée d'un puissant rempart et dotée de ressources abondantes, ce site se développe et devient progressivement le principal centre politique et économique de la région.

Entre le Ier et le IIIe siècle, le site s'étend sur une superficie de 120 hectares environ dans la Boucle et le quartier

Battant. Cette occupation reste sensiblement la même jusqu'au XVIIIe siècle. La mise en place d'une trame urbaine, constitue un des héritages majeurs de la période romaine. Cette trame structure aujourd'hui encore le paysage du centre ancien.

L'urbanisme du **Haut Moyen Âge** est caractérisé par la présence des rues et de l'habitat déjà existante à l'époque romaine.

Les premiers règlements d'urbanisme préconisant l'emploi de la pierre apparaissent dès **le XVe siècle**, essentiellement à cause des incendies. Jusqu'alors, les maisons étaient à pans de bois, matériau traditionnel qui les exposait aux risques d'incendies. En **1452**, un incendie a détruit un tiers des maisons de la cité. A partir de cette date, l'emploi du chaume est remplacé par les tuiles. **Au XVIème siècles** les maisons sont alignées sur les rues, l'utilisation du bois est proscrite pour les façades, pour les couvertures des maisons neuves et les constructions doivent désormais se faire en pierre de taille.

En 1674, Louis XIV s'empare de Besançon et la cité devient capitale provinciale. La ville va changer de dimension un grand programme de travaux est engagé pour fortifier. Ces travaux seront menés par Sébastien le Prestre de Vauban, ingénieur du roi. En adaptant les ouvrages au site, Besançon devient un bastion essentiel du royaume de France, rôle qui se renforcera encore tout au long du XVIIIe siècle.

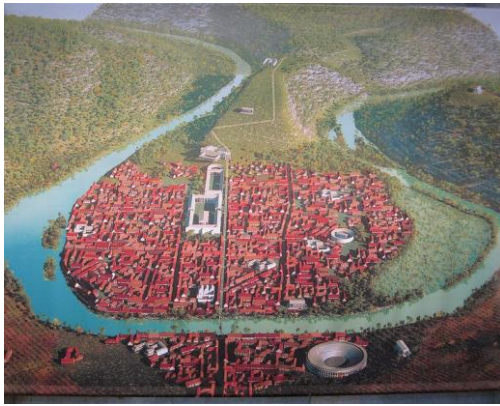
À la veille de la Révolution, l'explosion démographique que connaît la ville se traduit par une densification de son habitat et par de profondes transformations de son urbanisme : rues nouvelles, places, promenades, hôtels particuliers... Cette modernisation contribue progressivement à l'embellissement du paysage urbain. Malgré l'étalement urbain, le centre reste toujours le seul pôle commercial et administratif de la cité. L'aménagement se poursuit et il contribue à la modernisation de Besançon.

De nombreuses opérations d'aménagement sont menées pour maîtriser l'extension urbaine, elles portent notamment sur l'ouverture des remparts. Ces travaux permettent notamment de développer de nouveaux tracés urbains qui vont remodeler le paysage de la ville dès le **milieu du XVIIIème siècle**.

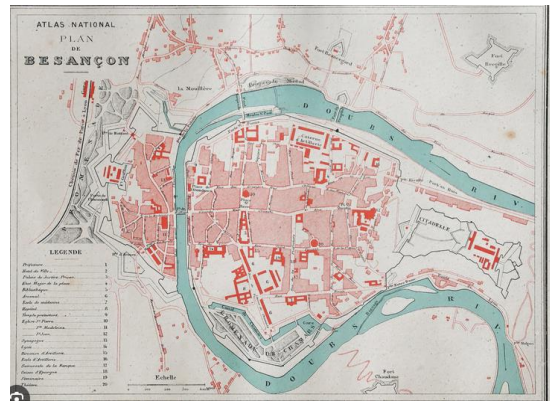
Dans la ville-même, de beaux hôtels particuliers s'y développent. Des maisons plus modestes, habitées par des artisans et des boutiquiers alignent leurs façades le long des rues. Leurs rez-de-chaussée sont occupés par des commerces qui animent la rue. Les parcelles sont relativement étroites et les maisons possèdent des arrière-cours sur lesquelles donnent des maisons plus basses et plus anciennes, certainement habitées par des familles plus pauvres.

La ville se densifie au XIXème siècle, les maisons se développent sur un rez-de-chaussée et deux étages, à l'exception de certaines demeures aristocratiques construites sur un seul premier étage, avec une grande hauteur sous plafond.

Le centre-ville est typique des bourgs historiques du Moyen Âge avec un parcellaire en lanière étroit et souvent densément bâti.



Besançon à l'époque Gallo-Romaine



Besançon en 1880



Besançon en 1722



Besançon en 1939

3.1.2 Un centre-ville en difficulté

Les quartiers anciens de Besançon (notamment « Boucle » et « Battant »), concentrent un volume conséquent de copropriétés, avec des alertes statistiques fréquentes quant à la qualité du bâti, la vacance ou encore des valeurs foncières anormalement basses lors de transactions.

Le centre-Ville de Besançon compte 10 700 logements, soit près de 15% du parc de logement Besançon. 8 800 sont occupés à titre de résidence principale, et les petits logements sont très largement représentés (25% de logements d'une seule pièce à Battant). A l'inverse, les grands logements sont peu nombreux.

Le centre-ville de Besançon, comme tout centre ancien de Ville moyenne, présente un important parc de logements en location. 69 % des ménages y sont locataires du marché immobilier privé.

En 5 ans, les secteurs Boucle et Battant ont perdu presque 600 ménages/résidences principales. D'autre part, la vacance de logement en centre-ville s'élève à 14,1% soit environ 1500 logements. Ce phénomène s'est accentué ces dernières années, avec une progression plus rapide en centre-ville.

Certains secteurs présentent un taux élevé de logements potentiellement indignes, ce sont des logements, immeubles et locaux insalubre, immeuble menaçant ruine, habitat précaire et dont la suppression ou la réhabilitation révèle des pouvoirs de police administratives exercés par les mairies et les préfets.

Le centre-ville concentre les difficultés sociales et urbaines. On y retrouve la plupart des logements les plus dégradés. Certains immeubles ont fait l'objet d'arrêtés de péril ou d'insalubrité, attestant de la forte dégradation des logements ne permettant pas d'assurer un habitat décent.

Ces immeubles en déshérence impactent fortement la qualité de l'environnement urbain et l'attractivité du centre-ville. L'amélioration de la qualité du bâti constitue donc une des priorités afin d'inverser la tendance au recul démographique et d'améliorer la qualité de vie au centre-ville.

La valeur patrimoniale de la ville est reconnue dans le cadre des deux « Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur » (PSMV), mais certains immeubles et beaucoup de bâtiments en fond de parcelle sont de très mauvaise qualité et très dégradés. En raison de la qualité médiocre des travaux réalisés, d'un entretien manifestement insuffisant des immeubles sur le centre-ville, un grand nombre de ces immeubles sont aujourd'hui vacants.

La typologie de son habitat, où prédominent les logements petits, anciens et de qualité souvent médiocre, participe à dévaloriser son image.

Le marché immobilier du centre-ville de Besançon est essentiellement un marché de petits logements, destiné à l'investissement locatif, qui in fine ne correspond plus aux attentes de locataires ou d'acheteurs potentiels car il ne permet plus de répondre aux évolutions socio-démographiques.

En effet, on observe depuis quelques années une tendance sensible au vieillissement de la population. Ce vieillissement est un phénomène structurel qui s'observe à l'échelle nationale et sur l'agglomération.

3.1.3 Choix des immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne trois immeubles dont l'état de délabrement, la vacance ou l'attitude des propriétaires privés, n'ont pu évoluer positivement, malgré les actions incitatives menées jusqu'à présent, pour assurer l'aboutissement d'une réhabilitation complète et de qualité.

Parmi les trois immeubles retenus dans le cadre de la présente opération, deux sont totalement vacants depuis plusieurs années, et le 3^e immeuble comporte un logement occupé et une cellule commerciale occupée. Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration.

Leur état de dégradation impacte fortement la qualité de l'environnement urbain.

N° d'ordre	Adresses	caractère d'occupation	
1	21 Rue Bersot	Immeuble à vocation d'habitation et commerciale	3 logements vacants et 1 commerce vacant
2	21 Rue de la Madeleine	Immeuble à vocation d'habitation et commerciale	2 logements vacants et 1 commerce vacant
3	22 Rue de la Madeleine	Immeuble à vocation d'habitation et commerciale	9 logements vacants/ 1 logement occupé et 1 commerce occupé

3.2 La mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière

3.2.1 Processus de sélection des immeubles

Cette Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre-ville de Besançon s'inscrit, en valorisant le patrimoine architectural, en traitant la vacance, en reconfigurant une nouvelle offre de logements et en luttant contre l'habitat indigne, dans un programme plus vaste d'actions visant à renforcer l'attractivité de la ville en faisant revenir les familles.

La présente Opération de Restauration Immobilière porte dans un 1^{er} temps sur 3 immeubles, tous localisés au sein du périmètre de l'ORT, en cœur de ville de Besançon. Les immeubles concernés par cette DUP de travaux sont des immeubles identifiés dans le cadre de l'étude pré – opérationnelle de l'OPAH-RU du Cœur de Besançon et identifiés dans la convention d'OPAH. Ces adresses concentrent différentes problématiques : immeubles dégradés, vétustes et vacants.

Par délibération du Conseil Municipal 29 février 2024, la Ville de Besançon a lancé l'ORI sur ses immeubles.

LA MISE EN ŒUVRE DE PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX PAR VOIE DE DUP

Compte tenu de la présence diffuse d'immeubles vétustes dans le périmètre de l'OPAH-RU, il est apparu opportun de travailler cette DUP travaux sur les rues commerçantes afin d'impulser une redynamisation de l'ensemble du périmètre. Le plan de localisation des immeubles concernés par la DUP Travaux affirme la stratégie qui vise à densifier l'intervention publique pour améliorer la qualité d'habitabilité en cœur de ville.

Ainsi cette DUP travaux est constituée :

- ✓ D'immeubles dégradés et vacants
- ✓ D'immeubles repérés comme posant des problèmes en termes de salubrité ou d'indécence eu égard à la réglementation applicable dans le cadre des rapports locatifs.

Le programme de travaux permettra d'aboutir à une action significative portant sur la totalité des immeubles à traiter.

3.2.2 OPAH- RU du cœur de Besançon

L'opération vise à inciter les propriétaires de logements anciens à investir dans l'amélioration de leurs logements et à mettre en location des logements vacants, grâce à un ensemble d'action et des dispositifs financiers.

Malgré les mesures incitatives mises en place dans le cadre de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) il reste de nombreux immeubles dont la réhabilitation est immobilisée depuis de trop nombreuses années.

L'opération de restauration immobilière s'inscrit dans une démarche volontariste de la ville, d'intervention sur le parc immobilier privé ancien. Les actions lourdes sur l'habitat privé ne peuvent être isolées d'un ensemble de projets et d'actions convergeant vers les objectifs d'une attractivité retrouvée ou renforcée notamment par la production d'une offre de logements diversifiée et de qualité.

La ville fait ici le choix de mettre en œuvre une procédure coercitive en matière d'habitat privé ancien en étant consciente que le stade incitatif n'est plus suffisant dans certains cas.

L'état de dégradation, la vacance et l'indécence d'immeubles ciblés nécessite l'instauration d'une contrainte avec

obligation de résultat quant à la réalisation des travaux et l'existence d'une sanction en cas de non-exécution dans les délais prévus.

La Déclaration d'Utilité Publique des Travaux des 3 immeubles, objet du présent dossier, a pour vocation de débloquent certaines situations d'immobilisme des propriétaires privés (lutte contre la vacance,...) en rendant obligatoire la réhabilitation complète des immeubles ciblés.

Les prescriptions de travaux édictés par la présente DUP assureront la requalification des bâtiments anciens pour les doter des éléments de confort et de modernité leur permettant une attractivité résidentielle plus forte pour les populations désireuses de s'installer en centre-ville.

Les impacts positifs de cette opération concernent aussi les commerces du quartier dans son ensemble grâce notamment à l'accueil de nouvelles populations et la reconfiguration de certains rez-de-chaussée d'immeuble si nécessaire.

En tirant vers le haut la qualité de l'offre de logements locatifs, ces travaux de restauration immobilière participeront à la reconquête et à la requalification du centre-ville par la stimulation des investissements privés.

3.3 Le dispositif opérationnel d'accompagnement à la restauration immobilière

La ville de Besançon, avec le soutien de l'Anah, mettent en œuvre des moyens exceptionnels. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) permet de mobiliser d'importantes aides financières pour accompagner les propriétaires et les aider à remettre à niveau leur immeuble.

Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) constituent des opérations d'aménagement foncier au sens du titre III du Code de l'urbanisme, avec les conséquences afférentes en droit de l'aménagement, qui permettent à la collectivité publique d'enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d'immeubles ou d'îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d'amélioration de l'habitat ou de lutte contre l'habitat indigne.

Outil coercitif en tant que les travaux déclarés d'utilité publique et notifiés aux propriétaires entraînent pour ceux-ci une obligation de faire, sous peine d'expropriation, l'ORI se distingue des simples opérations à caractère incitatif et financier que sont souvent les OPAH.

Dans le cadre du périmètre ORT, La combinaison de l'OPAH – RU à caractère incitatif et de l'ORI à caractère impératif compose un ensemble opérationnel efficace regroupant un volet social, urbain, patrimonial, foncier et immobilier.

3.3.1 Une mission d'animation et d'assistance

Le groupement sedia – SOLIHA a été retenu par la ville de Besançon pour assurer l'animation du dispositif OPAH, accompagnement à la mise en place de procédures coercitives, avec la conduite de projet, d'un travail d'accompagnement, de conseil technique et administratif et de montage des dossiers de demandes de subventions à destination des différents propriétaires.

3.3.2 L'accompagnement et le suivi des propriétaires

La procédure de restauration immobilière constitue un levier important pour renforcer l'action publique là où les processus incitatifs habituels de l'OPAH sont insuffisants. À partir du lancement de la DUP Travaux, les propriétaires concernés seront ainsi informés de la nécessité d'engager des travaux importants et de leur nature, sans pour autant que ces travaux leurs soient déjà notifiés.

Pendant cette phase, le rôle du Groupe sedia - SOLIHA est primordial pour engager une animation renforcée vis-à-vis des propriétaires et les inciter à engager les travaux nécessaires. En termes opérationnels, le lancement d'une ORI dans le cadre de l'ORT permettra aussi de proposer des aides incitatives, en particulier de l'Anah, d'action logement et de la collectivité locale.

3.3.3 La protection des occupants des logements, des locaux commerciaux et artisanaux

L'ORI, engagée par la Ville de Besançon, porte dans une 1^{ère} phase sur des immeubles dégradés et vacants. Mais il est important de rappeler que le droit des occupants est régi par la combinaison des articles L. 313-5 à L.313-15 et L. 314-1 à L. 314-844 du Code de l'urbanisme.

Les articles L. 313-5 à L. 313-7 sont spécifiques aux ORI et aux secteurs sauvegardés et s'appliquent aux rapports entre bailleurs et occupants ; les articles L. 314-1 et suivants s'appliquent à la collectivité à l'initiative de toute opération d'aménagement.

L'obligation pour les propriétaires d'effectuer les travaux notifiés et sur lesquels ils se sont engagés ne leur permet nullement de déroger aux droits des occupants. Plusieurs situations sont à considérer selon que l'exécution des travaux nécessite, ou non, le départ des occupants :

- ✓ La nature des travaux n'impose pas le départ définitif des occupants et les travaux peuvent être exécutés en présence des occupants : ceux-ci ont droit au maintien sur place ; ils doivent, soit permettre l'accès au local, soit évacuer la partie des locaux nécessaire aux travaux.
- ✓ Les travaux nécessitent une évacuation provisoire des occupants : ceux-ci doivent s'y conformer dès lors que leur bailleur leur a notifié avec un préavis de 6 mois (article L.313-6 du CU) sauf si celui-ci est apte à leur offrir un relogement définitif (article L.313-7 du CU). Les occupants ont droit à réintégration, sachant que leur bail a été suspendu et reprend son cours à la réintégration.
- ✓ La nature des travaux nécessite l'évacuation définitive des occupants : congé peut être donné aux occupants sous réserve de respecter les formes de la loi de 1989 ou des articles L.632-1 et L. 632-2 du Code de la construction et de l'habitation ; ou en application de l'article L. 145-18 du Code de commerce. En matière de bail commercial, l'offre de reporter le bail sur un local équivalent dans le même immeuble ou dans un autre immeuble doit être notifiée un an à l'avance au locataire.

Le relogement des locataires, s'il s'avère nécessaire pourra être à la charge de la collectivité.

3.3.4 Un opérateur mandaté pour assurer le relogement des occupants

En sa qualité d'AMO, le groupement sedia- SOLIHA aura en charge un rôle de médiation et d'accompagnement social approprié au maintien des occupants, à leur relogement temporaire ou définitif pour les immeubles concernés par le présent dossier.

3.4 Délais d'exécution des travaux déclarés d'utilité publique

La Déclaration d'Utilité Publique énonce sommairement les travaux prescrits pour chacun des immeubles ainsi que leur montant prévisionnel. Les prescriptions de travaux qui sont précisées dans une fiche individuelle par immeuble comportent :

- ✓ Des prescriptions générales,
- ✓ Des prescriptions particulières.

Les prescriptions générales portent sur :

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

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

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, et si cela est nécessaire compte tenu du non-engagement des travaux prescrits la ville pourra arrêter, dans le cadre de l'enquête parcellaire pour chaque immeuble à restaurer le programme détaillé des travaux à réaliser dans un délai fixé conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme.

3.5 Les prescriptions générales de travaux applicables aux immeubles retenus

Les prescriptions d'ordre général suivantes ont été élaborées en cohérence avec 2 PSMV de Besançon (PSMV) :

- ✓ Plan de Sauvegarde et de mise en valeur Battant et Quai Vauban
- ✓ Plan de Sauvegarde et de mise en valeur centre ancien.

3.5.1 Le respect des textes en vigueur

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

- ✓ Les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (Battant/ Quai Vauban + centre ancien) ; Plan Local d'Urbanisme (PLU), le programme Local de l'Habitat (PLH)
- ✓ Code de l'urbanisme et en particulier les articles relatifs à la Restauration Immobilière (L.313-4 et suivants et R.313-4 et suivants)
- ✓ Code la Construction et de l'Habitation et notamment les articles concernant les normes minimales et travaux d'amélioration du confort et les textes réglementaires concernant la sécurité des bâtiments d'habitation (articles R111-1 à 17 et R 131-25 et suivants)
- ✓ La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000

- ✓ Le décret n°87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location
- ✓ Code de la Santé Publique et les textes réglementaires concernant la présence de plomb (notamment articles L1334-1 à L1334-12)
- ✓ Code de la Santé Publique et les textes réglementaires concernant le risque lié à l'amiante (notamment articles L1334-12-1 et suivants)
- ✓ Code du travail, en particulier les articles concernant la prévention sur les chantiers du bâtiment et les textes réglementaires concernant la protection de la santé sur les chantiers
- ✓ La circulaire du 21 février 1967 relative à l'habilitation des hommes de l'art appelés à visiter les immeubles dans les secteurs de restauration immobilière
- ✓ Le Règlement électrique : notamment normes directives EDF et arrêté du 19 décembre 2003 (NOR : BUDF0320070A) dans lequel sont définis des points de sécurité électrique en réhabilitation
- ✓ 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.
- ✓ Circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants

3.5.2 Les prescriptions concernant l'enveloppe

3.5.2.1 PSMV Battant (Règlement Art U11)

3.5.2.1.1 Extrait PSMV Battant « bâti existant »

A- Pour les façades

1°- Parements en maçonnerie enduite

Les enduits seront exécutés à la truelle, en suivant le mouvement du parement, à l'exclusion de l'emploi de toute règle ou instrument de dressage.

Le mortier sera de couleur clair mais non blanchi, il sera composé de chaux grasse et de sable de la région jeté à la truelle, ou jeté et gratté, ou encore jeté et lavé, ou encore jeté et légèrement écrasé au bouclier suivant le caractère de l'immeuble et son voisinage immédiat.

Dans ce dernier cas, la couleur naturelle est assurée par le sable de rivière non tamisé.

Dans certains cas, il peut être nécessaire d'utiliser des colorants en doses très faibles, dans des gammes de teintes de l'ocre léger à la couleur « miel ».

Dans certains cas, des colorations plus fortes pourront être admises notamment dans les cours d'immeuble. Dans tous les cas, on interdira les reliefs exagérés dits « enduits rustiques ». Les façades en moellons de pierre préalablement enduites sont à réenduire.

2°- Parements en pierre de taille et moellons apparents

- ✓ Seul un nettoyage de la pierre est autorisé – différentes techniques peuvent être employées allant du sablage hydropneumatique au brossage à la brosse métallique et à l'eau claire légèrement acidulée. Un film microporeux pourra ensuite être déposé au pinceau sur la pierre, à condition qu'il reçoive au préalable un avis favorable. Les ouvrages endommagés lors de cette opération seront restaurés systématiquement. Les façades inscrites à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques seront restaurées avec le plus grand soin, en évitant tout démontage important et en opérant pierre par pierre.

- ✓ Aucun badigeon ou peinture ne devra être appliqué sur les parements en pierre de taille. Pour les immeubles en pierre de taille présentant des joints de très faible épaisseur, on refichera le joint en profondeur, sans élargir, en conservant en surface l'aspect de « pose à sec » du mur.

Les rejointements seront exécutés au mortier de chaux grasse, les joints au ciment tirés au fer, en relief ou en creux sont interdits. Ces joints seront de la même couleur que le parement. Lorsque la maçonnerie nécessite un remaillage, il doit être fait en pierre de même aspect et de même modèle que les pierres voisines. La pierre locale sera employée chaque fois qu'elle correspondra aux travaux à exécuter.

Si un immeuble doit exceptionnellement être démonté pour être reconstruit, les matériaux ne devront pas être démolis, mais déposés après numérotage, afin d'assurer une reconstruction à l'identique.

3°- Façades ou éléments peints en « trompe l'œil »

Il pourra être demandé une restauration à l'identique de ces façades qui représentent un témoignage important dans l'évolution du quartier.

Ces façades sont les suivantes :

- Façades intérieures au N° 4 rue Thiémanté
- N° 32 rue de la Madeleine
- N° 17 quai de Strasbourg
- N° 1 rue Battant
- N° 10 rue Battant

4°- Pans de bois

Deux types de pans de bois peuvent être recensés dans le secteur :

- Les immeubles à pans de bois à ossature pouvant être laissée apparente (immeuble pouvant remonter à la fin du XVème siècle) ;
- Les immeubles à pans de bois destinés au départ à être enduits, et qui sont constitués par des ossatures plus tardives (XIXème siècle) et de facture plus modeste et plus élémentaire (généralement, il s'agit soit de la façade arrière, soit de bâtiment en deuxième, voire en troisième cour).

Avant toute intervention définitive sur les maisons en pans de bois actuellement enduits, le maître de l'ouvrage doit demander une autorisation de sondage en vue de l'enlèvement de l'enduit actuel et de l'appréciation de pan de bois apparent ou à enduire. Cette appréciation est de la compétence de l'Architecte des Bâtiments de France, qui prescrira les mesures à envisager.

Dans tous les cas, les bois seront traités avec soin au moyen de produits aptes à les protéger contre l'humidité et les parasites. Immeubles à pans de bois du XIXème siècle, prévus pour être enduits au mortier de chaux grasse dès l'origine :

Les simples réparations seront faites en raccord avec l'existant, les réfections totales pourront être faites également par des enduits à la chaux grasse, on pourra admettre dans certains cas un bardage bois, ainsi que des enduits non traditionnels sous réserve d'accord de l'Architecte de Bâtiments de France.

Lorsqu'il existe des revêtements en bardeaux de bois, en partie verticale, ils doivent être conservés, réparés ou remplacés par le même matériau.

Les dispositifs d'évacuation des eaux usées sont interdits en façade (sur rue et sur cour).

B- Pour les ouvertures

Les ouvertures qui ne sont pas conformes à l'ordonnance et au rythme des façades doivent être supprimées, et les dispositions d'origine doivent être rétablies.

Il est interdit de modifier les ouvertures d'origine. On rouvrira si possible celles qui ont été condamnées.

Lorsque les façades ne présentent pas une ordonnance architecturale à respecter, le percement d'ouvertures nouvelles pourra être exceptionnellement autorisé, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'ensemble existant. Le rapport des pleins et des vides, les proportions de baies, leurs dimensions, la nature et la qualité des matériaux, des encadrements, sont autant d'éléments dont il faudra tenir compte. Les grands percements (entrepôts, garages) sont interdits, sauf cas très exceptionnel et à condition que l'architecture de l'immeuble et de l'environnement ne soit pas altérée.

C- Pour les menuiseries extérieures

Les menuiseries d'origine, portes ou fenêtres, sont à conserver et à remettre en état, ou bien à remplacer à l'identique.

Dans le cas de menuiseries anciennes et disparates, on cherchera à généraliser dans la façade le modèle ancien dominant et le plus en rapport avec la date de construction de l'immeuble.

Les baldaquins ou lambrequins en bois ou tôle ne doivent pas être supprimés, mais au contraire remis en état, voire complétés et peints.

Les volets intérieurs en bois, qui constituent un élément traditionnel de l'habitat du quartier, seront également conservés et restaurés. Il est souhaitable de les compléter par des ouvrages neufs de même facture.

Toutes les menuiseries extérieures doivent obligatoirement être peintes.

D- Pour les toitures

Les toitures qui ont été dénaturées doivent être rétablies dans leurs dispositions d'origine, ou modifiées afin de donner toute valeur à la composition et au volume de l'immeuble.

Les prescriptions architecturales annexées au règlement définissent les modifications de toiture et écrêtements pour les bâtiments portant les lettres M ou E au plan 1/500.

Toutes les couvertures doivent être en petites tuiles plates (70/m²) en terre cuite naturelle.

On pourra utiliser dans toute la mesure du possible de la tuile de récupération à mélanger à la tuile neuve de deux ou trois couleurs, sans ordre ni dessin.

Certaines toitures possédant une composition ou un motif, devront être refaites suivant le même dessin.

Suivant la situation de l'immeuble, il pourra être demandé un panachage avec plusieurs nuances de terre cuite, ou bien une couverture composée d'une seule tonalité.

- Le bardeau d'asphalte est interdit.
- L'ardoise est interdite, sauf dans certains cas de bâtiments du XIX^{ème} siècle où elle fait partie de la composition d'origine.

Les épis de toiture et autres ornements correspondant à des dispositions anciennes, seront

conservés et restaurés.

Des épis modernes pourront éventuellement être mis en place. Les gouttières et les descentes d'eau pluviales doivent être en zinc plombé ou en cuivre, et présenter un aspect direct. Des dauphins en fonte peints seront posés au bas des descentes.

Ouvertures en combles

Les dispositifs d'éclairage des combles doivent être examinés au cas par cas, en tenant compte :

- Des parties vues des combles voisins,
- Du style d'architecture du bâtiment,
- De la disposition du bâtiment par rapport à la rue,
- Des points de vue privilégiés (site).

Sont interdits :

- Les châssis pour toitures en pente situés en première position sur la toiture (partie au-dessus de la corniche du dernier niveau).
- Les toitures terrasses.

Sont autorisés :

- Les lucarnes sous conditions :
 - 1°) qu'elles soient en rapport avec l'architecture de l'immeuble,
 - 2°) qu'elles soient situées d'une manière hiérarchique à partir du bas du comble, c'est-à-dire que les plus importantes soient situées sur le premier rang,
 - 3°) que le nombre de rangées horizontales soit au maximum de deux,
 - 4°) que leur nombre par rangée horizontale soit inférieur au nombre d'ouvertures par niveau en façade, et que le nombre de lucarnes en 2e rang soit inférieur à celui du 1er rang,
 - 5°) que le ¼ supérieur du toit soit laissé libre jusqu'au faîtage et ne présente d'autres accidents que chatières, châssis à tabatière et pans de verre de faible importance,
 - 6°) les joues des lucarnes seront pleines. Celles en tavaillons devront être restaurées.

Dans l'îlot Quai Vauban les lucarnes seront couvertes en petites tuiles avec croupe en façade sur le premier rang :

- Les châssis à tabatière traditionnellement utilisés pour la ventilation des combles et l'accès à la couverture.
- Les verrières utilisées dans de nombreux cas fin XIXe siècle ; elles constituent une solution permettant de ne pas modifier la volumétrie actuelle des combles, tout en ne constituant pas un apport « dissonant » à l'image du quartier. Elles devront s'inscrire parfaitement à l'architecture de l'immeuble traité ainsi qu'à son environnement immédiat.
- Les châssis pour toiture en pente aux conditions :
 - 1°) que leurs dimensions rappellent celles des châssis à tabatière couramment utilisés pour le passage d'une personne, c'est-à-dire au maximum 70 x 120,
 - 2°) qu'ils soient toujours situés en deuxième position dans la toiture,
 - 3°) qu'ils soient toujours accompagnés par une première rangée de lucarnes,
 - 4°) que l'encadrement soit en métal non brillant teinté dans la masse (gris ou brun).
- Les toitures de cages d'escaliers peuvent être réalisées en tuiles, en zinc ou en matériaux transparents ou translucides de bonne qualité.
- Les souches de cheminées en pierre ou présentant des dispositions décoratives contribuant au caractère

de l'édifice seront conservées ou restaurées. On s'efforcera de conserver également le caractère de certains ensembles de souches enduites, couronnées en bâtière ou en tuile. Les souches neuves devront être exécutées sur les mêmes principes : revêtement en mortier de chaux et couronnement par mitre en terre cuite ou mieux, en tuiles sur deux pentes et enduites comme la souche.

Les raccords de zinguerie, si nécessaire, seront effectués avec la plus grande discrétion.

E- Ferronnerie – Fermetures

Un certain nombre de garde-corps ou de protection en rez-de-chaussée sont réalisés en fer forgé ou en fonte. Ils devront être restaurés et complétés. En cas de dépose, ils devront être utilisés dans le secteur.

F- Terrasses

Seules les terrasses s'apparentant à des balcons tant en aspect qu'en forme et en fonction peuvent être admises et dans la mesure où elles ne dénaturent pas le bâtiment.

Elles sont interdites dans l'îlot quai Vauban.

Elles peuvent être admises en couverture d'une cour en rez-de-chaussée, si elles sont rendues accessibles.

G- Devantures

Les devantures en bois début XXème siècle présentant des qualités d'aspect et de conservation intéressantes seront restaurées à l'identique et peintes.

Aucune demande de réaménagement ne peut être véritablement établie ni instruite sans une reconnaissance préalable des dispositions cachées par la devanture ou les habillages existants.

Les demandes devront faire apparaître avec précision les enseignes projetées ainsi que les couleurs exactes de toutes les parties. Les menuiseries seront en bois ou en métal peint.

Aucun élément de la devanture ne doit excéder le niveau du plancher du premier étage de l'immeuble ou du bandeau existant.

Dans l'îlot Quai Vauban :

Les devantures à réaliser côté Quai seront constituées de simples glaces dans des menuiseries métalliques ou bois peintes (ou sans menuiseries).

Enseignes : se reporter au règlement de la Zone de Publicité Restreinte.

H- Cages d'escaliers

Les cages d'escaliers extérieures font partie de l'image traditionnelle du tissu du quartier : leur restauration devra donc se faire avec le plus grand soin. Les balustres bois seront restaurés et complétés à l'identique lorsque la proportion d'éléments encore en place sera suffisante (au moins une volée existante), on évitera toutefois de recréer des balustres bois sur une volée destinée à recevoir des garde-corps métalliques (escaliers composites).

Dans le cas de démontage, les balustres seront stockés et conservés éventuellement pour réemploi sur d'autres immeubles.

La première volée, généralement en pierre, sera toujours conservée et restaurée.

Dans le cas où une protection contre les intempéries serait indispensable, celle-ci devra se faire par des matériaux transparents permettant la lecture des éléments de la cage ; d'autres traitements peuvent être envisagés au cas par cas, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

- La cage d'escaliers constitue en elle-même une composition de qualité qui se suffit comme architecture pour mieux venir ensuite s'accrocher aux immeubles qu'elle dessert.
- Dans le cas d'une création ou d'une reconstruction, celle-ci se fera toujours dans le respect du fonctionnement de la parcelle et sera située contre le mur mitoyen, ou, à défaut, à l'emplacement de l'ancienne mitoyenneté dans le cas de regroupement de parcelles.
- Certaines rues, comme la rue du Grand Charmont et la rue des Frères Mercier, possèdent des escaliers en pierre, en saillie sur la rue, pour accéder au logement.

Il s'agit d'une disposition d'origine indissociable de l'architecture de l'immeuble.

Il est formellement interdit de supprimer ces éléments qui constituent un élément fort de l'architecture locale. Ces montées d'escaliers seront au contraire restaurées et valorisées avec soin.

3.5.2.1.2 Extrait PSMV Battant « constructions neuves »

A- Façades

Elles devront composer avec l'ordonnance et le rythme des façades environnantes ainsi qu'avec le paysage général de la rue, sur laquelle elles se situent.

Les matériaux devront être choisis afin de ne pas créer de dissonances dans la construction du domaine public.

Sur cour, on pourra admettre une différenciation dans le cas où la façade arrière crée une anecdote de qualité dans l'environnement.

B- Ouvertures

Les percements côté rue devront respecter l'ordonnance et le rythme des baies des immeubles environnants ; côté cour une plus grande liberté sera admise.

C- Menuiseries

Les menuiseries ne devront pas créer d'accidents sur la façade, elles seront toujours en retrait de la façade principale.

D- Toitures

Le choix de la forme des combles sera dicté par la nécessité d'une intégration à la morphologie des toitures environnantes.

Les matériaux de couverture autorisés sont du même type que pour les bâtiments existants.

Des cas particuliers peuvent être envisagés, mais les matériaux créant une rupture dans l'image générale des couvertures environnantes seront écartés.

Le bardeau d'asphalte est interdit.

E- Cages d'escaliers

Les cages d'escaliers extérieures sont un des éléments les plus forts de l'architecture traditionnelle du centre de Besançon ; aussi, en cas de reconstruction d'un ouvrage du même type, on aura soin de tirer parti des nombreux exemples existants du secteur, tout en proposant un objet architectural suffisamment fort pour soutenir la comparaison avec l'existant.

3.5.2.2 PSMV Centre Ancien (Règlement art USS -11)

L'article 11 traite de l'architecture des constructions et de la qualité des espaces. Quelles que soient la règle et les adaptations, il importera que la silhouette urbaine et l'harmonie du centre ancien soit préservée.

A- Règles générales :

Le parcellaire ancien, témoin des formes et typologies urbaines issues de l'histoire de la ville fait partie intégrante du patrimoine urbain bisontin, les aménagements et constructions doivent, malgré les regroupements fonciers, en maintenir les traces principales.

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour ou qu'il s'agisse des extensions, annexes, petites constructions et petits ouvrages, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin, y compris les pignons aveugles donnant sur des parcelles voisines et doivent contribuer à la mise en valeur et à la cohérence urbaine du secteur.

Toutefois, en cas de concept architectural fort, des propositions alternatives aux principes pourront être présentées, sous réserve d'être pleinement justifiées au vu du contexte bâti et paysager dans lequel s'inscrit le projet, et de la destination des constructions.

Dans le périmètre de l'OAP de St Jacques-Arsenal, les propositions alternatives devront être compatibles avec les principes de l'OAP.

B-Toiture :

Forme du comble

- ✓ Des bâtiments existants conservés :
 - Le remplacement de toitures traditionnelles existantes par des toitures-terrasses est interdit.
 - Les toitures sont restaurées en restituant leurs dispositions de l'époque de restauration retenue comme étant la plus significative. Elles doivent conserver ou recouvrir leurs pentes et matériaux d'origine.
 - Les rehaussements de comble pratiqués par réduction de la pente du toit (pan relevé) sont interdits. Les pans relevés concernant des versants entiers de toit peuvent être maintenus, sauf s'ils sont désignés au document graphique par une lettre M (à modifier). Les pans relevés concernant des versants partiels doivent être supprimés et remplacés autant que possible par la pente d'origine et des séries de lucarnes.

- ✓ Des constructions neuves :
 - Tout bâtiment sur rue doit avoir un toit principal d'au moins deux pentes opposées comprises entre 35 et 50°.
 - Au sein d'alignements bâtis présentant une continuité des lignes de toitures (faîtage, égouts), les

formes de toitures des constructions nouvelles sont réalisées de manière à ne pas interrompre cette continuité.

- L'habillage d'ardoises (ou de tout autre matériau de couverture) du dernier étage droit de la façade de la construction pour former un faux brisis est interdit.
- Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si elles sont accessibles et traitées comme un sous-sol

Couverture

Le matériau de couverture est, sauf exceptions justifiées par le style de l'immeuble, la tuile plate à pureau droit : petit moule, entre 60 et 75 au m².

La tuile à emboîtements : la tuile violon ou Montchanin losangée, les faîtières à emboîtement et les rives à rabat du type industriel sont réservées aux édifices postérieurs au milieu du XIX^{ème} siècle, pour lesquels ces éléments de couverture sont historiquement justifiés. Les planches de rive ouvragées caractéristiques des toitures de cette époque sont conservées et restaurées.

L'ardoise ne peut être employée que pour les cas particuliers des lieux où elle préexiste d'origine.

Le zinc n'est admis en toiture que dans les cas limités où cette couverture se révèle d'origine ou sur des portions non visibles et annexes de la toiture, ou encore, pour des raisons techniques à justifier.

Les cages d'escaliers peuvent être couvertes par des verrières.

Les couvertures transparentes sont nécessairement réalisées en produits verriers ou équivalents (à justifier).

Dans le périmètre de l'OAP, l'emploi de matériaux contemporains est admis pour garantir la silhouette et l'harmonie urbaine du centre ancien.

Lucarnes :

La création de nouvelles lucarnes est autorisée sous réserve :

- Que le nombre de rangées horizontales soit limité au maximum à deux,
- Qu'elles soient situées d'une manière hiérarchique à partir du bas du comble, c'est-à-dire que les plus importantes soient situées sur le premier rang,
- Que leur nombre par rangée horizontale soit inférieur au nombre d'ouvertures par niveau en façade, et que le nombre de lucarnes de la rangée supérieure soit inférieur à celui de la 1^{ère} rangée,
- Que le ¼ supérieur du toit soit laissé libre jusqu'au faîtage et ne présente d'autres accidents que chatières, châssis à tabatières et pans de verre de faible importance.

Elles sont alors construites aux formes et gabarits correspondant à l'époque de construction de l'immeuble ou des immeubles bisontins de la même époque et de même taille, avec les qualités de composition, de proportions et de fini qui les intègrent à la façade. Dans tous les cas, le traitement de leur couverture et jouées est harmonisé en teintes et matériaux avec les couvertures et les façades. Leurs jouées seront pleines.

Les percements formant décaissé dans le pan de la toiture ou la réunion de plusieurs lucarnes, sont interdits.

Dans le périmètre de l'OAP St Jacques-Arsenal, pour les constructions neuves, des formes alternatives en réinterprétation du vocabulaire classique sont admises.

Châssis de toit :

Dans les constructions à deux niveaux de combles, les châssis de toit situés en première position dans la toiture (partie au-dessus de la corniche du dernier niveau) sont interdits. Ils ne sont autorisés que s'ils sont :

- En 2^{ème} rang au-dessus d'un rang de lucarnes,

- En nombre restreint, en nombre inférieur au nombre de lucarne du 1er rang,
- De petite taille et de dimensions rappelant celles des châssis à tabatières couramment utilisés pour le passage d'une personne, c'est-à-dire au maximum 0,60 de large x 1,00 m de haut ;

Les châssis situés dans la toiture à faible pente ne sont autorisés que :

- Sur un seul rang,
- De petite taille et que leurs dimensions rappellent celles des châssis à tabatières couramment utilisés pour le passage d'une personne, c'est-à-dire au maximum 0,60 de large x 1,00 m de haut ;
- Et en nombre restreint, inférieur au nombre de baies du dernier étage droit.

Dans le périmètre de l'OAP St Jacques – Arsenal, l'encastrement des châssis de toit est imposé pour ne pas dénaturer l'aspect patrimonial. Pour les constructions neuves, la taille des châssis devra satisfaire la défense incendie. En cas de verrière en toiture, un dessin de verrière sera proposé.

Les éléments complémentaires de toiture :

Les souches de cheminées et de ventilation :

Les souches anciennes sont conservées. Les souches enduites le sont au mortier de chaux.

Les souches de cheminées nouvelles sont construites à l'image de celles existantes. Dans tous les cas, elles doivent être largement dimensionnées. Sauf impossibilité technique, seules les mitres en terre cuite sont autorisées.

Toutes les extractions : gaines de fumée et de ventilation et nouveaux conduits de chauffage, sont regroupées dans les souches anciennes inutilisées ou dans des souches nouvelles de forte section, construites en maçonnerie enduite.

Sont interdits de façon apparente :

- Les souches de cheminée en béton ou métalliques,
- Les couronnements en béton ou métalliques, les tubes inox,
- Les systèmes d'extraction ou de ventilation mécaniques ; tout appareil de capte-suires, de filtrage des rejets ou de tirage qui doit être placé en pied de souche de façon à rester invisible à l'extérieur de la toiture,
- Les cages d'ascenseurs.
- Plomberie et descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eau pluviales et les accessoires de couverture anciens et de qualité sont conservés et restaurés.

Les gouttières et descentes en PVC sont interdites.

Les descentes obliques sont interdites ; le nombre de coudes est réduit au minimum.

Sur le domaine public, les pieds de chutes et les dauphins (y compris rehausse) sont en fonte et obligatoirement peints selon une teinte habituellement admise dans le centre ancien, type RAL 7016.

Les accessoires de couverture autres que les épis et girouettes, doivent être réalisés de façon à être le moins visibles possible.

Tout projet de modification ou de réfection des toitures doit préciser les emplacements des descentes d'eaux pluviales.

Toute installation de plomberie autre que les gouttières, les descentes d'eaux pluviales et les fontaines est interdite sur les façades, même sur cours.

C-Façades :

Les murs en maçonnerie :

- Entretien et restauration des murs en pierre de taille :

Les maçonneries en pierre de taille doivent être conservées apparentes.

Lors des ravalements et remises en état, les éléments de modénature et de sculpture doivent être conservés ou restitués. Le nettoyage des façades d'immeubles et détails architecturaux n'est autorisé qu'à l'aide des seuls moyens garantissant le maintien des éléments de modénature et de sculpture ; tout procédé chimique ou mécanique tendant à attaquer la surface des matériaux est proscrit.

Les joints sont traités en mortier de chaux, à plat, coloré suivant la teinte de la pierre. Les joints en relief, en creux ou tirés au fer, sont interdits, sauf sur certaines façades en pierre de style Arts Déco. La peinture sur la pierre est proscrite.

- Les enduits :

Les enduits ciment, les crépis modernes, les enduits plastiques, passés au rouleau ou raclés et les bardages en matériaux plastiques ou précaires sont interdits.

Les enduits sont exécutés en mortier de chaux et sable, sans baguette d'angle ; ils doivent être traités « à pierre vue », badigeonnés, ou peints en trompe-l'œil d'appareil de pierre de taille.

Les façades et murs aveugles présentant des traces d'enduits peints, réalisés à l'imitation de la maçonnerie de pierre de taille seront restaurées ou refaites selon ces mêmes principes.

Les produits anti-graffiti ou hydrofuges tolérés doivent impérativement être mats, incolores, et faire l'objet d'un essai préalable.

Les bardages traditionnels en pignon et sur cour, en bois (tavillons ou clins ou planches avec couvre-joints) sont autorisés. Les bardeaux d'asphalte et de tôles métalliques sont interdits.

- Les constructions neuves :

Sur rue, les parties pleines maçonnées de la façade sont en pierre ou recouvertes de pierre de type pierre de Chailluz. Toutefois, en cas de concept architectural fort, d'autres matériaux peuvent être autorisés.

Sur cour, sont interdits

- Les architectures traditionnelles étrangères à la région,
- Les imitations de matériaux tels que faux pans-de-bois, fausses poutres, faux linteaux, simulation de parements de briques, fausses tuiles, fausses ardoises, à l'exception des enduits peints rappelant les appareils classiques de pierre locale.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que les briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés,
- Les matériaux pour constructions précaires : fibrociment, tôle ondulée, notamment,
- Les parements ou éléments en béton armé laissés apparents.

Les enduits sur construction neuve sont de même nature que ceux pour la restauration des constructions existantes.

Les ouvertures et les menuiseries :

- Les baies et percements :

Les ouvertures qui ne sont pas conformes à l'ordonnance de la façade ou à l'époque de restauration retenue comme étant la plus significative et au rythme des façades des immeubles doivent être supprimées ; les ouvertures modifiées par le passé doivent être rétablies dans leurs dispositions antérieures.

- Les menuiseries :

Toutes les menuiseries extérieures doivent obligatoirement être en feuillure intérieure des baies et non au nu de la façade.

Les menuiseries de rénovation sur dormant existant maintenu, sont interdites.

Les menuiseries à refaire sont semblables à celles d'origine de la construction ; le dessin du partage de la baie et les profils anciens non lisses sont reproduits. Lorsque les menuiseries d'origine ont disparu, il y a toujours lieu de se conformer à des modèles de l'époque du bâtiment. Sont conservés notamment les impostes, petits bois, tympan en demi-cercle, etc.

Elles sont peintes ou teintées dans la masse dans des tons gris clair ou beige type RAL 7035 ou 1013.

Les portes et vantaux de portail anciens sont conservés.

La composition et le dessin des portes et vantaux de portail à refaire doivent être compatibles avec le caractère et l'époque de la construction ainsi qu'avec les menuiseries des autres ouvertures. Ils sont réalisés en bois, à panneaux, et peints dans les tons foncés type bleu, rouge ou vert, références type RAL 5003, 3005 ou 6005.

Dans le périmètre de l'OAP St Jacques-Arsenal, pour les constructions neuves, des solutions alternatives de pose et de matériaux sont admises dans le respect de l'aspect patrimonial.

- L'occultation des baies :

Dans tous les cas, les volets pleins à barres et écharpes sont interdits. Les volets roulants ne sont autorisés que si :

- Le linteau est droit
- Le coffre est intérieur, ou extérieur et dissimulé sous un lambrequin, sans dépasser le nu de la façade
- Les coulisses sont le long de la menuiserie.

Les baldaquins et lambrequins, anciens et de qualité, en bois ou en métal, sont conservés et remis en état.

Les grilles en fer forgé protégeant les fenêtres du rez-de-chaussée sont maintenues en place.

- La serrurerie :

Les ouvrages anciens de serrurerie, ferronnerie ou quincaillerie doivent être conservés et restaurés.

- Les réseaux :

Les chutes d'eaux vannes et eaux usées ainsi que les câbles électriques, téléphoniques ou de télédiffusion, sont interdits en façade.

D - Les installations techniques diverses :

Climatisation :

Aucun appareil de chauffage, ventilation, ou climatisation ne peut être apparent en façade ou en toiture.

Antennes :

Les antennes paraboliques, en râtaux ou treillis de téléphonie et de télédiffusion, sont interdites en façade ; elles doivent être, sauf impossibilité technique, dissimulées à la vue depuis tout lieu accessible au public ; elles sont peintes de la couleur du fond sur lequel elles s'appuient. Aucun câble de raccordement n'est admis à l'extérieur, en façade ou toiture ; ils sont disposés à l'intérieur du bâtiment. Dans les groupements d'habitations et immeubles collectifs, il est exigé une installation collective.

Appareils de projection :

Aucun appareil de projection permanente, hormis les moyens d'illumination monumentale, ne doit être accroché aux façades, ni projeter des images au sol sur le domaine public.

Installations liées aux énergies renouvelables :

Pour les constructions neuves, ou la transformation profonde de bâtiments existants inscrits en hachures noires fines au document graphique, les installations liées aux énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires, peuvent être admises si elles sont parfaitement intégrées à la composition architecturale des éléments de la construction (façade, toiture, terrasse...).

Toutefois, elles ne sont admises que si :

- Le potentiel d'ensoleillement minimum nécessaire est avéré ;
- L'installation est intégrée au mieux dans le volume de la toiture et ne compromet pas la préservation des vues majeures sur le secteur sauvegardé depuis les points hauts de la ville.

Les installations liées aux énergies renouvelables s'intégreront à la composition du support sur lequel elles seront positionnées.

E - Décor intérieur et caves :

Les éléments patrimoniaux qui confèrent la qualité architecturale à l'intérieur des immeubles ne peuvent être détruits ou démontés. Ils doivent être conservés et restaurés, qu'il s'agisse, notamment :

- Des cages d'escaliers anciens avec leurs volées, rampes, portes palières et décors, balustres,
- Des murs de refend ou de pignon en pierre et moellon,
- Des cheminées anciennes qui en sont solidaires, de leurs conduits, manteaux et habillages,
- Des poutres, poteaux, éléments en pan-de-bois, corbeaux, entrevous
- Des éléments sculptés, frises, niches, statuettes,
- Des plafonds à la française, ou plafonds ornés de stucs ou voûtes,
- Des parquets et dallages anciens, lambris, portes, alcôves, trumeaux et décors peints, y compris les sols anciens, terres cuites, pavages de pierre ou de bois, dallages des cours, couloirs et passages sous porches avec leurs bornes, chasse-roue, et trottoirs...
- Des caves voûtées.

F - Règles relatives aux devantures commerciales

La conservation des devantures anciennes :

Les devantures anciennes, présentant un intérêt architectural et figurant sur la liste jointe en annexe du présent règlement, sont conservées et restaurées.

Dans tous les cas de modifications d'une devanture existante, on doit s'assurer, avant l'établissement du projet, par sondages ou déposes partielles, des dispositions anciennes masquées par la présente devanture.

Les vestiges qui pourraient être découverts à cette occasion doivent être restaurés, réintégrés et mis en valeur. Une visite préalable en présence des services de la Ville et de l'ABF sera organisée avant tout projet.

Insertion d'une nouvelle devanture dans la rue :

La modénature de la devanture et de son enseigne doit correspondre au rythme du découpage parcellaire et marquer la succession des bâtiments. Le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne peut se traduire par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures qu'il y a de façades mitoyennes.

En cas de retrait de tout ou partie de la devanture (redents, entrée, seuil...), le sol de ce retrait doit être traité en harmonie avec des matériaux propres aux espaces urbains : pavés et emmarchements en pierre naturelle massive.

Insertion d'une nouvelle devanture dans l'immeuble :

La devanture commerciale est limitée au rez-de-chaussée de l'immeuble, et ne peut dépasser le niveau inférieur des allèges des baies du premier étage ou le bandeau filant marquant ce niveau. Les garde-corps des baies des étages doivent rester libres.

Les devantures doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles qui sont maintenus hors du cadre de l'agencement commercial et associés à la façade de l'immeuble. L'activité commerciale à rez-de-chaussée ne peut en aucun cas occuper ou annexer l'espace réservé à l'accès des étages. Si celui-ci a été supprimé, il convient de restituer l'indépendance de l'accès.

Les activités situées en fond de cours ou à l'étage ne peuvent être signalées que par des plaques commerciales devant les portes.

Les nouvelles devantures en feuillure :

L'agencement des devantures doit faire correspondre les parties pleines (trumeaux) et les parties vides des différents niveaux de l'immeuble ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée correspondra à celui des éléments porteurs des étages.

Pour les immeubles anciens, deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou du pilier intermédiaire.

Il peut être demandé que les piédroits, piliers et trumeaux disparus lors de transformations précédentes et qui appartenaient à la composition ou à la structure de la façade, soient restitués.

De même, doivent être restitués, s'ils ont été détruits ou dégradés, les linteaux et arcs clavés en pierre, les allèges et pierres d'appui des baies de l'étage, les bandeaux filants marquant le plancher bas de l'étage, et les autres éléments décoratifs de la façade.

Les vitrines sont implantées à l'intérieur des baies en libérant les tableaux destinés à être visibles ; elles sont disposées en retrait du nu du mur. Aucune vitrine fixe ou mobile ne peut être apposée sur les trumeaux ou l'encadrement des baies.

Les matériaux et couleurs :

Les projets doivent comporter des échantillons des matériaux et couleurs proposés. Les stores-bannes et fermetures :

Les stores dits « corbeille » sont interdits.

Les stores-bannes et petits auvents doivent être individualisés par percement.

Les bannes en étage sont interdites. Seuls les lambrequins sont autorisés lorsque la composition architecturale de la façade le permet.

Les systèmes d'occultation, de protection et de fermeture doivent être totalement dissimulés en position d'ouverture. Les coffres ne doivent pas faire saillie sur les façades. Ils sont individualisés par percement et ajourés.

Les enseignes :

Les dispositions relatives à la publicité, aux enseignes et pré enseignes relèvent du code de l'Environnement. A ce titre, l'intérieur de la Boucle du Doubs est couvert par une Zone de publicité restreinte.

Tous traitements, installations, remplacements d'enseignes dans le secteur sauvegardé sont instruits suivant les dispositions du règlement local en vigueur.

G – Clôtures

Les clôtures anciennes de qualité protégées au document graphique doivent être conservées et restaurées. Les clôtures à réaliser doivent s'en inspirer :

- Mur plein en maçonnerie ou mur bahut surmonté d'une grille ou encore être réalisées par des artistes,
- Hauteur similaire et adaptée aux constructions enserrant les espaces qu'elles ferment.

Les clôtures à caractère industriel telles que : grillages, panneaux préfabriqués en béton, sont interdites.

Dans le périmètre de l'OAP St Jacques-Arsenal, des dispositions alternatives sont autorisées dans le respect de l'aspect patrimonial.

Malgré les regroupements fonciers, les traces principales du parcellaire ancien, témoins des formes et typologies urbaines issues de l'histoire de la ville et faisant partie intégrante du patrimoine bisontin, doivent être maintenues.

Dans le sous-secteur SSR3 (CF PSMV Centre ancien Besançon), les anciens murs de remparts du système de fortification doivent être dégagés, restaurés ; les parties disparues doivent être autant que possible restitués ou rappelés de manière contemporaine dans les aménagements futurs.

H - Traitement des espaces non bâtis :

Les espaces non bâtis :

Le traitement des sols doit éviter d'augmenter leur imperméabilité.

- Les parcs et jardins :

Les espaces couverts sur le document graphique par l'indication légendée « Espace soumis à protection particulière », surchargée par les lettres « J1 », doivent être conservés et entretenus en parc à dominante végétale ou jardin. Tout abattage d'arbres est compensé par la plantation d'arbres nouveaux à haute tige.

Les espaces qui portent la lettre « J2 » doivent être aménagés en parcs composés à dominante végétale ou en jardins d'agrément et rester libres de toute construction à l'exception de celles précisées à l'article USS-2 du présent règlement.

- Les cours :

Les cours repérées sur le document graphique par l'indication légendée « Espace soumis à protection particulière », surchargée par la lettre « P1 », doivent conserver leur revêtement de sol ancien (pavage, dallage ou stabilisé en gravillonné) qui est entretenu ou restauré.

Les cours repérées sur le document graphique par l'indication légendée « Espace soumis à protection particulière », surchargée par la lettre « P2 », doivent rester libres de toute construction et recevoir un traitement à dominante minérale. Y sont interdits les carrelages, les pavés autobloquants et les asphaltes et enrobés bitumineux.

Les espaces compris entre les alignements actuels et les marges de recul sont traités de la même manière et avec les mêmes matériaux que l'espace urbain attenant.

I - Traitement des espaces urbains :

- Les revêtements de sol :

Dans les espaces urbains (voies publiques ou privées) couverts sur le document graphique par l'indication légendée « Espaces soumis à protection particulière » et surchargée par les lettres « P1 », les pavages et dallages anciens (notamment les pavés, carrés ou rectangulaires, les dalles de calcaire et les bordures de trottoirs) sont, sauf impossibilité technique, conservés et restaurés. Les autres espaces marqués par les lettres « P2 », méritant un réaménagement, feront l'objet d'une étude particulière du revêtement de sol (nature du matériau, dessin et mise en œuvre, ainsi que des types et de l'implantation des éléments de mobilier urbain) sur l'ensemble de l'espace.

Le revêtement des voies à usage prioritaire des piétons est exécuté avec des matériaux de forme géométrique simple se rapprochant des modules et couleurs des pavés et des dalles de pierre naturelle existants conservés, traditionnellement employés à Besançon.

Sont interdits les carrelages et les pavés autobloquants.

- Les plantations d'alignement :

Les alignements plantés des espaces urbains sont autant que possible préservés dans leur ensemble pour l'effet qu'ils créent d'encadrement paysager des voies. Tout abattage d'arbres devra être accompagné autant que possible par la plantation d'arbres nouveaux à haute tige.

- Mobilier urbain et signalisation urbaine :

Les éléments de décor urbain ou de mobilier anciens tels que : parapets, emmarchements, bornes et chasses-roues, puits et petits monuments, sont conservés et restaurés.

Les éléments de mobilier urbain nouveaux et de signalisation routière sont autant que possible regroupés pour en diminuer au maximum l'emprise et le nombre ; les indications sur console apposées sur les façades ne doivent pas en masquer ou altérer l'architecture. Le choix de ces éléments de mobilier doit être guidé par le souci de créer un effet d'ensemble en cohérence avec l'architecture et la composition urbaine du lieu. L'éclairage public disposé sur consoles est, sauf impossibilité technique, accroché en limites latérales des façades.

Les emprises réservées au stationnement doivent, sauf impossibilité technique, et sauf pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics dans le périmètre de l'OAP St Jacques-Arsenal, être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

- L'infrastructure du Transport en commun en Site Propre (TCSP) dans les espaces urbains du centre-ville

Les installations ne doivent pas altérer la qualité des espaces urbains que les lignes vont traverser,

- Qu'elles soient au sol (rails, quais, traversées piétonnes...), on évitera les dénivelés autres que du type trottoir traditionnel sauf impératifs liés à l'accessibilité ;
- Qu'il s'agisse de mobilier urbain ou d'élément de signalisation (abris, bornes-billetteries, panneaux...), leur emplacement et leur taille seront étudiés en fonction de la composition des espaces, de l'architecture qui les bordent et des perspectives urbaines qui les animent,
- Ou d'aménagements aériens (réseau d'alimentation électrique) ; toute solution d'accroche en limite séparative des façades des immeubles protégés par le P.S.M.V. est à privilégier ; en cas d'impossibilité technique ou de linéaire de façade important, il peut être admis exceptionnellement une accroche en angle de bâtiment. Elles sont interdites sur les façades protégées au titre des Monuments Historiques.

Dans le sous-secteur SSr3

Les aménagements publics ou privés indiqués J1 et P1 au document graphique doivent dégager, préserver et mettre en valeur les éléments subsistant du système de fortification de Vauban.

Les aménagements publics ou privés indiqués J2 ou P2 au document graphique, à l'emplacement des parties disparues des anciennes fortifications, doivent s'efforcer d'en rappeler l'effet de mur, le nivellement général (terrasses hautes, terrasses moyennes et chemin bas des bords de rivière).

3.6 Les prescriptions particulières de travaux applicables aux immeubles retenus

Les prescriptions particulières de travaux sont précisées dans les fiches individualisées par immeuble.

Ces prescriptions particulières concernent tous les travaux spécifiques à envisager au vu de la configuration, de l'état et de la qualité de l'immeuble pour la restitution, la restauration, la préservation du patrimoine architectural et urbain.

Elles pourront porter indifféremment sur les parties privatives et communes des logements ou tout autre local concerné dans l'immeuble, et les constructions parasites en fond de parcelle (curetages et démolitions éventuelles).

En effet, des démolitions de constructions parasites pourront être demandées aux propriétaires, dans le but d'améliorer la qualité urbaine des cœurs d'îlots, de limiter les vis à vis et de générer des espaces de qualité réellement appropriables par les propriétaires ou les locataires. Les démolitions envisagées dans les fonds de parcelles en vue d'améliorer l'éclaircissement des constructions principales restaurées et de valoriser le bâtiment réhabilité par dé-densification, vont éventuellement révéler des façades à l'arrière des bâtiments, aveugles en partie, ou des murs pignons. Il sera nécessaire de reprendre ces façades dégagées par les démolitions.

Les fiches immeubles qui suivent énoncent de manière individualisée pour chacun des immeubles concernés différentes informations et notamment :

- ✓ L'adresse de l'immeuble
- ✓ La référence cadastrale du bâtiment
- ✓ L'affectation de l'immeuble : soit habitation, soit mixte (habitation et activités)
- ✓ Les éléments architecturaux particuliers
- ✓ Les valeurs vénales des immeubles concernés.

3.7 Délai d'exécution

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

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

- ✓ Des prescriptions générales,
- ✓ Des prescriptions particulières.

Les prescriptions générales portent sur :

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

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

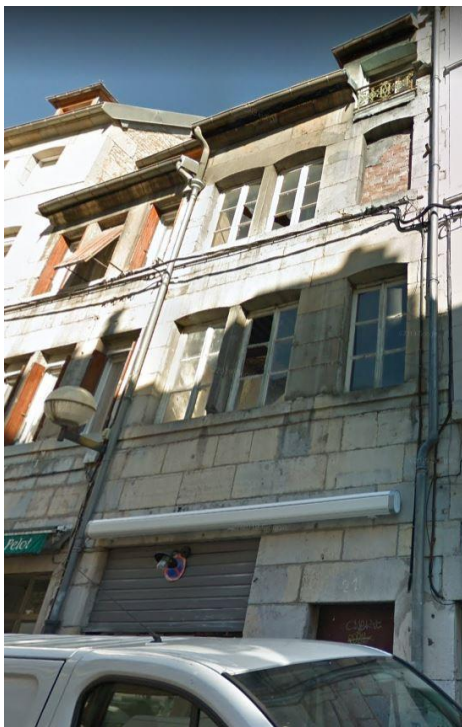
Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, et si cela est nécessaire compte tenu du non-engagement des travaux prescrits la ville pourra arrêter, dans le cadre de l'enquête parcellaire pour chaque immeuble à restaurer le programme détaillé des travaux à réaliser dans un délai fixé conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme.

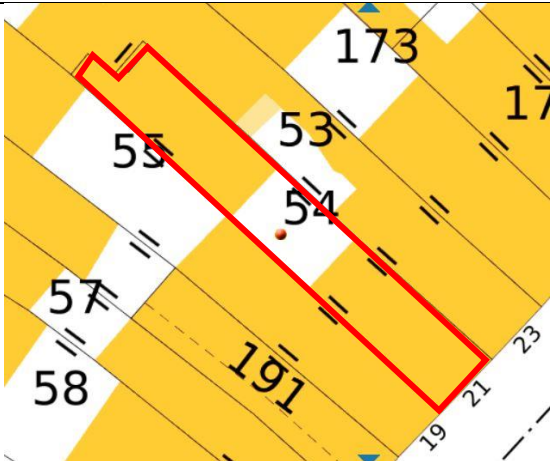

3.8 Annexes

FICHE IMMEUBLE 1 : 21 RUE BERSOT

Localisation

REF.CADASTRALES	SURFACE DU SOL	NOM DE LA RUE	NUMERO DE L'IMMEUBLE
AC 54	122 m ²	RUE BERSOT	21

Informations générales	Photo façade
<p>Propriétaire : M. Meltzeim Jacques</p> <p><input type="checkbox"/> Copropriété <input checked="" type="checkbox"/> Monopropriété</p> <p><input type="checkbox"/> Occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant</p> <p>Cadastre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 logements (18, 18 et 40m²) - 1 commerce (50 m²) 	
	

Cadastre	Extrait PSMV
	<div style="border: 2px solid red; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> Emprise de construction imposée Immeuble dont la construction est imposée à l'emplacement d'immeuble à démolir Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations publiques ou privées Immeuble, rempart, façade protégés au titre de la législation des MH Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre du PSMV à conserver et à restaurer Immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé </div>  <p>Sous P2 : Jaune</p>

Données générales

Hauteur	R+ 2
Destination de l'immeuble	Mixte (logement – commerce)
Nombre de logements	3
<i>Détail des surfaces par logements :</i>	
- Logement 1	Environ 18 m ²
- Logement 2	Environ 18 m ²
- Logement 3	Environ 40 m ²
RDC commercial	Oui
Nombre de cellules commerciales	1
<i>Détail des surfaces par cellules :</i>	
- Commerce 1	Environ 50 m ²
<i>Etat occupation</i>	
- Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> vacants <input checked="" type="checkbox"/>
- Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> vacants <input checked="" type="checkbox"/>

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'alignement de la rue Bersot. En RDC, il dispose d'une cellule commerciale. Cet immeuble se situe dans une rue très commerçante avec une offre importante de restaurant. L'immeuble présente un intérêt architectural avec sa façade en pierre. Il contribue à la qualité urbaine de la rue Bersot.

Etat de dégradation : Dégradé

Procédure en cours éventuelle : Non

Prescriptions travaux

<input type="checkbox"/> Façades	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Menuiseries sur rue à remplacer
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - Sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité/ économies d'énergie

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	Partiellement observable
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	Partiellement observable
<input type="checkbox"/> « Démolition et curetage »	

Montant* estimatif des travaux prescrits (pas de visite possible avec le propriétaire) :

- Partie logement : 145 000 €
- Partie commerce : 40 000 € (**NON concerné par la ORI**)



(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

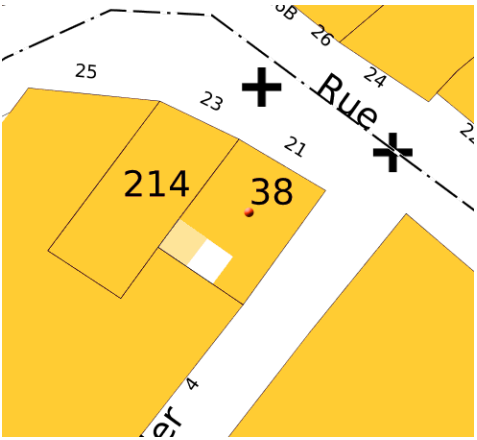
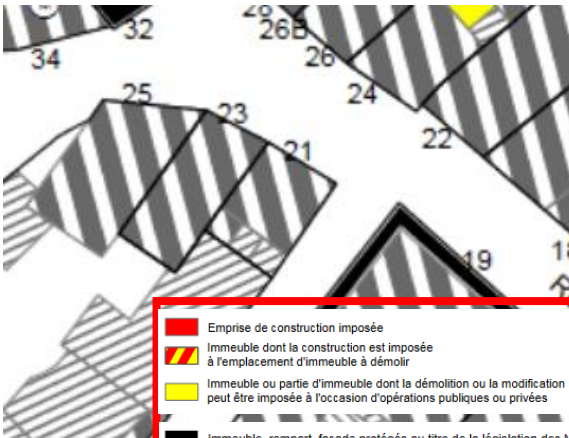
Estimation des Domaines : Cf PJ

FICHE IMMEUBLE 2 : 21 RUE DE LA MADELEINE

Localisation

REF.CADASTRALES	SURFACE DU SOL	NOM DE LA RUE	NUMERO DE L'IMMEUBLE
AX 01 parcelle 38	87 m ²	RUE DE LA MADELEINE	21

Informations générales	Photo façade
<p>Propriétaire : Mme Lelievre Colette (Usufruit)</p> <p><input type="checkbox"/> Copropriété <input checked="" type="checkbox"/> Monopropriété</p> <p><input type="checkbox"/> Occupé partiellement <input checked="" type="checkbox"/> Vacant</p> <p>Cadastre : A demander à la ville</p>	
	

Cadastre	Extrait PSMV
	 <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> Emprise de construction imposée Immeuble dont la construction est imposée à l'emplacement d'immeuble à démolir Immeuble ou partie d'immeuble dont la démolition ou la modification peut être imposée à l'occasion d'opérations publiques ou privées Immeuble, rempart, façade protégés au titre de la législation des MH Immeuble ou partie d'immeuble protégé au titre du PSMV à conserver et à restaurer Immeuble non protégé pouvant être conservé, amélioré ou remplacé </div>

Données générales

Hauteur	R+ 2
Destination de l'immeuble	Mixte (logement – commerce)
Nombre de logements	2
<i>Détail des surfaces par logements :</i>	
- Logement 1	87 m ²
- Logement 2	87 m ²
- Logement 3	
RDC commercial	Oui
Nombre de cellules commerciales	1
<i>Détail des surfaces par cellules :</i>	
- Commerce 1	87 m ²
<i>Etat occupation</i>	
- Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> vacants <input checked="" type="checkbox"/>
- Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> vacants <input checked="" type="checkbox"/>

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'intersection de la Rue Vignier et de la Rue de la Madeleine. Immeuble situé au cœur du quartier de Battant. En RDC, il dispose d'une cellule commerciale. Cet immeuble se situe dans une rue très fréquentée et commerçante à proximité du pont Battant. L'immeuble présente un intérêt architectural avec sa façade en pierre. Il contribue à la qualité urbaine de la rue de la Madeleine.

Etat de dégradation : Dégradé

Procédure en cours éventuelle : Non

Prescriptions travaux

<input type="checkbox"/> Façades	
<input type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - Sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité/ économies d'énergie

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	Partiellement observable
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	Partiellement observable
<input type="checkbox"/> « Démolition et curetage »	

Montant* estimatif des travaux prescrits (pas de visite possible avec le propriétaire) :

- Partie logement : 325 000 €
- Partie commerce : 85 000 € (**Non concerné par l'ORI**)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

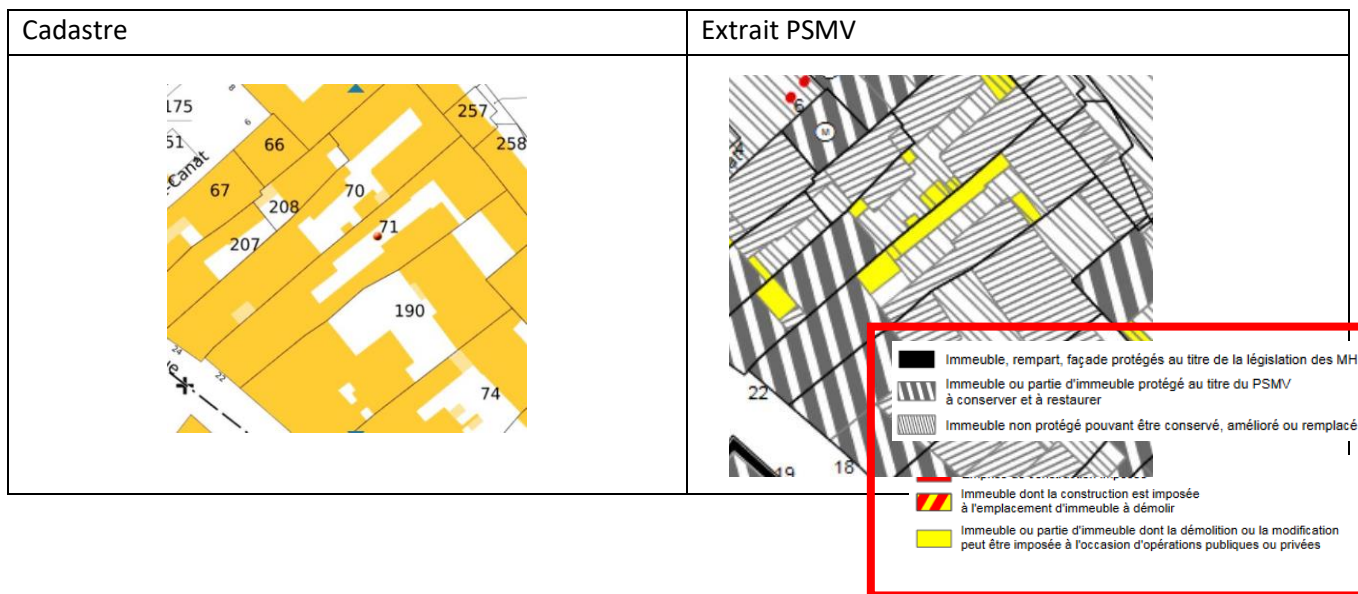
Estimation des Domaines : (Cf PJ)

FICHE IMMEUBLE 3 : 22 RUE DE LA MADELEINE

Localisation

REF.CADASTRALES	SURFACE DU SOL	NOM DE LA RUE	NUMERO DE L'IMMEUBLE
AZ 71	561 m ²	RUE DE LA MADELEINE	22

Informations générales	Photo façade
<p>Propriétaire : Mme Lelievre Colette</p> <p><input type="checkbox"/> Copropriété</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Monopropriété comprenant 2 immeubles</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Occupé partiellement (<i>Bâtiment en fond de cour 1 locataire</i>)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vacant (Bâtiment sur rue sauf local commercial)</p> <p>Cadastre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 Logement - 1 cellule commerciale 	
	



Observations :

Le site présente une belle opportunité de projet : beaux volumes (intérieurs comme extérieurs) et dimension patrimoniale affirmée. Il s'agit d'une ancienne forge.

Le tènement est composé 3 bâtiments.

- Bâtiment sur rue : logements vacants. 6 logements existants d'après le cadastre.
Le local commercial du RdC est occupé par un cordonnier (+ une réserve)
L'immeuble dispose d'une cave et de combles aménageables.
- Le bâtiment arrière comprend 4 logements dont 1 en RDC occupé.
- Le bâtiment en fond de cour abrite un entrepôt

Des celliers en bois longent le mur mitoyen avec le 24 Madeleine (en jaune au PSMV).

Données générales Bâtiment sur Rue

Hauteur	R+ 3
Destination de l'immeuble	Mixte (logement – commerce)
Nombre de logements	6
<i>Détail des surfaces par logements :</i>	
- Logement 1	65 m ²
- Logement 2	68 m ²
- Logement 3	49 m ²
- Logement 4	50 m ²
- Logement 5	50 m ²
- Logement 6	45 m ²
RDC commercial	Oui
Nombre de cellules commerciales	1
<i>Détail des surfaces par cellules :</i>	
- Commerce 1	68 m ²

<i>Etat occupation</i>	
- Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> vacants <input checked="" type="checkbox"/>
- Commerces	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> vacants <input checked="" type="checkbox"/>

Données générales Bâtiment à l'arrière

Hauteur	R+ 2
Destination de l'immeuble	Logement
Nombre de logements	4
<i>Détail des surfaces par logements :</i>	
- Logement 1	46 m ²
- Logement 2	30 m ²
- Logement 3	26 m ²
- Logement 4	42 m ²
<i>Etat occupation</i>	
- Logements	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> vacants <input checked="" type="checkbox"/>

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé en haut de la rue de la Madeleine. Immeuble situé au cœur du quartier de Battant. En RDC, il dispose d'une cellule commerciale occupée. Cet immeuble se situe dans une rue très fréquentée et commerçante à proximité du pont Battant. L'immeuble présente un intérêt architectural avec sa façade en pierre. Il contribue à la qualité urbaine de la rue de la Madeleine.

Etat de dégradation : Dégradé

Procédure en cours éventuelle : Non

Prescriptions travaux

<input type="checkbox"/> Façades	
<input type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - Sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité/ économies d'énergie

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Bâtiment arrière
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Cages d'escalier
<input checked="" type="checkbox"/> « Démolition et curetage »	Cf PSMV

Montant* estimatif des travaux prescrits (pas de visite possible avec le propriétaire) :

Bâtiment sur rue

- Partie logement : 611 490 €
- Partie commerce : / € (Non concerné par l'ORI)

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Bâtiment à l'arrière

- Partie logement : 276 760 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

(Hors démolition)

Estimation des Domaines : (CF.PJ)

Avis des Domaines



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 04/06/2024

**Direction départementale des Finances Publiques
du Doubs**

Pôle d'évaluation domaniale

63 Quai Veil Picard
25 030 Besançon Cedex

Téléphone : 03.81.25.20.20

mél. : ddfip25.pole-evaluation@dgifp.finances.gouv.fr

La Directrice départementale des Finances
publiques du Doubs

à

Madame la Maire
Ville de Besançon

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Cyril Proudhon

téléphone : 03 81 25 22 27/06 13 61 53 57

courriel : cyril.proudhon@dgifp.finances.gouv.fr

Réf DS : 16964383 ; 16964091 ; 16963508

Réf OSE : 2024-25056-22574 ; 2024-25056-22578 ; 2024-25056-
22585

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :

Besançon

Adresse de l'opération:

21 rue Bersot, 22 rue de la Madeleine, 21
rue de la Madeleine à Besançon.

Dépense prévisionnelle :

943 075 € hors droits et hors taxes si la
collectivité acquiert l'ensemble des
immeubles, et en tenant compte
d'indemnités de remploi et de marges
d'aléas. Détails partie 8

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : Lucie DURAND

2 - DATE

de consultation :	21/03/24
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
de visite sommaire du périmètre:	23/05/2024 (vue des immeubles depuis la rue uniquement)
de dossier en état :	29/05/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	Évaluation sommaire et Globale (ESG)

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

L'opération ORI (Opération de Restauration Immobilière) engagée par la collectivité consiste en la prescription de travaux de remise en état et de modernisation des immeubles concernés à destination des propriétaires. Si les travaux ne sont pas menés à l'issue d'une période donnée (encore à définir) la collectivité aura recours à la procédure d'expropriation. Une DUP sera déposée en Préfecture courant septembre/octobre 2024. L'évaluation est réalisée pour la future DUP.

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Il s'agit de 3 immeubles bâtis situés à 3 adresses différentes

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie cadastrale	Nature réelle	Occupation	Surfaces du bâti (m ²)
Besançon	AZ 71	22 rue de la Madeleine	561	2 Immeubles comprenant : immeuble mixte sur rue : 6 logements et 1 commerce, immeuble sur cour : 4 logements	Vacant sauf le commerce et un logement en fond de cour	Immeuble sur rue : 6 logements : 65, 68, 49, 50, 50, 45 = 327 m ² de logements. Commerce : 68 ; soit 395 m ² de surface totale pour l'immeuble sur rue Immeuble sur cour, 4 logements : 46, 30, 26, 42 = 144 m ² Surface totale : 395 m ² + 144 m ² = 539 m ² .
Besançon	AX 38	21 rue de la Madeleine	87	Immeuble mixte de 2 logements avec un commerce	Vacant	87 m ² + 87 m ² + 87 m ² = 261 m ²
Besançon	AC 54	21 rue de Bersot	122	Immeuble mixte de 3 logements et un commerce	Vacant	18 m ² + 18 m ² + 18 m ² + commerce de 50 m ² = 54 m ² + 50 m ² = 104 m ²
TOTAL			770 m ²			539 m ² + 261 m ² + 104 m ² = 904 m ²

Les biens, vus par le consultant depuis l'intérieur des immeubles mais depuis l'extérieur des appartements (hormis le 21 rue de la madeleine) d'après les photos transmises, sont dans un état apparent moyen à très dégradé voire inhabitables en l'état.

Immeuble au 22 rue de la Madeleine

Fiche transmise par le consultant

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé en haut de la rue de la Madeleine. Immeuble situé au cœur du quartier de Battant. En RDC, il dispose d'une cellule commerciale occupée. Cet immeuble se situe dans une rue très fréquentée et commerçante à proximité du pont Battant. L'immeuble présente un intérêt architectural avec sa façade en pierre. Il contribue à la qualité urbaine de la rue de la Madeleine.

Etat de dégradation : Dégradé

Procédure en cours éventuelle : Non

Prescriptions travaux

<input type="checkbox"/> Façades	
<input type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - Sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Bâtiment arrière
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Cages d'escalier
<input checked="" type="checkbox"/> « Démolition et curetage »	Cf PSMV

Montant* estimatif des travaux prescrits :

Bâtiment sur rue

- Partie logement : 611 490 €
- Partie commerce : / €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Bâtiment à l'arrière

- Partie logement : 276 760 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

(Hors démolition)

Montant estimatifs des travaux prévus par le consultant : 611 490 € + 276 760 € = 888 250 €.

L'immeuble fait 539 m², soit un montant de travaux de 1648 € m².

Le consultant, contacté sur ce que recouvrent les travaux des fiches de bâtiment précise le 29/05/2024 que : « On se base sur une réhabilitation complète, soit de 1700 € HT/m² + 10% TVA. Le programme des travaux sera défini une fois que des visites auront pu avoir lieu, ce qui n'est pas le cas actuellement. »

Photos du 22 rue de la madeleine :

Bâtiment avant



Bâtiment arrière





Espaces extérieurs



Immeuble au 21 rue de la Madeleine

Fiche transmise par le consultant

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'intersection de la Rue Vignier et de la Rue de la Madeleine. Immeuble situé au cœur du quartier de Battant. En RDC, il dispose d'une cellule commerciale. Cet immeuble se situe dans une rue très fréquentée et commerçante à proximité du pont Battant. L'immeuble présente un intérêt architectural avec sa façade en pierre. Il contribue à la qualité urbaine de la rue de la Madeleine.

Etat de dégradation : Dégradé

Procédure en cours éventuelle : Non

Prescriptions travaux

<input type="checkbox"/> Façades	
<input type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - Sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	Partiellement observable
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	Partiellement observable
<input type="checkbox"/> « Démolition et curetage »	

Montant* estimatif des travaux prescrits :

- Partie logement : 325 000 €
- Partie commerce : 85 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Montant estimatifs des travaux prévus par le consultant : 325 000 € + 85 000 € = 410 000 €.

L'immeuble fait 261 m², soit un montant de travaux de 1571 € /m².

Photos du 21 rue de la Madeleine





Immeuble au 21 rue Bersot

Fiche transmise par le consultant

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'alignement de la rue Bersot. En RDC, il dispose d'une cellule commerciale. Cet immeuble se situe dans une rue très commerçante avec une offre importante de restaurant. L'immeuble présente un intérêt architectural avec sa façade en pierre. Il contribue à la qualité urbaine de la rue Bersot.

Etat de dégradation : Dégradé

Procédure en cours éventuelle : Non

Prescriptions travaux

<input type="checkbox"/> Façades	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	Menuiseries sur rue en remplacer
<input type="checkbox"/> Devanture commerciale	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - Sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	Partiellement observable
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	Partiellement observable
<input type="checkbox"/> « Démolition et curetage »	

Montant* estimatif des travaux prescrits :

- Partie logement : 145 000 €
- Partie commerce : 40 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Montant estimatifs des travaux prévus par le consultant : 145 000 € + 40 000 € = 185 000 €

L'immeuble fait 104 m², soit un montant de travaux de 1779 € /m².

Photos du 21 rue Bersot





5 – URBANISME – RÉSEAUX

U - PSMV

6 - DATE DE RÉFÉRENCE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Besançon a été approuvé lors du Conseil Municipal du 5 juillet 2007. Depuis cette date, ce document de planification a connu de nombreuses adaptations, la dernière datant du 23 juin 2022.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

désignation	surface utile m ²			Valeur €	Valeur €/m ²	Indemnité de remplois
Total des immeubles du 22 rue de la Madeleine, de l'immeuble du 21 rue de la Madeleine et du 21 rue Bersot	903			751 740	832	78 574

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrés à :

Voir tableau ci-après

Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales :

Voir tableau ci après

– indemnités de emploi dues en cas de DUP, arbitrées à :

→ dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)

20% pour la fraction de l'indemnité principale inférieure ou égale à 5 000€

15% pour la fraction comprise entre 5000 et 15 000€

10% pour le surplus.

→ 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public

– Marges et aléas divers : Le service n'a pas forcément connaissance de la situation d'occupation des biens au moment de l'ESG, la totalité des terrains sont des terrains nus. Les aléas divers permettent de prendre en compte les incertitudes liées au montant des indemnités à verser in fine, notamment éviction et accessoires (déménagement dépréciation du surplus, etc...). Le taux est souvent compris dans une fourchette de 10 à 15 %, (exceptionnellement 20 % sur des opérations longues et potentiellement conflictuelles, voire au-delà si des indemnités d'éviction doivent y être intégrées). **Elles seront arbitrées à la valeur intermédiaire de 15 % des indemnités principales.**

SOIT :

		Indemnités principales	Indemnités de remploi (20 à 10%)	Marges et aléas (montant global de 15 %)	Total général
VALEUR TOTALE		751 740 €	78 574 €	112 761 €	943 075 €

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

12 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques du Doubs
et par délégation,



Bénédicte Martin

Responsable des Domaines, Inspectrice principale des finances publiques