

Opération de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire (ORCB-DT valant OPAH-RU)

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté

Période et n° de l'opération

NUMERO DE LA CONVENTION

DATE DE LA SIGNATURE DE LA CONVENTION

La présente convention est établie :

Entre Saint-Marcellin Vercors Isère communauté (SMVIC), maître d'ouvrage de l'opération de revitalisation du centre bourg, représenté par Frédéric DE AZEVEDO, Président,

La Ville de Saint Marcellin, représentée par Jean-Michel REVOL, Maire,

La Ville de Saint Sauveur, représentée par Michel GENTIT, Maire,

l'État, représenté par M. le préfet du département de l'Isère, Lionel BEFFRE,

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté par Xavier CEREZA, délégué adjoint de l'Anah dans le département,, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »

la Caisse des Dépôts, représentée par Mme Steinbrecher, Directrice Territoriale Arc Alpin,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu la "convention-cadre" d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) signée le 12 février 2020

Vu le programme d'intérêt général « Mieux Habiter et sortir du mal logement en Isère » et la convention conclue pour son application sur la période 2017-2021,

Vu la (les) délibération(s) de l'assemblée délibérante de la (des) collectivité(s) maître(s) d'ouvrages de l'opération, en date du ..., autorisant la signature de la présente convention,

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat de ..., en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du ...

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention du 13 février au 13 mars en Mairie de Saint Marcellin

Table des matières :

Préambule.....	5
Article 1 – Dénomination, périmètres.....	5
1.1. Dénomination.....	5
1.2. Périmètres.....	5
Article 2 – Enjeux, objectifs et stratégie.....	6
2.1 Enjeux.....	6
2.2 Objectifs et stratégie.....	6
Article 3 – Le projet de revitalisation du centre bourg.....	6
3.1 Volet urbain.....	6
3.1.1 Description du projet urbain (aménagements de proximité, accessibilité, intervention foncière...)	6
3.1.2 Objectifs du volet urbain.....	6
3.2 Volet habitat (habitat privé et social).....	6
3.2.1 Description du volet amélioration et requalification de l'habitat privé.....	6
3.2.1.1 Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé.....	6
3.2.1.2 Traitement des copropriété(s) fragiles et/ou en difficulté et/ou dévalorisées.....	9
3.2.1.3 Maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux.....	10
3.2.1.4 Lutte contre la perte d'autonomie dans l'habitat.....	10
3.2.1.5 Revalorisation des halls d'entrée des immeubles.....	11
3.2.1.6 Amélioration phonique des logements situés sur l'axe Vinay/Gambetta.....	11
3.2.1.7 Action spécifique en matière de stratégie de peuplement.....	12
3.2.2 Description des opérations concernant l'habitat social public.....	13
3.2.3 Action sociale en matière d'habitat, de relogement ou d'hébergement.....	13
3.2.4 Autres volets spécifiques.....	14
3.2.5 - Les objectifs quantitatifs globaux du volet habitat.....	14
3.2.5.1 Les objectifs quantitatifs pour le parc privé (périmètre ciblé).....	14
3.2.5.1 Les objectifs quantitatifs pour le parc public (périmètre élargi).....	15
3.3 Volet patrimoine.....	16
3.3.1 Action de valorisation du patrimoine.....	16
3.3.2 Campagne de mise en valeur des façades.....	16
3.4 Volet services, commerces et équipements de proximité.....	17
3.4.1 Description du volet services, commerces et équipements de proximité.....	17
3.4.2 Objectifs quantitatifs globaux du volet services, commerces et équipements de proximité.....	17
3.5 Volet environnement.....	17
3.5.1 Description du volet environnement.....	17
3.5.2 Objectifs quantitatifs globaux du volet environnement.....	17
Article 4 – Description du projet de développement du territoire.....	17
4.1 Volet de développement territorial.....	17
4.2 Objectifs quantitatifs au niveau du territoire.....	17
Article 5 – Financements de l'opération.....	18
5.1 Financements de l'Anah (pour le projet de revitalisation du bourg – Périmètre ciblé).....	18
5.2 Financements de Saint-Marcellin Vercors Isère communauté.....	19
5.3 Financements de la commune de Saint-Marcellin.....	19
5.4 Financements de la commune de Saint-Sauveur.....	20
5.5 Financements de la Caisse des Dépôts.....	21
Article 6 – Engagements complémentaires.....	21
Article 7 – Pilotage, animation et évaluation de l'opération de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire.....	21
7.1 Pilotage de l'opération.....	21
7.1.1 Mission du maître d'ouvrage.....	21
7.1.2 Instances de pilotage.....	21
7.2 Suivi-animation de l'opération de revitalisation du centre-bourg.....	22
7.2.1 Équipe de suivi-animation (échelle du périmètre ciblé).....	22
7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation (échelle du périmètre ciblé).....	23
7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle (échelle du périmètre ciblé).....	26

7.4 Évaluation de l'opération de revitalisation de centre bourg et de développement du territoire, et suivi des actions engagées	26
7.4.1 Indicateurs de suivi des objectifs	26
7.4.2 Bilans et évaluation finale	27
Article 8 – Communication et concertation	29
Article 9 - Durée de la convention	29
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention	29
Article 11 – Transmission de la convention	30
Annexes	31
Annexe 1. Périmètres de l'opération (périmètre ciblé).....	31
Annexe 2. Liste des immeubles prioritaires	31
Annexe 3. Fiches immeubles.....	31
Annexe 4. Plafonds des propriétaires aux revenus intermédiaires (plafonds Denormandie)	31
Annexe 5. Périmètre du linéaire spécifique « isolation phonique axe Vinay Gambetta »	31
Annexe 6. Etude patrimoniale historique (C. PICHAT/Atelier du Galetaz/CERES) comprenant :	31
Annexe 7. Périmètre de l'opération façades.....	31
Annexe 8. Objectifs de réalisation de la convention.....	31
Annexe 9. Engagements de l'ANAH par année civile	31

Préambule

La présente convention s'inscrit dans le cadre du Programme national expérimental en faveur de la revitalisation des centres-bourgs annoncé à l'automne 2013 par le premier ministre et au cours duquel les collectivités sélectionnées au niveau régional ont été invitées à candidater à l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) par la Ministre du Logement de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité.

Le dossier de Saint-Marcellin Vercors Isère Communauté et de la ville de Saint-Marcellin, constitué à partir d'un diagnostic de territoire - mettant en évidence les problèmes de dévitalisation du territoire d'une part et du bourg d'autre part - et d'études préalables ou pré-opérationnelles, a été retenu par le Jury national à l'automne 2014.

Ce projet donne aujourd'hui lieu à la signature de la présente convention.

L'outil d'Opération de revitalisation de territoire (ORT) issu de la loi ELAN du 23 novembre 2018, permettant aux collectivités locales de porter un projet global de territoire tourné prioritairement vers la revitalisation du centre-ville, encourageait les territoires en démarche d'AMI Centre-bourg à s'appuyer sur leur gouvernance locale pour élaborer une ORT en vue de confirmer, enrichir et compléter leur projet de territoire par de nouvelles actions dont l'action prioritaire "habitat" traduite par la présente convention d'OPAH-RU.

La convention Opération Revitalisation de Territoire (ORT) présente :

- Les stratégies d'intervention
- Le territoire et le centre-bourg
- Le projet de Revitalisation du centre-bourg

L'ORT a fait l'objet d'un périmètre stratégique validé par la commune et son intercommunalité au sein duquel les effets juridiques afférents s'appliqueront. Le secteur d'OPAH-RU inscrit au sein du périmètre ORT comme secteur prioritaire d'intervention, contribuera à la revitalisation du bourg-centre en articulation avec les actions inscrites dans les axes thématiques comme suit:

- habitat,
- patrimoine historique,
- commerce,
- aménagement urbain,
- axes transversaux: santé, transition écologique, services publics.

À l'issu de ce constat il a été convenu ce qui suit :

Article 1 – Dénomination, périmètres

1.1. Dénomination

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté, l'État et l'Anah décident de réaliser l'opération de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire de Saint Marcellin et de Saint Sauveur.

1.2. Périmètres

Deux périmètres géographiques sont définis :

- le périmètre de l'opération de développement du territoire dans son ensemble qui concernera l'ensemble des 47 communes du territoire de Saint-Marcellin Vercors Isère communauté : périmètre élargi

Auberives en Royans Beaulieu Beauvoir en Royans Bessins Chantesse Chasselay Châtelus Chatte Chevières Choranche Cognin les Gorges Cras Izéron L'Albenc La Rivière La Sône Malleval en Vercors Montagne Montaud Morette Murinais Notre Dame de l'Osier Poliéna Pont en Royans Presles Quincieu Rencurel Rovon Saint André en Royans Saint Antoine l'Abbaye Saint Appolinard Saint Bonnet de Chavagne Saint Gervais Saint Hilaire du Rosier Saint Just de Claix Saint Lattier Saint Marcellin Saint Pierre de Chérennes Saint Quentin sur Isère Saint Romans Saint Sauveur Saint Vérand Serre Nerpol Têche Varacieux Vatilieu Vinay

- le périmètre de revitalisation du centre bourg intégré à ce dernier, comprend le centre-ancien de Saint Marcellin et de Saint Sauveur : périmètre ciblé (cf. annexe 1).

Article 2 – Enjeux, objectifs et stratégie

2.1 Enjeux

Cf. Opération Revitalisation de Territoire (ORT)

2.2 Objectifs et stratégie

Cf. Opération Revitalisation de Territoire (ORT)

Article 3 – Le projet de revitalisation du centre bourg

Cf. Opération Revitalisation de Territoire (ORT)

3.1 Volet urbain

3.1.1 Description du projet urbain (aménagement de proximité, accessibilité, intervention foncière...)

Cf. Opération Revitalisation de Territoire (ORT)

3.1.2 Objectifs du volet urbain

Cf. Opération Revitalisation de Territoire (ORT)

3.2 Volet habitat (habitat privé et social)

3.2.1 Description du volet amélioration et requalification de l'habitat privé

Compte-tenu du diagnostic et des expertises menées dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, Saint-Marcellin Vercors Isère communauté a validé une stratégie d'intervention articulée autour d'enjeux :

- Lutter contre l'habitat indigne et le logement très dégradé chez les propriétaires occupants et bailleurs notamment par le biais d'un travail de repérage avec le réseau d'acteurs du territoire et le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne,
- Lutter contre la précarité énergétique chez les propriétaires occupants et chez les locataires du parc privé
- Anticiper le vieillissement de la population et assurer le maintien des populations âgées / handicapées à leur domicile.
- Proposer une nouvelle offre locative à loyer maîtrisé

Axée sur la réhabilitation du parc privé dégradé et/ou vacant, l'opération de revitalisation du centre bourg de Saint Marcellin et de Saint Sauveur, permettra d'accompagner financièrement les travaux de mise aux normes, d'économie d'énergie ou d'adaptation à la perte d'autonomie. L'animation locale renforcée permettra aux aides existantes, de rencontrer les ménages modestes et les propriétaires bailleurs à qui elles sont destinées.

3.2.1.1 Lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

L'opération assurera le dépistage systématique des situations d'habitat indigne et insalubre, avec pour objectif la remise aux normes de ces logements en utilisant les outils appropriés en fonction des situations. Cette problématique est prioritaire dans le cadre de l'ORCB-DT.

Avec cette opération, Saint-Marcellin Vercors Isère communauté s'engage dans une politique active sur le parc privé qui passe par la lutte contre l'insalubrité et les situations de péril, et en particulier par la mise en œuvre de mesures coercitives, à l'intention des bailleurs indelicats. Les dispositifs incitatifs et coercitifs seront mis en œuvre de manière combinée selon une logique à l'immeuble.

Le partenariat au plan local se fera de manière continue avec l'opérateur chargé du suivi-animation.

Une cellule de veille habitat indigne, regroupant les acteurs de terrain et les partenaires, sera mise en place tous les trimestres sur cette thématique, permettant un suivi particulier des situations repérées.

Le traitement de l'insalubrité s'effectuera selon plusieurs étapes :

- **Le repérage des situations**

Le repérage de ces immeubles sera réalisé à partir des situations repérées au cours de l'étude opérationnelle de celles relevées dans le cadre de l'animation de l'ORCB-DT, ainsi que celles qui seront portées à sa connaissance par les différents partenaires pendant la durée de l'opération, notamment dans le cadre de la cellule de veille habitat indigne.

Pendant toute la durée du suivi-animation, un partenariat permanent sera conforté entre l'opérateur, les travailleurs sociaux, l'ARS, la CAF et les membres de la cellule de veille habitat indigne.

Le travail partenarial permettra à l'opérateur et aux organismes de se saisir mutuellement et de travailler en concordance, en cas de signalements ainsi qu'à la rédaction de prescriptions les plus complètes.

Le repérage et la réalisation d'un diagnostic approfondi des logements et des immeubles devront permettre d'aboutir à la réhabilitation de ces logements, soit par le biais éventuel des subventions qui pourront être proposées aux propriétaires soit par une procédure coercitive (avec phase amiable amont) afin de contraindre les propriétaires concernés à réaliser des travaux.

Dans le cas d'une suspicion de péril ou d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental sur un immeuble, l'opérateur informera et accompagnera la commune concernée afin qu'elle prenne les dispositions nécessaires et guidera le propriétaire dans son éventuel projet de réhabilitation.

Dans le cas d'une suspicion d'insalubrité, l'animateur informera l'ARS de la situation afin qu'elle puisse prendre un arrêté.

La CAF sera informée et sollicitée dans les cas de non décence (les aides au logement sont consignées le temps des travaux).

Dans l'hypothèse où le propriétaire n'engage pas les travaux dans les délais impartis par l'arrêté de péril ou d'insalubrité, l'opérateur accompagnera la commune dans la mise en œuvre des travaux d'office ou de cession. Le cas échéant, l'opérateur accompagnera la commune dans la mise en œuvre de procédures de biens sans maître et de biens en état manifeste d'abandon.

- **Les missions de l'opérateur**

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté mobilise l'opérateur pour mettre en œuvre les missions d'ingénierie suivantes :

- Edition et la mise à jour de la liste d'immeubles déjà pré-repérés dans le cadre de l'étude,
- Repérage de l'habitat indigne par un travail de terrain et de visites des immeubles et logements,
- Réalisation d'un diagnostic complet des immeubles et des logements (comprenant une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation de la dégradation de l'habitat) et dans le cas de logements insalubres occupés, un signalement devra être fait à l'ARS afin que ceux-ci puissent mettre en œuvre une procédure. Puis, si nécessaire, les partenaires seront associés au volet relogement. Les immeubles pré-repérés dans le cadre de l'étude (cf. annexes 2 et 3) feront l'objet d'une visite et d'un accompagnement dès le démarrage de l'OPAH.
- Accompagnement social renforcé auprès des locataires par une information sur leurs droits (et devoirs), et les mesures d'accompagnement pouvant être mise en œuvre à leur profit : médiation, accès aux droits, aide au relogement,
- Établissement de préconisations de travaux, ciblant les travaux nécessaires pour résoudre les désordres et supprimer l'état de dégradation,
- Aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de conventionnement, information sur les prêts, d'aides fiscales...),
- Appui aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

En cas de carence des propriétaires, la collectivité pourra se substituer à eux. L'opérateur pourra assurer dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en liaison avec les services techniques, l'ingénierie financière nécessitée par la substitution : estimation des dépenses, préparation des dossiers d'appels d'offres éventuels, préparation des recouvrements que la Mairie mettra en œuvre...

L'accompagnement sanitaire et social des ménages permettant, notamment, la gestion des relogements temporaires ou définitifs, dans le cas de logements déclarés insalubres, pourra être réalisé par l'équipe d'animation du PIG départemental LHI.

→ **Volet incitatif**

Actions vers les propriétaires bailleurs :

Qu'il s'agisse de logements indignes ou très dégradés, la démarche sera :

- une incitation des propriétaires bailleurs privés à réaliser les travaux en bénéficiant des aides de l'ORCB-DT afin d'offrir des logements réhabilités selon les modalités définies dans le programme d'action territorial (PAT) et d'un niveau de performance énergétique minimum exigé après travaux correspondant à l'étiquette D et dont le conventionnement est obligatoire (prioritairement intermédiaire dans le cadre d'une stratégie de peuplement visant à lutter contre la paupérisation du centre bourg).
- une incitation des bailleurs à réaliser des travaux d'économie d'énergie avec au minimum un gain énergétique de 35%

Actions vers les propriétaires occupants :

- Aide à la réhabilitation des logements très dégradés ou indignes nécessitant des travaux lourds pour traiter l'insalubrité ou une dégradation très importante.
- Aide à la réhabilitation des logements nécessitant des travaux pour traiter l'insalubrité ou un péril d'ampleur limité ou de répondre à une procédure liée à la mise en sécurité des équipements communs ou au risque saturnin.
- Action concomitante avec le travailleur social référent pour prendre en compte tous les paramètres d'occupation : social et technique

Sur la durée de l'opération, les objectifs quantitatifs sont de 40 logements dégradés ou indignes réhabilités, déclinés en :

- **10 logements très dégradés ou indignes PO**
- **10 logements très dégradés et/ou insalubres PB**
- **20 logements moyennement dégradés PB**

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté, les communes de Saint Marcellin et de Saint Sauveur interviendront en complément des aides ANAH, selon les modalités suivantes :

- Au titre de l'amélioration des logements locatifs, avec conventionnement intermédiaire
 - o Prime (parité SMVIC/Ville) : 1000€/logt
 - o Cible : propriétaires bailleurs (personnels morales et physiques)
- Au titre de l'amélioration des logements dégradés des propriétaires occupants
 - o Taux local (parité SMVIC/Ville) : 40%
 - o Dépense subventionnable maximum : 50 000 € HT
 - o Travaux subventionnables : travaux éligibles par l'ANAH
 - o Cible : propriétaires occupants modestes et très modestes ANAH

→ **Volet coercitif**

L'étude pré-opérationnelle a ciblé des immeubles concentrant des problématiques d'habitat indigne, de vacance et de dégradation (cf. annexes n° 2 et 3). Ces immeubles ont été identifiés par un croisement de données, un travail de repérage bâti important validé par un travail de terrain et d'enquêtes.

L'opérateur, dès les premiers mois de l'opération, aura pour mission de visiter l'ensemble de ces immeubles et logements afin de confirmer ou non les suspicions d'habitat indigne. Si l'indignité est confirmée, l'opérateur aura un rôle de suivi et d'accompagnement dans la mise en place de procédures coercitives. Il informera et accompagnera les maires et l'EPCI dans la mise en œuvre des polices générales et spéciales de l'habitat tout au long de la procédure concernée (mise en œuvre des actions coercitives en accompagnement des actions incitatives, procédures RSD, Péril ...). Dans l'hypothèse où le propriétaire n'engagerait pas les travaux dans les délais impartis par les arrêtés de police, l'opérateur accompagnera également la commune ou l'EPCI dans la mise en œuvre des travaux d'office.

L'opérateur, tout au long des 6 années d'OPAH, aura pour mission de rechercher de nouveaux immeubles et logements indignes, et pourra proposer, le cas échéant, l'élargissement de la liste d'immeubles pré repérés et la mise en œuvre du volet coercitif.

En parallèle, 2 opérations d'envergure pourraient être engagées sur le centre ancien de St Marcellin, dans le cadre d'une opération de RHI-THIRORI (Résorption de l'Habitat Insalubre - Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restauration Immobilière) :

- 26/28/30/34/36/38 Boulevard Gambetta (RHI)
- 42/44 Grande Rue (THIRORI)

3.2.1.2 Traitement des copropriété(s) fragiles et/ou en difficulté et/ou dévalorisées

Les copropriétés du centre de Saint Marcellin et de l'entrée de ville de Saint Sauveur se caractérisent par des dégradations et une vétusté importantes, notamment au niveau des parties communes, certaines pouvant présenter des situations de péril. L'image que renvoie ces copropriétés du centre ville participe pleinement à la dévalorisation globale de Saint Marcellin et de son entrée de ville sur Saint Sauveur.

Les causes en sont multiples et cumulées :

- la faible solvabilité des propriétaires, notamment occupants, le désintérêt des bailleurs pour les parties communes;
- l'absence de règlement dans de petites copropriétés ;
- l'absence de syndic, de conseil syndical ou de gestion professionnelle, et l'existence de conflits interpersonnels.

Parmi la liste d'immeubles pré-repérés en phase d'étude, plusieurs sont en copropriété et ont été repérés comme dégradés au niveau des parties communes. D'autres, ne figurant pas sur la liste, ont été repérées comme dévalorisées et vieillissantes.

Les actions prioritaires prévues pour la mise en oeuvre de ce volet :

- Offrir un service d'information et de conseil technique, financier et juridique dédié aux copropriétaires et aux syndics bénévoles. Cette action est un préalable indispensable afin d'informer en amont les copropriétaires sur leurs droits et devoirs, et sur la nécessité ainsi que les solutions pour s'organiser. Cette action sera complétée par une Incitation financière des copropriétés dépourvues de règlement de copropriété, d'état descriptif de division, à s'organiser juridiquement.
- Mettre en oeuvre un conseil technique financier et juridique spécifique par l'opérateur visant à améliorer les copropriétés fragiles et dégradées
- Mobiliser les professionnels : agents immobiliers, syndics professionnels et notaires. La mobilisation et l'implication des professionnels de la gestion du patrimoine constituera un volet indispensable à terme, notamment quant à la nécessité de mettre à jour des règlements obsolètes ou de gérer des fonds importants liés à des programmes de travaux.
- Édicter des prescriptions de travaux obligatoires en cas de péril. En cas de constat de carence quant à l'engagement de travaux par les copropriétaires il pourra s'avérer nécessaire en cas de danger pour la sécurité des parties communes de notifier des arrêtés de péril par les communes. Cette procédure permettra le cas échéant d'engager des procédures de substitution pour la réalisation de travaux d'office. Les éventuelles situations de saturnisme seront systématiquement signalées à l'ARS,
- Aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, ...),
- Appui aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Les objectifs quantitatifs prévus sur la durée de l'opération sont les suivants :

- Organisation juridique des copropriétés : traitement de 15 copropriétés, équivalent à 60 logements
- Amélioration des copropriétés fragiles ou dégradées : traitement de 15 copropriétés soit 60 logements

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté et les communes de Saint Marcellin et de Saint Sauveur apporteront des aides, seuls ou en complément des aides ANAH, selon les modalités suivantes :

- Au titre de l'organisation juridique des copropriétés :
 - o Taux local (parité SMVIC/Ville) : 30%
 - o Dépense subventionnable maximum : 10 000 € HT
 - o Cible : syndicat des copropriétaires
- Au titre de l'amélioration des copropriétés fragiles ou dégradées
 - o Taux local (parité SMVIC/Ville) : 15%
 - o Dépense subventionnable maximum : 80 000 € HT
 - o Travaux subventionnables : travaux éligibles par l'ANAH
 - o Cible : syndicat des copropriétaires

3.2.1.3 Maîtrise de l'énergie et lutte contre la précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

L'opération programmée sera complétée par la mise en œuvre du programme "Habiter Mieux" de l'ANAH, afin d'inciter les propriétaires occupants à revenus modestes ou très modestes à réaliser les travaux indispensables remédiant à cette précarité énergétique. Compte tenu d'un niveau de financement déjà élevé sur cette thématique, Saint-Marcellin Vercors Isère communauté et les communes de Saint Marcellin et de Saint Sauveur n'interviendront pas en complément des aides ANAH.

Dans ce cadre, les missions de l'opérateur sont :

- Identifier et accompagner les propriétaires occupants aux revenus les plus modestes de l'opération programmée pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique du logement, leur ouvrant droit notamment à l'aide de l'ANAH,
- Identifier et accompagner les propriétaires bailleurs de l'opération programmée pour la réalisation de travaux prioritaires leur permettant d'obtenir une amélioration de la performance énergétique de leurs logements locatifs, leur ouvrant droit notamment à l'aide de l'ANAH dans le cadre d'un conventionnement à loyer intermédiaire,
- Accélérer l'amélioration thermique du parc de logements privés des propriétaires occupants de l'opération programmée et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques,
- Aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, ...),
- Appui aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté et les communes de Saint Marcellin et de Saint Sauveur tiennent à préserver et à valoriser le patrimoine architectural et paysager. Une attention particulière sera portée à la problématique énergétique en lien avec le volet patrimonial du bâti ancien. Ainsi, l'avis du CAUE sera sollicité.

Sur la thématique énergétique, les objectifs sur les 6 ans de l'opération sont :

- 13 logements occupés par des propriétaires modestes et très modestes.
- 10 logements locatifs conventionnés à loyer intermédiaire

Outre les projets des propriétaires occupants sous plafonds ANAH et des propriétaires bailleurs avec conventionnement ANAH, la thématique de la performance énergétique se voudra transversale (lutte contre l'habitat indigne, projets en copropriétés).

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté et les communes de Saint Marcellin et de Saint Sauveur n'apporteront pas de complément aux aides de l'ANAH pour les propriétaires occupants. En revanche, une aide sera apportée en complément des aides de l'ANAH dans le cadre de la production de logements locatifs à loyer intermédiaire selon les modalités suivantes :

- Prime (parité SMVIC/Ville) : 1000€/logt
- Cible : propriétaires bailleurs (personnels morales et physiques)

3.2.1.4 Lutte contre la perte d'autonomie dans l'habitat

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence des problématiques liées à l'adaptation des logements à la personne âgée et/ou handicapée.

Afin d'offrir un parc de logements rénovés le mieux adapté aux personnes handicapées, l'accessibilité aux logements ainsi que l'aménagement intérieur doivent être incités et pris en considération dans les projets.

Les actions prioritaires prévues pour la mise en œuvre de ce volet :

- Informer les personnes âgées sur les possibilités du maintien à domicile et renforcer la coordination avec les services évaluateurs afin de mieux cibler les demandes prioritaires : MSA, CARSAT, Département...
- Mettre en œuvre par l'opérateur un diagnostic et un accompagnement adapté auprès des personnes les plus dépendantes ou en grande précarité sociale et financière, dans le cadre de l'adaptation de leur logement à la perte d'autonomie,
- Mettre en œuvre par l'opérateur un diagnostic et un accompagnement adapté auprès des copropriétés souhaitant rendre accessible leurs parties communes aux personnes âgées/handicapées. Parmi les travaux préconisés, l'installation d'un ascenseur, lorsque cela sera possible techniquement, aura un caractère prioritaire.
- Aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, ...),
- Appui aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Les objectifs quantitatifs pour la durée de l'opération sont de 50 logements dont :

- 5 logements occupés par des propriétaires occupants à revenus modestes et très modestes
- 5 logements occupés par des propriétaires occupants à revenus intermédiaires (cf. plafonds intermédiaires en annexe n°4)
- 10 copropriétés (soit environ 40 logements)

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté et les communes de Saint Marcellin et de Saint Sauveur apporteront des aides, seuls ou en complément de l'ANAH, selon les modalités suivantes :

- Au titre de l'aménagement des logements :
 - Taux local (parité SMVIC/Ville) : 50%
 - Dépense subventionnable maximum : 20 000 € HT
 - Travaux subventionnables : identiques aux travaux éligibles par l'ANAH
 - Cible : propriétaires à revenus intermédiaires (modestes et très modestes exclus)
- Au titre de l'accessibilité des copropriétés :
 - Taux local (parité SMVIC/Ville) : 30%
 - Dépense subventionnable maximum : 20 000 € HT (ou 30 000 € HT en cas de création d'ascenseur)
 - Travaux subventionnables : travaux éligibles par l'ANAH, création d'ascenseur
 - Cible : syndicat des copropriétaires

3.2.1.5 Revalorisation des halls d'entrée des immeubles

Bon nombre d'immeubles en copropriété et monopropriété du centre de Saint Marcellin et de l'entrée de ville de Saint Sauveur se caractérisent par une vétusté importante, notamment au niveau des parties communes. L'image que renvoie ces immeubles du centre ville participe pleinement à la dévalorisation globale de Saint Marcellin et de son entrée de ville sur Saint Sauveur.

Les actions prioritaires prévues pour la mise en oeuvre de ce volet :

- Offrir un service d'information et de conseil technique, financier dédié aux copropriétaires, syndics professionnels et bénévoles, et propriétaires bailleurs d'immeuble.
- Mettre en oeuvre un conseil technique et financier spécifique visant à revaloriser les halls d'entrée des immeubles
- Aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, ...),
- Appui aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Les objectifs quantitatifs prévus sur la durée de l'opération sont les suivants :

- Traitement de 22 immeubles en monopropriété ou copropriété (88 logements)

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté et les communes de Saint Marcellin et de Saint Sauveur apporteront des aides, seuls ou en complément des aides ANAH, selon les modalités suivantes :

- Taux local (parité SMVIC/Ville) : 50%
- Dépense subventionnable maximum : 20 000 € HT
- Travaux subventionnables : tous travaux concourant à l'embellissement des parties communes, du hall d'entrée jusqu'au dernier étage (caves, locaux poubelles et vélos exclus)
- Cible : syndicat des copropriétaires, propriétaires bailleurs (personnes morales et physiques), immeubles en copropriété et en monopropriété

3.2.1.6 Amélioration phonique des logements situés sur l'axe Vinay/Gambetta

L'étude pré-opérationnelle, à travers un travail de terrain et d'enquêtes, a mis en évidence une problématique phonique liée à la circulation sur l'axe Gambetta et Vinay. Afin de lutter contre les nuisances phoniques, Saint-Marcellin Vercors Isère communauté et les communes de Saint Marcellin et de Saint Sauveur ont souhaité inciter les propriétaires concernés (occupants et bailleurs) à remplacer leurs menuiseries extérieures donnant sur l'axe bruyant par des menuiseries performantes en matière d'acoustique.

Les actions prioritaires prévues pour la mise en oeuvre de ce volet :

- Informer les propriétaires de logements situés dans le périmètre sur les possibilités d'amélioration phonique,
- Mettre en oeuvre par l'opérateur un diagnostic et un accompagnement adapté auprès des propriétaires occupants et bailleurs rentrant dans les plafonds de revenus intermédiaires (cf. annexe n°4).
- Aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, ...),
- Appui aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Les objectifs quantitatifs pour la durée de l'opération sont de 15 logements.

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté et les communes de Saint Marcellin et de Saint Sauveur apporteront des aides, seules ou en complément des aides ANAH (lié au volet amélioration de la performance énergétique) selon les modalités suivantes :

- Taux local (parité SMVIC/Ville) : 50%
- Dépense subventionnable maximum : 10 000 € HT
- Cible : propriétaires bailleurs ne dépassant pas les plafonds de revenus intermédiaires (personnes physiques, gérant(s) en cas de SCI), propriétaires occupants très modestes, modestes, à revenus intermédiaires
- Périmètre : adresses de l'axe Gambetta et Vinay figurant en annexe n°5
- Critères techniques : performance acoustique des menuiseries : CEKAL classe AR 4 minimum, Acotherm Ac3 minimum

3.2.1.7 Action spécifique en matière de stratégie de peuplement

L'étude pré opérationnelle a permis de mettre en évidence la paupérisation des habitants du centre ville, du fait de l'existence d'un parc social conséquent et d'un parc locatif social de fait au sein du parc privé. Par ailleurs, il a été constaté une trop forte prédominance du parc locatif au détriment d'un parc occupé par ses propriétaires. Face à ce constat, il a été décidé de mettre en œuvre une stratégie de peuplement visant à « tirer vers le haut » la population du périmètre d'intervention. Cette stratégie recouvre 2 actions :

Aide à l'accession à la propriété

L'objectif est ici d'inciter les propriétaires occupants à revenir dans le centre de Saint Marcellin par une prime à l'acquisition de leur future résidence principale localisée dans le périmètre (Saint Sauveur exclu).

Les actions prioritaires prévues pour la mise en œuvre de ce volet :

- Mettre en œuvre un conseil technique financier et juridique spécifique par l'opérateur visant à :
 - o Réalisation d'un diagnostic technique des logements afin d'en vérifier la décence,
 - o Établissement de préconisations de travaux, ciblant les travaux nécessaires pour résoudre les désordres et rendre le logement décent,
 - o Contrôler la décence des logements une fois les travaux préconisés réalisés et avant versement de l'aide.
- Mobiliser les professionnels : agents immobiliers et notaires.
- Orienter si besoin les futurs acquéreurs vers l'ADIL.

Les objectifs quantitatifs pour la durée de l'opération sont de 15 logements.

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté et la commune de Saint Marcellin apporteront une aide selon les modalités suivantes :

- Prime (parité SMVIC/Ville) de 100€/m² de surface habitable acquise, dans la limite de 5 000 €.
- Cible : futurs propriétaires occupants du bien acquis ne dépassant pas les plafonds de revenus intermédiaires (cf. annexe n°4)
- Condition de décence du bien (la prime sera versée après visite de contrôle réalisée par l'opérateur)
- Acquisition à titre de résidence principale
- Engagement d'occupation pendant 6 ans (sauf cas de force majeure : décès, mutation professionnelle, surendettement)

La production de logements conventionnés intermédiaires privés

Afin d'enrayer la paupérisation des logements locatifs du centre ville de Saint Marcellin et de son entrée de ville sur Saint Sauveur, la réhabilitation des logements locatifs (cf. volets 3.2.1.1 et 3.2.1.3) avec les aides des partenaires, notamment l'ANAH, ne sera rendue possible qu'avec la signature d'une convention à loyer intermédiaire (le conventionnement social et très social des logements ne sera pas possible, sauf dérogation pour des situations particulières).

Dans ce cadre, les missions de l'opérateur sont :

- Réalisation d'un diagnostic complet des logements et de leurs parties communes (comprenant une évaluation énergétique avant travaux et une évaluation de la dégradation de l'habitat)
- Recherche de solutions de relogement si nécessaire, en lien avec les partenaires sociaux,
- Établissement de préconisations de travaux, ciblant les travaux nécessaires pour répondre aux conditions d'éligibilité de l'ANAH,
- Aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, de conventionnement, information sur les prêts, d'aides fiscales...),

- Appui à la réception des travaux et aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Les objectifs quantitatifs pour la durée de l'opération sont de 40 logements répartis ainsi :

- 10 logements très dégradés et/ou insalubres PB
- 20 logements moyennement dégradés PB
- 10 logements PB améliorés au titre de la performance énergétique

Comme indiqué au sein des volets 3.2.1.1 et 3.2.1.3 de la présente convention, Saint-Marcellin Vercors Isère communauté et les communes de Saint Marcellin et de Saint Sauveur apporteront une prime au logement, en complément des aides ANAH, selon les modalités suivantes :

- Conventionnement ANAH intermédiaire
- Prime (parité SMVIC/Ville) : 1000€/logt
- Cible : propriétaires bailleurs (personnels morales et physiques)

3.2.2 Description des opérations concernant l'habitat social public

Le territoire de Saint Marcellin Vercors Isère Communauté est composé de 1 714 logements locatifs sociaux soit 9,2 % du parc de résidences principales, répartis sur environ 120 groupes. Ces groupes sont gérés par 4 bailleurs principaux : Alpes Isère Habitat, ACTIS, la SDH et Pluralis.

Parmi ce parc locatif social, plus d'un logement sur deux a été construit avant 1990 (63%). Une part importante des logements sont en étiquette E, F ou G et donc particulièrement énergivores (49 % des logements renseignés). Les occupants du parc social, aux revenus modestes, se retrouvent parfois, malgré un faible montant de loyer, face à un couple « loyer + charges » difficile à supporter.

L'offre locative sociale est peu tendue sur le territoire de Saint Marcellin : en moyenne le territoire enregistre deux demandes pour une attribution et comptabilise une centaine de logements locatifs sociaux vacants (5,8%). Seuls les logements de petite taille (T1-T2) sont insuffisamment représentés. Afin de redynamiser son parc locatif social, Saint Marcellin Vercors Isère Communauté souhaite axer sa politique envers la réhabilitation du parc locatif social.

La ville de Saint Marcellin regroupe 734 logements locatifs sociaux soit 18% du parc de résidences principales. En janvier 2020, 352 demandes sont recensées sur la commune sur un total de 429 demandes à l'échelle de la communauté de communes fin 2018.

Répondre aux besoins des différentes catégories de population en proposant un minimum de 20% de logements locatifs aidés dans l'offre de nouveaux logements.

3.2.3 Action sociale en matière d'habitat, de relogement ou d'hébergement

Ce volet est transversal aux différentes thématiques liées au projet urbain et à l'habitat, en particulier à la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique. La collectivité, après interpellation de l'opérateur, devra s'engager à reloger l'ensemble des ménages occupants et à traiter ces besoins de manière prioritaire. D'ores et déjà, la ville de Saint Marcellin a relogé les locataires du 34, boulevard Gambetta dans le cadre de l'insalubrité repérée sur cet immeuble en phase d'étude.

Le cas échéant, des moyens spécifiques seront nécessaires pour le relogement des occupants. La collectivité et l'opérateur feront le lien et orienteront vers les services sociaux référents et compétents, pour engager les actions suivantes :

Démarches durant la période précédant le relogement définitif des familles :

- Information et explication aux ménages des procédures qui sont en cours. Cela pourra se faire lors d'entretiens individuels ou par la réalisation et l'envoi de lettres les informant des démarches en cours, de leurs droits et devoirs qui en découlent.
- Accompagnement dans les démarches liées à l'accès aux droits (constitution de dossiers, demande d'allocation logement,...).
- Prise de contact avec le travailleur qui suit la famille (si elle a en un) afin d'expliquer la mission de relogement, la répartition des rôles de chacun et les démarches qui vont être entreprises pour le relogement des familles.
- Orientation des familles vers les services compétents lorsque la famille rencontre des difficultés particulières
- Aide dans les démarches administratives (demande des avis d'impôts, renouvellement de la carte d'identité ou titre de séjour, demande de soutien familial, explication des courriers en cas de difficulté avec la langue française...).
- Identification du projet de logement des familles
- Travail sur le budget en lien avec le projet de logement
- Aide à la constitution des dossiers de demandes de logement auprès des bailleurs sociaux, de la Préfecture.

Démarches lors du relogement définitif des familles :

- Accompagnement physique de la famille pour la visite du nouveau logement
- Recherche de financements, de solutions pour le déménagement
- Accompagnement lors de la signature du bail et de l'état des lieux si nécessaire
- Aide à l'ouverture des compteurs d'électricité, gaz et téléphonique pour le nouveau logement et résiliation des anciens
- Information des droits et devoirs en tant que locataire
- Lien avec l'ADIL 38
- Aide à la souscription d'une assurance habitation pour le nouveau logement (demande de devis,...)
- Constitution des dossiers d'aide pour le paiement de la caution et le premier mois de loyer
- Constitution du dossier d'allocation logement
- Recherche de financement pour l'achat de meubles si nécessaire

3.2.4 Autres volets spécifiques

Sans objet

3.2.5 - Les objectifs quantitatifs globaux du volet habitat

3.2.5.1 Les objectifs quantitatifs pour le parc privé (périmètre ciblé)

Concernant le logement, les objectifs globaux sont évalués à 351 logements maximum sur les 6 ans, répartis comme suit :

Logements subventionnés dans le cadre de la convention :

- 55 logements occupés par leur propriétaire
 - dont 13 propriétaires occupants faisant des travaux d'économie d'énergie dans leur logement
 - dont 10 propriétaires occupants faisant des travaux d'adaptation dans leur logement
 - dont 10 propriétaires occupants faisant des travaux dans leur logement « très dégradé » ou « insalubre »
 - dont 7 propriétaires occupants faisant des travaux liés à la performance phonique de leurs menuiseries (axe Vinay/Gambetta)
 - dont 15 futurs propriétaires occupants s'installant en centre ville en résidence principale
- 48 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
 - dont 10 logements locatifs « précarité énergétique »
 - dont 10 logements « moyennement dégradé »
 - dont 20 logements « très dégradés » ou « indigne »
 - dont 8 logements présentant des dysfonctionnements phoniques (axe Vinay/Gambetta)
- 62 immeubles en monopropriété ou copropriété (soit environ 248 logements)
 - dont 15 dans le cadre de l'organisation juridique des copropriétés
 - dont 22 dans le cadre de la revalorisation des halls d'entrée
 - dont 10 dans le cadre de l'accessibilité des copropriétés pour les personnes âgées et handicapées
 - dont 15 dans le cadre de l'amélioration des copropriétés dégradées

Dont 228 logements subventionnés par l'Anah :

- 28 logements occupés par leur propriétaire
 - dont 13 propriétaires occupants faisant des travaux d'économie d'énergie dans leur logement
 - dont 5 propriétaires occupants faisant des travaux d'adaptation dans leur logement
 - dont 10 propriétaires occupants faisant des travaux dans leur logement « très dégradé » ou « insalubre »
- 40 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
 - dont 10 logements locatifs « précarité énergétique »
 - dont 20 logements « moyennement dégradé »
 - dont 10 logements « très dégradés » ou « indigne »
- 40 copropriétés (soit environ 160 logements)
 - dont 15 dans le cadre de l'organisation juridique des copropriétés

dont 10 dans le cadre de l'accessibilité des copropriétés pour les personnes âgées et handicapées
dont 15 dans le cadre de l'amélioration des copropriétés dégradées

Immeubles qui pourraient intégrer le dispositif RHI-THIRORI :
- 2 immeubles (pour une vingtaine de logements)

3.2.5.1 Les objectifs quantitatifs pour le parc public (périmètre élargi)

Le Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration préconise la production de 200 logements sociaux sur 6 ans. Le type de produits n'est pas précisé cependant au regard du niveau de ressources des demandeurs, il est recommandé une forte proportion de PLAI.

Quant à la réhabilitation, la communauté de communes prévoit un objectif de 160 à 200 logements sociaux sur 6 ans.

3.3 Volet patrimoine

3.3.1 Action de valorisation du patrimoine

Une étude patrimoine a été réalisée en parallèle de l'étude pré opérationnelle. Il a ainsi été mis en avant la richesse du patrimoine de Saint Marcellin, tant sur les parties extérieures des immeubles que dans les parties communes intérieures et les logements eux-mêmes.

De cette étude sont ressorties 6 typologies de bâti, avec pour chacune d'elles, des préconisations en cas de travaux visant à préserver et à mettre en valeur les éléments architecturaux (cf. annexe n° 6). Par ailleurs, pour 24 adresses identifiées des préconisations particulières ont été dictées (cf. annexe n° 6).

La mise en œuvre d'une OPAH et l'augmentation prévisible d'opérations de réhabilitations nécessiteront de faire appel à un conseil architectural. Celui-ci sera effectué dans le cadre des permanences du CAUE. Il s'agira de pallier au risque de dégradation et de disparition du patrimoine urbain et paysager

Les actions prioritaires prévues pour la mise en œuvre de ce volet :

- Pour chaque projet, l'opérateur remettra au porteur du projet la fiche des préconisations au type, ou s'il s'agit d'une des 24 adresses repérées, la fiche de préconisations spécifiques,
- Pour chaque projet intégrant des éléments architecturaux à préserver, l'opérateur mettra en relation le porteur du projet avec le CAUE,
- L'opérateur s'assurera auprès du porteur de projet que les autorisations administratives liées aux travaux auront été demandées et acceptées
- Aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, ...),
- Appui aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Les objectifs quantitatifs prévus sur la durée de l'opération sont les suivants :

- 25 actions de préservation et de valorisation du patrimoine bâti dans le cadre de réhabilitations

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté et les communes de Saint Marcellin et de Saint Sauveur apporteront des aides, selon les modalités suivantes :

- Taux local (parité SMVIC/Ville) : 35%
- Dépense subventionnable maximum : 50 000 € HT
- Travaux subventionnables : respect des préconisations générales au type et des préconisations spécifiques à l'édifice le cas échéant
- Cibles : propriétaires occupants et propriétaires bailleurs
- Travaux éligibles : tous travaux listés dans l'étude patrimoine

3.3.2 Campagne de mise en valeur des façades

Dans un objectif d'amélioration du cadre de vie et de préservation du patrimoine, Saint-Marcellin Vercors Isère communauté et la commune de Saint Marcellin ont décidé d'accompagner les efforts de réhabilitation des immeubles par l'octroi d'une subvention pour la mise en valeur des façades à destination des propriétaires et copropriétés privés.

Les objectifs de cette action sont :

- inciter à réaliser des travaux durables sur le bâti ancien avec des matériaux adaptés et respectueux de ce bâti
- maintenir les savoir-faire artisanaux et traditionnels
- améliorer la qualité architecturale de la ville
- améliorer l'image de la ville

Dans ce cadre, les missions de l'opérateur sont :

- Offrir un service d'information et de conseil technique, financier dédié aux copropriétaires, syndic professionnels et bénévoles, et propriétaires bailleurs d'immeuble.
- Mettre en œuvre un conseil technique et financier spécifique visant à revaloriser les halls d'entrée des immeubles
- Mettre en relation le porteur du projet avec le CAUE,
- Vérification des autorisations administratives liées aux travaux,
- Aide à l'élaboration du projet et montage du dossier de financement (appui à l'obtention des devis, montage des dossiers de demande de subvention, ...),

- Appui aux démarches permettant d'obtenir les financements sollicités.

Les objectifs quantitatifs prévus sur la durée de l'opération sont les suivants :

- 20 immeubles

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté et la commune de Saint Marcellin apporteront des aides, selon les modalités suivantes :

- Taux local (parité SMVIC/Ville) : 50%
- Dépense subventionnable maximum : 40 000 € HT
- Travaux subventionnables :
 - o Respect des matériaux (veiller à la respiration des matériaux existants) et des éléments architecturaux
 - o Traitement des réseaux
 - o Toutes façades des immeubles concernés
 - o Une amélioration globale intégrant les commerces sera recherchée
 - o Avis du CAUE et du service urbanisme, déclaration de travaux obligatoire
- Cibles : propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, syndicat des copropriétaires
- Périmètre : linéaire commercial du PLU (cf. annexe n° 7)

3.4 Volet services, commerces et équipements de proximité

3.4.1 Description du volet services, commerces et équipements de proximité

Cf. Opération Revitalisation de Territoire (ORT)

3.4.2 Objectifs quantitatifs globaux du volet services, commerces et équipements de proximité

Cf. Opération Revitalisation de Territoire (ORT)

3.5 Volet environnement

3.5.1 Description du volet environnement

Cf. Opération Revitalisation de Territoire (ORT)

3.5.2 Objectifs quantitatifs globaux du volet environnement

Cf. Opération Revitalisation de Territoire (ORT)

Article 4 – Description du projet de développement du territoire

4.1 Volet de développement territorial

Cf. Opération Revitalisation de Territoire (ORT)

4.2 Objectifs quantitatifs au niveau du territoire

Cf. Opération Revitalisation de Territoire (ORT)

Article 5 – Financements de l'opération

Montants des financements prévisionnels pour le projet de revitalisation du bourg (en € sur la durée du programme)

	Acquisitions foncières	Habitat privé ¹	Patrimoine
SMVIC	RHI-THIRORI : 395 000€	1 556 750 € (OPAH)	217 000€
Mairie de St Marcellin	RHI-THIRORI : 395 000€	620 000 € (OPAH)	210 000 €
Mairie de St Sauveur		33 750 € (OPAH)	7 000 €
Anah	RHI-THIRORI : 515 000 €	1 792 310 €	
CDC		60 000 €	
Total investissements	1 305 000 €	4 065 810 €	434 000 €

5.1 Financements de l'Anah (pour le projet de revitalisation du bourg – Périmètre ciblé)

5.1.1 Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes de subventions, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est-à-dire du Code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du Conseil d'administration, des instructions du Directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 2 307 310 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
AE prévisionnels	238 034 €	305 703 €	403 293 €	456 044 €	452 043 €	452 193 €	2 307 310 €
dont aides aux travaux	59 100 €	115 910 €	203 800 €	257 110 €	257 110 €	262 100 €	1 155 130 €
dont aides à l'ingénierie (part forfaitaire)	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	300 000 €
dont aides à l'ingénierie (part unitaire)	3 100 €	5 960 €	7 660 €	7 100 €	7 100 €	6 260 €	37 180 €
dont ingénierie chef de projet collectivité	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	240 000 €
dont ingénierie autre	0 €	8 000 €	16 000 €	16 000 €	12 000 €	8 000 €	60 000 €
dont RHI-THIRORI (gestion non déléguée au niveau local)	85 834 €	85 833 €	85 833 €	85 834 €	85 833 €	85 833 €	515 000 €

5.2 Financements de Saint-Marcellin Vercors Isère communauté

Saint-Marcellin Vercors Isère communauté s'engage à mettre en place un dispositif d'aides financières complétant les aides existantes de l'Anah ou venant en plus selon les problématiques identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation ANAH, mais aussi découlent de la réglementation mise en place par la Communauté de communes dans le cadre de l'OPAH.

Les conditions relatives aux aides de la Collectivité et les taux maximaux de subvention sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH et de l'engagement des différents partenaires.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 2 168 750 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
AE prévisionnels	302 934 €	325 883 €	372 783 €	391 784 €	391 033 €	384 333 €	2 168 750 €
Dont ingénierie (avant subventions des partenaires et participations des communes)	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	120 000 €	720 000 €
Dont ingénierie chef de projet collectivité (avant subventions des partenaires et participations des communes)	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	80 000 €	480 000 €
Dont aides aux travaux dans le cadre de l'OPAH	10 600 €	24 050 €	55 950 €	74 950 €	76 700 €	77 000 €	319 250 €
Dont aides aux façades	7 500 €	7 500 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €	105 000 €
Dont aide valorisation patrimoine	14 000 €	21 000 €	21 000 €	21 000 €	21 000 €	14 000 €	112 000 €
Dont aide à l'accession à la propriété	5 000 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	5 000 €	5 000 €	37 500 €
Dont RHI-THIRORI	65 834 €	65 833 €	65 833 €	65 834 €	65 833 €	65 833 €	395 000 €

5.3 Financements de la commune de Saint-Marcellin

La commune de Saint-Marcellin s'engage à mettre en place un dispositif d'aides financières complétant les aides existantes de l'Anah ou venant en plus selon les problématiques identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation ANAH, mais aussi découlent de la réglementation mise en place par la Commune dans le cadre de l'OPAH.

Les conditions relatives aux aides de la Collectivité et les taux maximaux de subvention sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH et de l'engagement des différents partenaires.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité pour l'opération sont de 1 225 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
AE prévisionnels	150 434 €	172 333 €	218 583 €	225 284 €	231 033 €	227 333 €	1 225 000 €
Dont ingénierie	28 500 €	28 500 €	28 500 €	28 500 €	28 500 €	28 500 €	171 000 €
Dont ingénierie chef de projet collectivité	19 000 €	19 000 €	19 000 €	19 000 €	19 000 €	19 000 €	114 000 €
Dont aides aux travaux dans le cadre de l'OPAH	10 600 €	23 000 €	54 250 €	67 950 €	69 200 €	72 500 €	297 500 €
Dont aides aux façades	7 500 €	7 500 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €	22 500 €	105 000 €
Dont aide valorisation patrimoine	14 000 €	21 000 €	21 000 €	14 000 €	21 000 €	14 000 €	105 000 €
Dont aide à l'accession à la propriété	5 000 €	7 500 €	7 500 €	7 500 €	5 000 €	5 000 €	37 500 €
Dont RHI-THIRORI	65 834 €	65 833 €	65 833 €	65 834 €	65 833 €	65 833 €	395 000 €

5.4 Financements de la commune de Saint-Sauveur

La commune de Saint-Sauveur s'engage à mettre en place un dispositif d'aides financières complétant les aides existantes de l'Anah ou venant en plus selon les problématiques identifiées lors de l'étude pré-opérationnelle.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération sont en grande partie basées sur la réglementation ANAH, mais aussi découlent de la réglementation mise en place par la Commune dans le cadre de l'OPAH.

Les conditions relatives aux aides de la Collectivité et les taux maximaux de subvention sont susceptibles d'être modifiés, en fonction des évolutions de la réglementation de l'ANAH et de l'engagement des différents partenaires.

Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité pour l'opération sont de 43 750 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Total
AE prévisionnels	2 500 €	3 550 €	4 200 €	16 500 €	10 000 €	7 000 €	43 750 €
Dont ingénierie	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	9 000 €
Dont ingénierie chef de projet collectivité	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	6 000 €
Dont aides aux travaux dans le cadre de l'OPAH	0 €	1 050 €	1 700 €	7 000 €	7 500 €	4 500 €	21 750 €
Dont aide valorisation patrimoine	0 €	0 €	0 €	7 000 €	0 €	0 €	7 000 €

5.5 Financements de la Caisse des Dépôts

La Caisse des Dépôts et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Le groupe Caisse des Dépôts a réaffirmé sa mobilisation financière au service de la relance de l'investissement public et sa volonté d'accompagner les pouvoirs publics, les collectivités locales et tous les acteurs économiques dans les profondes mutations que connaît le pays. Le Groupe souhaite désormais renforcer ses interventions et devenir un acteur majeur dans quatre domaines prioritaires :

- la transition territoriale, pour les projets de développement notamment pour le financement des entreprises et immobilier tertiaire, la production de logements, les infrastructures et la mobilité, le tourisme et les loisirs ;
- la transition écologique et énergétique, pour les projets d'efficacité énergétique des bâtiments et des entreprises, la production d'énergie et réseaux de distribution, la valorisation du patrimoine naturel;
- la transition numérique, en soutien au développement de l'économie numérique dans toutes ses composantes ;
- la transition démographique, pour accompagner et protéger les personnes tout au long de la vie et contribuer au développement de la silver économie.

La Caisse des Dépôts mettra à disposition du projet de revitalisation du centre-bourg ses moyens de financement en ingénierie, en fonds propres ou en prêts, sous réserve de l'accord de ses comités d'engagement et du maintien par les pouvoirs publics des différentes lignes de prêts susceptibles d'être mobilisées et dans le respect des règles de la commande publique.

Plus particulièrement, la Caisse des Dépôts interviendra, en complément de l'intervention de l'ANAH sur le financement des missions de suivi-animation de l'OPAH. Le montant de l'intervention de la Caisse des dépôts est évalué au maximum à 60 000 € sur la période 2020/2026.

En outre la quote-part de la Caisse des Dépôts ne devra pas dépasser celle de la collectivité maître d'ouvrage.

Article 6 – Engagements complémentaires

La commune de Saint Marcellin s'engage à mettre à disposition de l'opérateur un local de permanence disposant d'une ligne téléphonique et d'un accès internet.

Article 7 – Pilotage, animation et évaluation de l'opération de revitalisation du centre bourg et de développement du territoire

7.1 Pilotage de l'opération

7.1.1 Mission du maître d'ouvrage

En premier lieu, le maître d'ouvrage assurera le recrutement d'un chef de projet qui aura pour mission de gérer l'avancement du projet en coordonnant les différentes actions et interlocuteurs. Le poste de chef de projet sera financé par les crédits du FNADT.

Une attention particulière devra porter sur la bonne articulation entre le maître d'ouvrage, les communes, l'opérateur et les partenaires.

7.1.2 Instances de pilotage

Le **comité de pilotage** sera chargé de définir les orientations de l'opération dans son ensemble et de permettre la rencontre de l'ensemble des partenaires concernés. Il assurera la cohérence de la stratégie globale d'intervention comprenant des actions à l'échelle du centre bourg et des actions à l'échelle du territoire.

Il se réunira au moins une fois par an avec :

- Services et représentants de la SMVIC et des communes
- Le Préfet et les services de l'État
- Services du Département
- CDC
- PDLHI
- ARS

- CAF
- ADIL
- Action Logement
- Services des communes : Police Municipale, service urbanisme
- Espace Info Energie : AGEDEN
- ABF
- CAUE
- Chambres consulaires
- Confédérations du bâtiment et de l'artisanat
- Équipe d'animation du dispositif

En complément et en fonction des besoins, le **comité technique ou opérationnel du projet de revitalisation du centre bourg et de développement de territoire** sera en charge de la conduite opérationnelle du projet de revitalisation du centre bourg. Il se réunira au moins tous les 6 mois. Dans le cadre de cette instance, sera également présentée la conduite du projet urbain.

- Services et représentants de la SMVIC et des communes
- Anah
- Services du Département
- CDC
- PDLHI
- ARS
- CAF
- ADIL
- Action Logement
- Services des communes : Police Municipale, service urbanisme
- Espace Info Energie : AGEDEN
- ABF
- CAUE
- Confédérations du bâtiment et de l'artisanat
- Équipe d'animation du dispositif
- Autres organismes selon les besoins ou thématiques, ...

Des **comités techniques ou commissions de suivi spécifiques** pourront être mis en place (insalubrité, relogement, accompagnement social...).

7.2 Suivi-animation de l'opération de revitalisation du centre-bourg

7.2.1 Équipe de suivi-animation (échelle du périmètre ciblé)

Le maître d'ouvrage désignera, conformément au Code des marchés publics, l'équipe opérationnelle chargée du suivi animation de l'ORCB-DT.

Les compétences recherchées et nécessaires pour l'animation sont les suivantes :

- Compétences architecturales et patrimoniales en interventions sur bâtiments existants, et en particulier dans les domaines de l'adaptation du logement, des économies d'énergie et du traitement de l'insalubrité, des copropriétés et pour conseiller sur la qualité des réhabilitations
- Compétences dans le domaine social (de type CESF) indispensable
- Compétences financières pour le suivi et l'orientation des ménages (plan de financement)
- Compétences techniques dans le domaine de l'insalubrité
- Compétences juridiques (copropriétés...)
- Compétences administratives pour le montage des dossiers de demande de subvention
- Compétences en gestion comptabilité de copropriétés

7.2.2 Contenu des missions de suivi-animation (échelle du périmètre ciblé)

L'opérateur assurera les missions suivantes sur l'ensemble du périmètre ciblé de l'ORCB-DT :

- Information et animation des partenariats ;
- Assistance au maître d'ouvrage pour l'élaboration du plan de communication ;
- Mise en place d'un dispositif d'animation dynamique ;
- Conseil et assistance aux propriétaires et locataires (dispositifs d'aides, dispositifs fiscaux, conseils techniques...) ;
- Visite de logements, évaluation des projets, montage des dossiers de subvention ;
- Coordination de l'opération avec les actions d'accompagnement ;
- Suivi et évaluation de l'opération ;
- Participation aux instances de pilotage et suivi ;
- Animation de la cellule de veille habitat indigne ;
- Animation, et démarches nécessaires à l'attribution du permis de louer (visite, préconisations, contrôle, ...).

Information et communication sur l'ORCB-DT

- Proposition, élaboration et mise en œuvre d'un plan de communication qui aura été validé par le comité de pilotage. L'opérateur et les signataires de la convention s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication contenues dans le plan de communication global.
- Élaboration de documents d'information et de promotion de l'opération via divers outils (affiches, plaquettes d'information, bulletin municipal, site internet, presse locale, etc.).
- Information des propriétaires, occupants, syndics ou administrateurs judiciaires, agences immobilières et conseils syndicaux concernés, des actions entreprises dans le cadre de l'ORCB-DT,
- Assistance de la collectivité à la préparation et participation/animation des réunions publiques thématiques d'information et de sensibilisation sur l'opération, événements, expositions.
- Tenue de permanences régulières d'accueil, d'information, de sensibilisation et de conseils auprès des particuliers et des acteurs en milieu professionnel (immobilier, bâtiment, etc.) Les horaires d'accueil doivent permettre de toucher le plus grand nombre de propriétaires et de particuliers.
- Mobilisation, information et prospection des propriétaires privés susceptibles d'engager des travaux. Un travail de prospection ciblée est attendu, en direction des copropriétés, des habitants (propriétaires et locataires) et des bailleurs privés, notamment sur la base des immeubles repérés lors de la phase pré opérationnelle (liste d'immeubles fournies en annexe n° 2).
- Organisation et participation aux actions de mobilisation et d'information des professionnels locaux de l'immobilier et du bâtiment,
- Organisation du repérage des besoins en matière de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, d'adaptation du logement, en lien avec les partenaires locaux et les services sociaux.

Assistance aux copropriétés et aux propriétaires privés

- Conseil et assistance gratuits sur le plan juridique, technique, administratif et financier auprès copropriétés. L'organisation juridique des copropriétés sera vérifiée, et à défaut mise en place, en amont de toute intervention. Une attention particulière sera à apporter aux diagnostics préalables à fournir aux copropriétés en matière :
 - de situation juridique et financière de la copropriété,
 - de dégradation des parties communes (grille de dégradation ANAH, grille d'insalubre, situations de péril, ...),
 - de valorisation des parties communes,
 - de conseil préalable en termes de performance énergétique,
 - de conseil préalable en termes d'adaptation de l'immeuble au vieillissement et au handicap.Une mission spécifique aux copropriétés fragiles ou en difficulté complètera ces missions d'ordre général (cf. « 5. Mission spécifique en faveur des copropriétés fragiles »).
- Conseil et assistance gratuits sur le plan technique, juridique, administratif et financier auprès des habitants, des propriétaires et locataires, et aide à la décision avec la réalisation de préétudes de faisabilité pour la réalisation de travaux répondant aux exigences des financeurs. Une attention particulière sera à apporter aux diagnostics préalables à fournir aux demandeurs en matière :
 - d'habitat dégradé et très dégradé et d'habitat insalubre ou présentant des signes de péril tant au niveau des logements que des parties communes des immeubles,

- de conseil préalable en termes de performance énergétique,
- de conseil préalable en termes d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap.
- Établissement des études de faisabilité, évaluations des coûts, simulations financières, fiscales et patrimoniales auprès des propriétaires en vue de les accompagner et de les conseiller préalablement à leurs prises de décisions. Au-delà du conventionnement ANAH, les simulations fiscales devront intégrer l'ensemble des possibilités offertes aux bailleurs, dont le dispositif Denormandie.
- Établissement de l'ensemble des diagnostics nécessaires au montage des projets de travaux et à leurs financements.
- Sensibilisation aux contraintes architecturales et information quant aux contraintes réglementaires à respecter (cf. « Mission spécifique liée à la prise en compte du patrimoine au sein des projets »).
- Coordination avec les maîtres d'œuvre locaux.
- Constitution, montage, dépôt et suivi des dossiers de demandes de financement auprès des partenaires de l'opération jusqu'au solde des dossiers de subventions.
- Assistance à la constitution des demandes d'aides complémentaires pouvant être obtenues auprès des organismes financiers, notamment du Département, d'Action Logement, des caisses de retraite, ...
- Assistance à l'établissement des demandes d'acomptes, d'avances et de paiement des subventions,
- Assistance et information des bailleurs privés pour la mise en location de logements à loyers conventionnés.

Mission spécifique de lutte contre l'habitat indigne

Afin de conduire la lutte contre l'habitat indigne, une mission spécifique de repérage et de traitement de l'habitat indigne sera mise en œuvre en étroite collaboration avec les partenaires de ce volet du dispositif.

Cette mission comprend notamment :

- La mobilisation, l'organisation et l'animation d'un réseau composé des différents intervenants susceptibles de visiter des logements indignes et de les dépister,
- La centralisation et le suivi des situations,
- Le repérage avec notamment l'exploitation et l'approfondissement des éléments de l'étude pré-opérationnelle quant aux repérages d'immeubles dégradés déjà effectués.
- L'animation d'une cellule de veille habitat indigne

Le traitement de l'habitat indigne comprendra les actions suivantes :

- L'animation d'une cellule de veille habitat indigne dont l'objectif est de mieux structurer les partenaires locaux afin de faire remonter davantage de signalements et de traiter plus efficacement les situations complexes.
- L'établissement d'un diagnostic social et technique approfondi. Les modes opératoires les plus appropriés selon les difficultés repérées seront étudiés et présentés dans le cadre de la cellule de veille « Habitat indigne » associant les structures et services compétents (services villes, ARS, CAF, ADIL, services sociaux de secteur, ...).
- La négociation avec les propriétaires et l'accompagnement technique, juridique et financier pour définir les travaux à réaliser et constituer les dossiers de demandes de financements afférents.
- Le suivi en lien avec l'ARS, la CAF et les services compétents de la commune des procédures coercitives de police publique notifiées, des délais de mise en œuvre, des résultats, et l'établissement de propositions de mesures correctrices qui s'avèreront nécessaires au bon aboutissement des procédures.
- La réalisation des diagnostics décence et un travail avec la CAF sur les situations de non décence repérées,
- La recherche et la mobilisation de solutions de relogement transitoire ou définitif, en lien avec les services sociaux de secteur compétents et les associations spécialisées,
- Si besoin, la mise en œuvre de mesures d'accompagnement social personnalisé selon les occupants (locataires ou propriétaires occupants).
- L'assistance aux occupants quant à une information sur leurs droits et les dispositifs de soutien mobilisables à leur profit (aide au relogement), réalisée en étroite collaboration avec les travailleurs sociaux de secteur.
- L'assistance à la ville pour la mise en œuvre des mesures coercitives associées au traitement de l'habitat indigne notamment :
 - o Assistance pour la mise en œuvre des procédures : Péril, Règlement Sanitaire Départemental,
 - o Aide à la mise en œuvre de procédure de travaux d'office et constitution des dossiers de demandes de subventions spécifiques auprès de l'ANAH pour le compte de la commune engageant des travaux.
- Par ailleurs, l'opérateur animera les démarches nécessaires à la mise en place et au suivi du permis de louer. Il assurera à cet effet le lien avec les propriétaires bailleurs, les visites de contrôle, les préconisations de travaux le cas échéant, jusqu'à l'obtention du permis de louer.

Missions sociales

- Accompagnement sanitaire et social renforcé des ménages en situation d'habitat indigne.
- Accompagnement renforcé des propriétaires occupants en situation d'habitat indigne.
- Accompagnement renforcé en cas d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.
- Accompagnement renforcé des propriétaires occupants en situation de précarité énergétique ou de perte d'autonomie.
- Recherche de solutions de financement complémentaires pour les propriétaires occupants précaires.
- Assister les propriétaires et les locataires dans la mise en oeuvre du relogement provisoire.
- Sensibilisation aux droits et devoirs du locataire et du propriétaire.

Mission spécifique d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la veille et l'intervention foncière en vue de la requalification publique d'immeubles

L'opérateur accompagnera les villes de St Marcellin et St Sauveur dans la définition et le choix des stratégies d'intervention sur les immeubles (incitatif, coercitif, réalisation d'études complémentaires...). Il réalisera une veille foncière en analysant les déclarations d'intention d'aliéner et en conseillant les villes concernées sur les opportunités d'acquisition de bâtiments.

La constitution et le montage de dossiers liés aux dispositifs RHI-THIRORI (demande de vérification d'éligibilité, de calibrage ou de financement) fera partie de la mission de l'opérateur pour les 2 adresses préalablement identifiées (26/28/30/34/36/38 Boulevard Gambetta - 42/44 Grande Rue)

Les conditions de mise en oeuvre d'opérations ORI seront évaluées en parallèle de l'animation du volet incitatif, à l'issue de la première année d'OPAH. L'opérateur pourra ainsi être chargé de réaliser des études complémentaires, des diagnostics d'immeubles et des études de faisabilité et d'opportunité préalables au lancement d'ORI, afin d'aider les villes à se positionner sur la stratégie à adopter sur les bâtiments identifiés comme prioritaires et sur lesquels les actions incitatives ne suffiront pas (ces études complémentaires feront l'objet de bons de commande à prix unitaire).

Une liste d'adresses pressenties, issue du diagnostic de l'étude pré-opérationnelle, a été repérée.

Les études préalables (techniques, sociales, financières, juridiques, etc.) porteront sur un choix d'immeubles, à identifier en concertation et à soumettre au préalable à une décision du maître d'ouvrage.

En fonction des besoins, l'opérateur pourra assister les villes :

- sur le choix des procédures judiciaires à engager et le lancement de DUP Travaux ou Aménagement en accord avec les stratégies retenues par immeuble ou par groupe d'immeubles,
- dans les négociations avec les propriétaires fonciers,
- dans les relations avec le Service du Domaine.

La mission de l'opérateur ne concernera pas :

- le lancement d'éventuelles opérations ORI et la constitution éventuelle des dossiers de DUP,
- l'animation d'éventuelles opérations ORI,
- la constitution et le montage de dossiers liés aux dispositifs RHI-THIRORI.

Le cas échéant, ces prestations devront faire l'objet ultérieurement de prestations complémentaires ou de marchés dédiés spécifiquement, dont le calibrage pourra être défini à l'occasion des études complémentaires.

Mission spécifique en faveur des copropriétés fragiles

Dans le cadre de la mission spécifique liée à l'accompagnement des copropriétés fragiles et/ou en difficulté, l'opérateur mènera des actions d'information générales en direction des syndics, des syndics bénévoles, des conseils syndicaux ou des copropriétaires.

Il élaborera des diagnostics multicritères (analyse multicritères, technique, social, gestion et fonctionnement).

Il accompagnera les instances de gouvernance en vue de participer à l'amélioration du fonctionnement.

Il mettra enfin en place un accompagnement pour le redressement de la gestion financière des copropriétés.

Mission spécifique liée à la prise en compte du patrimoine au sein des projets

De façon transversale, quelles que soient les actions, l'opérateur veillera à la prise en compte et à la valorisation des éléments architecturaux au sein des projets, en s'appuyant notamment sur les éléments architecturaux listés dans l'étude patrimoniale historique (C. PICHAT/Atelier du Galetaz/CERES) et annexés à la présente convention (cf. annexe n° 6).

L'opérateur pourra autant que de besoin orienter les porteurs de projet vers les services de la ville, les conseillers du CAUE, voire l'ABF.

Autres missions spécifiques

L'opérateur sera également en charge de mener des actions d'information, de conseil et d'accompagnement en faveur :

- des projets d'accession à la propriété dans une logique de stratégie de peuplement,
- des projets de rénovation de façades sur le périmètre dédié,
- des projets d'amélioration phonique sur le périmètre dédié.

Suivi et évaluation de l'opération et animation du partenariat

L'opérateur assurera le suivi et l'analyse des indicateurs de résultats de l'opération, en vue d'informer le maître d'ouvrage et les différents comités de suivi sur l'état d'avancement de l'opération.

Il assurera également le suivi et l'animation des comités techniques et des comités de pilotage du projet.

Il accompagnera le maître d'ouvrage dans la mise en place du partenariat notamment sur la lutte contre la précarité énergétique, la lutte contre l'habitat indigne et le maintien à domicile.

Il mobilisera enfin l'ensemble des partenaires sur le projet.

7.2.3 Modalités de coordination opérationnelle (échelle du périmètre ciblé)

L'équipe de suivi animation, en lien direct avec les services de la SMVIC et le chef de projet, sera étroitement associée aux différents dispositifs de coordination prévue sur le territoire et veillera à une mobilisation régulière des différents partenaires impliqués, notamment

Mobilisation de partenaires thématiques

- Services de la SMVIC et des communes
- Chef de projet
- Services de l'État
- Services du Département
- PDLHI
- ARS
- CAF
- ADIL
- Services des communes : Police Municipale, service urbanisme, ..
- Espace Info Energie : AGEDEN
- CAUE
- Confédérations du bâtiment et de l'artisanat
- Autres Organismes selon les besoins, ...

7.4 Évaluation de l'opération de revitalisation de centre bourg et de développement du territoire, et suivi des actions engagées

7.4.1 Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs définis aux articles 3. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs définis. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

Volet habitat privé

Indicateurs de fonctionnement

- Nombre de contacts,
- Nombre de logements visités, diagnostiqués ;
- Ratio de transformation des contacts en réalisations.

Communication et information du public :

- Nombre d'actions de presse, impacts des actions de communication, réunions publiques, mailings, boîitage...

Effets sur le bâti dégradé ou indigne et sur la précarité énergétique

- Bilan des cellules de veille habitat indigne (structuration des partenariats, ...);
- Nombre de signalements de situations de mal logement et bilan des procédures conduites : insalubrité, péril, saturnisme, précarité énergétique, non décence (plaintes, signalements CAF, signalements partenaires sociaux, ...);
- Nombre de logements dégradés ou en situation de précarité énergétique ayant fait l'objet de travaux subventionnés ou non.

Effets sur l'efficacité énergétique du parc de logement

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Réalisation qualitative : évolution de la performance énergétique des logements (consommation avant travaux, consommation après travaux) et par type de propriétaires ; économies financières pour les ménages.

Effets sur les copropriétés et monopropriétés

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : organisation des copropriétés, revalorisation des parties communes, accessibilité des immeubles, amélioration des copropriétés fragiles ou dégradées.

Effets immobiliers

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention : ventilation des logements améliorés par type de propriétaire ; ventilation des logements améliorés par état d'origine des logements ; nombres de nouveaux accédant en centre-ville avec demande d'aide.
- Réalisation qualitative : remise sur le marché de logements vacants ; niveaux de loyer des logements produits type de réhabilitation : nombre d'immeubles totalement réhabilités ; nombre de réhabilitations partielles.

Indicateurs économiques et financiers

- Coûts de réhabilitation au m²;
- Volume des travaux (en cout réel, cout intégraux et plafonnés) ;
- Répartition des financements sollicités par financeur
- Impact de du programme sur les entreprises du BTP : masse financière de travaux de réhabilitation générée par l'Opération, localisation des entreprises, emplois créés/maintenus.

Effets démographiques et sociaux :

- Nombre et type de logements conventionnés ;
- Solvabilisation des propriétaires occupants sous plafonds ANAH et intermédiaires (selon thématique) : nombre d'accessions aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux ;
- Typologie des ménages « nouveaux arrivant » sur les périmètres opérationnels ;

Ces indicateurs mettront en exergue les points forts et points faibles de l'ORCB-DT, les dysfonctionnements observés par rapport aux prévisions. Une analyse qualitative des ratios et points de blocage devra être présentée lors des bilans annuels. L'opérateur devra émettre des propositions d'adaptation en fonction des résultats.

L'opérateur élaborera et alimentera une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de tous ces indicateurs et de listes d'adresses ou de propriétaires : contacts non aboutis, signalements insalubrité...

Il établira des bilans statistiques pré-formatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

Volet patrimoine

- Nombre de contacts et dossiers façades ; moyenne des coûts de travaux ; moyenne des subventions réservées
- Nombre de contacts et dossiers pour la valorisation des éléments architecturaux ; moyenne des coûts de travaux ; moyenne des subventions réservées

7.4.2 Bilans et évaluation finale

Au moins, un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Les bilans seront établis par l'équipe opérationnelle et présentés au Comité de Pilotage. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place. Les bilans feront également l'objet de rendus cartographiques présentant les données stratégiques.

Bilan annuel

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet qu'un rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé par le comité de pilotage.

Ce bilan devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront, si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Bilan final

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final de l'opération sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre bourg et du projet de développement du territoire ;
- recenser les solutions mises en œuvre ;
- lorsque l'opération le nécessite, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Évaluation

La convention précisera les modalités d'évaluation à mi-parcours et à échéance du programme. Un référentiel d'évaluation sera défini par le comité de pilotage national du programme centre-bourg et sera transmis aux acteurs locaux.

Article 8 – Communication et concertation

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information du grand public de type : dépliants, plaquettes, site internet ; et les supports de relation presse : communiqué, dossier de presse portant sur l'opération de revitalisation du centre bourg.

Le logo de l'Anah et la mention de son site internet anah.fr devront ainsi apparaître sur l'ensemble des supports off écrits et on line dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera l'origine des subventions allouées par l'Anah dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient.

Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type, la mention du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique ;

Pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ». Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés en concertation avec la DDT(M), qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et validera les informations portées sur l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être diffusés de manière ciblée et cohérente avec l'objectif d'information fixé.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et site internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'opération, ils s'engagent à les faire connaître à la direction de la communication de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé de revitalisation du centre bourg s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 6 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du **jj/mm/aa** (date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire) au **jj/mm/aa**.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits) le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant et porter sur l'un ou l'autre des périmètres ou encore sur les deux à la fois.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le ou les maîtres d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Fait en xx exemplaires à xx, le jj/mm/aa

Pour Saint-Marcellin Vercors Isère communauté,
maître d'ouvrage,

Pour l'État,

Pour l'Anah,

Pour la ville de Saint Marcellin,

Pour la ville de Saint Sauveur,

Pour la Caisse des Dépôts,

Annexes

Annexe 1. Périmètres de l'opération (périmètre ciblé)

Annexe 2. Liste des immeubles prioritaires

Annexe 3. Fiches immeubles

Annexe 4. Plafonds des propriétaires aux revenus intermédiaires (plafonds Denormandie)

Annexe 5. Périmètre du linéaire spécifique « isolation phonique axe Vinay Gambetta »

Annexe 6. Etude patrimoniale historique (C. PICHAT/Atelier du Galetaz/CERES) comprenant :

- Préconisations au type pour la préservation des éléments architecturaux
- Préconisations particulières pour la préservation des éléments architecturaux des 24 immeubles pré repérés

Annexe 7. Périmètre de l'opération façades

Annexe 8. Objectifs de réalisation de la convention

Annexe 9. Engagements de l'ANAH par année civile

Annexe 1. Périmètres de l'opération (périmètre ciblé)



Boulevard du Champ de Mars
Côté pair : du 2 au 62
Côté impair : non concerné

Rue Brenier de Montmorand
Côté pair : du 2 au 8
Côté impair : non concerné

Montée du Clavaire
Côté pair : du 2 au 14
Côté impair : non concerné

Montée de Joud
Côté pair : non concerné
Côté impair : tous

Rue du Faubourg Vinay
Côté pair : du 2 au 36
Côté impair : du 23 au 29

Rue de l'Ancien Faubourg :
Côté impair : n° 1 à 5
Côté pair : n° 22 à 30

Rue de la République (St Sauveur)
Côté pair : du 2 au 20
Côté impair : du 1 au 23

Rue du 19 mars 1962
Côté pair : tous
Côté impair : non concerné

Boulevard Gambetta
Côté pair : du 2 au 44b
Côté impair : non concerné

Place Deagent :
Côté pair : du 2 au 8
Côté impair : non concerné

Place Lacombe Maloc
Côté pair : tous
Côté impair : non concerné

Place du Château Bayard :
Côté pair : non concerné
Côté impair : n°1

Rue de Beauvoir :
Côté pair : non concerné
Côté impair : n°13

Annexe 2. Liste des immeubles prioritaires

	Immeubles prioritaires
Immeubles devant faire l'objet d'une vigilance particulière en phase de suivi-animation et à rediscuter au terme de la première année de l'opération	2 montée du Calvaire
	4 montée du Calvaire
	14 rue Jean Baillet
	16 rue Jean Baillet
	18 rue Jean Baillet
	1 et 3 rue de la République
	5 et 7 rue de la République
	12 faubourg Vinay
	14 faubourg Vinay
	16 faubourg Vinay
	22 faubourg Vinay
	9 rue de France
	11 rue de France
	17 Grande Rue
	3 passage du Chapeau Rouge
	29 rue du Faubourg Vinay
61 Grande Rue	

Annexe 3. Fiches immeubles

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : 26-28 Boulevard Gambetta
Références cadastrale : AI 265
Surface cadastrale : 47 m²
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+2 (+ combles)
Affectation des locaux : HABITATION
Nombre de logements : 1 logement
Année de construction : XIXe siècle + partie médiévale



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

L'immeuble est situé sur l'avenue Gambetta, sur les anciens remparts, et derrière la place Jean Sorrel. Etant donné la situation du N°30, la parcelle cadastrale 265 concerne les N°26 et N°28 dont la porte d'accès se trouve pour moitié sur la parcelle cadastrale 264. Cette dernière probablement grevée d'une servitude de passage, avec décalage du mur de refend entre les deux immeubles à partir du R+2. D'après les recherches de l'association «Rempart», une des tours de l'enceinte était implantée sur cette parcelle (cf. l'étude «définitions d'orientations pour l'îlot Gambetta», atelier multiple, 2015, pages 16-17)

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : Commune de Saint Marcellin
Année d'acquisition :

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision
Copropriété
Propriété unique
Usufruit / nu propriété
SCI

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

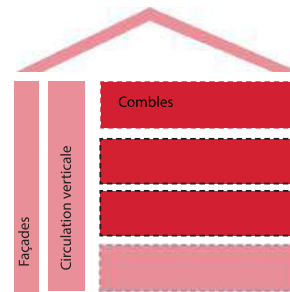
Propriétaire occupant
Loué
Vacant
Autre

Compléments:

STRATEGIE PATRIMONIALE

Vente
Réalisation de travaux
Mise en location
Maintien en l'état
Non connue

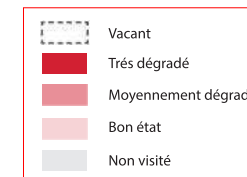
DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Synoptique de l'immeuble

Date de la visite :

18 novembre 2018



Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

Travaux partiels sur couvertures réalisés sauvegardant la toiture dans l'immédiat. Cependant l'ensemble de la toiture devra être reprise pour une réhabilitation réglementaire. L'ensemble nécessite une reprise complète de tous les réseaux et équipements obsolètes et/ou hors normes, ainsi que des distributions internes inadaptées aux usages contemporains. RDC sur voie de circulation dure.

Autres photos de l'immeuble :



Grenier



Rez-de-chaussée



Façade des N°28 (g) et 26 (d)

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : **1 500** € HT
Vider les logements et condamner les accès à l'immeuble

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments Historiques
Emplacement Réserve

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries
Encadrements en pierre
Devanture en bois
Porte d'entrée en bois sculptée
Autre : Fondations muraille en sous-sol et rdc

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité
☆ Présomption insalubrité
★ Sous arrêté de péril
☆ Présomption péril
● Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Maintien de l'immeuble en raison de la cohésion structurelle étroite avec le n°24 (parcelle 264). A traiter avec le n°30.
Possibilité de passage traversant avec reprise en sous-œuvre nouveau RDC, mais à vérifier suivant présence possible de la muraille de l'ancien rempart sur façade arrière.

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE
OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
CAMPAGNE DE RAVALEMENT

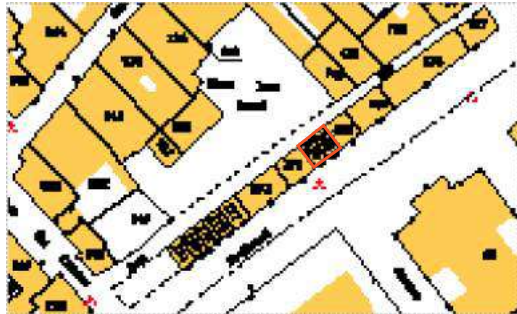
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : 30 Boulevard Gambetta
Références cadastrale : AI 269 - AI 270
Surface cadastrale : **27 m² + 26 m²**
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+2 + combles
Affectation des locaux : HABITATION
Nombre de logements : 1 logement
Année de construction : XIX^{ème} siècle



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

L'immeuble est situé sur l'avenue Gambetta, sur les anciens remparts, et derrière la place Jean Sorrel. L'immeuble occupe les parcelles cadastrales 269 et 270. L'entrée par le N°30 donne accès aux logements de M.Pavin (parcelle 269) et de M.Martin (parcelle 270). Le logement au le rez-de-chaussée droite est loué et appartient à M.PAVIN. M.PAVIN est également propriétaire du 1^{er} étage, vacant et vétuste (non loué). La partie appartenant à M.Martin est vacante depuis 18 ans. Le propriétaire souhaite vendre mais ne trouve pas d'acquéreur. L'entrée et l'escalier d'accès aux étages étant commun, l'immeuble est de fait en copropriété, non organisée.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : Parcelle 270, N°30: Luis MARTIN & Lucinda da Conceicao MADUREIRA PEREIRA (indivision) 30 boulevard Gambetta 38160 Saint Marcellin
Année d'acquisition : 2011

Parcelle 269, N°28: SCI OLESEB chez Monsieur Olivier PAVIN 5 rue Curie 38 160 Saint Marcellin
Année d'acquisition : 2014

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision
Copropriété
Propriété unique
Usufruit / nu propriété
SCI

* Sources : Fichier Majic ou visite terrain

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

Propriétaire occupant
Loué
Vacant
Autre

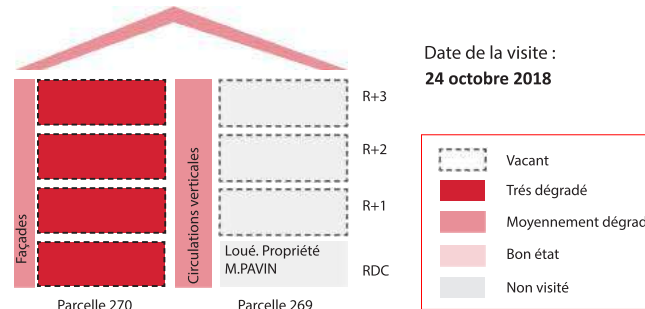
Compléments:

L'immeuble occupant la parcelle 270 est vacant depuis 18 ans. Le rez-de-chaussée du 269 est loué, non visité. Les étages du 269 sont vacants, non visités. M.MARTIN souhaite vendre. M.PAVIN ne souhaite pas réaliser de travaux dans l'immédiat

STRATEGIE PATRIMONIALE

Vente
Réalisation de travaux
Mise en location
Maintien en l'état
Non connue

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Synoptique de l'immeuble

Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

Il s'agit d'un immeuble à redoublement par symétrie (Cf. l'étude « Définitions d'orientations pour l'îlot Gambetta », Atelier Multiple, 2015, pages 15). Bien que moyennement dégradés, les escaliers et la toiture seront à reprendre en totalité pour atteindre les niveaux réglementaires requis. La totalité des réseaux, des équipements, et des distributions obsolètes et dégradés sont à reprendre. RDC sur voie de circulation dure.

Autres photos de l'immeuble :



Studio au niveau 1, parcelle 270



Plafond, parcelle 270

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : **1 500** € HT
Vider les logements et condamner les accès à l'immeuble

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments Historiques
Emplacement Réserve

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries
Encadrements en pierre
Devanture en bois
Porte d'entrée en bois sculptée
Autre : Redoublement par symétrie / typologie

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité
☆ Présomption insalubrité
★ Sous arrêté de péril
☆ Présomption péril
● Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

A traiter avec le n°26-28.

Les deux immeubles ne semblent pas avoir intégré de partie de la muraille en RDC. Il sera techniquement coûteux de conserver le retournement par symétrie, qui constitue la qualité patrimoniale de cet ensemble.

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE
OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
CAMPAGNE DE RAVALEMENT

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : 34 Boulevard Gambetta
Références cadastrale : AI 272
Surface cadastrale : **87 m²**
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+3 + combles
Affectation des locaux : HABITATION
Nombre de logements : **6**
Année de construction : début XXe



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

L'immeuble est situé sur l'avenue Gambetta, sur les anciens remparts, et derrière la place Jean Sorrel. Des procédures de péril et d'insalubrité sont en cours sur cet immeuble. L'échauguette à clocheton métallique située au R+3 constitue le seul élément remarquable de cet immeuble de qualité architecturale médiocre.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : Josette PRADAT/BELLE
70 Chaponnay
38160 Saint-Antoine-L'abbaye
Année d'acquisition : 1976

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision
Copropriété
Propriété unique
Usufruit / nu propriété
SCI

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

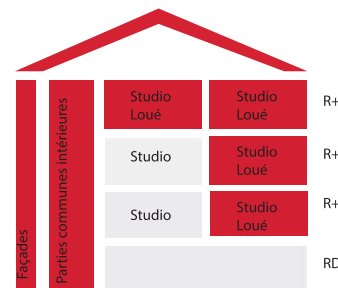
Propriétaire occupant
Loué
Vacant
Autre

Compléments:
4 locataires, les appartements de 3 d'entre eux ont été visités. Les loyers varient entre 50 et 100 euros par mois hors charges. Les locataires rencontrés sont retraités et ont de faibles revenus (900 et 1100€/mois)

STRATEGIE PATRIMONIALE

Vente
Réalisation de travaux
Mise en location
Maintien en l'état
Non connue

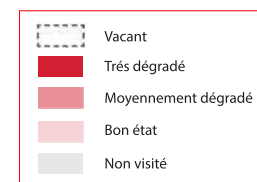
DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Synoptique de l'immeuble

Date de la visite :

24 octobre 2018



Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

L'immeuble présente un état de dégradation et de pourrissement généralisé : Les maçonneries atteintes au même titre que les poutres et planchers bois. Les réseaux d'alimentation AEP (Tuyaux en plomb) et électricité sont eux même vétustes et dangereux. Les équipements de base de confort (salle d'eau, chauffage, ventilation...) sont souvent absents. Cet immeuble présente un risque permanent pour la santé, voire la vie, des occupants.

Autres photos de l'immeuble :



Façade rue des remparts



Etat des murs et planchers

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : **2 500** € HT
Vider les logements et condamner les accès à l'immeuble

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments
Historiques
Emplacement Réservé

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries
Encadrements en pierre
Devanture en bois
Porte d'entrée en bois sculptée
Autre : échauguette au R+3

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité
☆ Présomption insalubrité
★ Sous arrêté de péril
☆ Présomption péril
● Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Dans l'immédiat, cet immeuble doit être évacué et muré.
Le traitement doit être envisagé avec le n°36-38.

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE
OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
CAMPAGNE DE RAVALEMENT

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : 36 Boulevard Gambetta
Références cadastrale : AI 277
Surface cadastrale : 26 m²
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

R+3
Nombre de niveaux : HABITATION
Affectation des locaux : 5
Nombre de logements : 5
Année de construction :



Photo de l'état général extérieur



Extrait cadastral

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

L'immeuble est situé sur l'avenue Gambetta, sur les anciens remparts, et derrière la place Jean Sorrel.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : Commune de Saint Marcellin
Année d'acquisition :

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision
Copropriété
Propriété unique
Usufruit / nu propriété
SCI

* Sources : Fichier Majic ou visite terrain

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

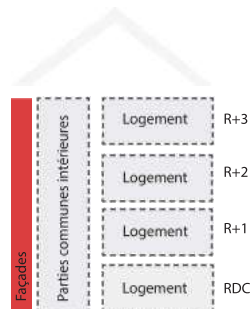
Propriétaire occupant
Loué
Vacant
Autre

Compléments:

STRATEGIE PATRIMONIALE

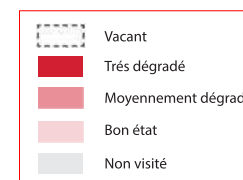
Vente
Réalisation de travaux
Mise en location
Maintient en l'état
Non connue

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Synoptique de l'immeuble

Date de la visite :
24 octobre 2018



Légende

Autres photos de l'immeuble :



Façade rue des remparts

DÉGRADATION GÉNÉRALE

1 2 3

DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS

1 2 3

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

1 2 3

DÉGRADATION DES FAÇADES

1 2 3

DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE

1 2 3

TOITURE

1 2 3

ÉTAT DES DÉSORDRES :

L'immeuble non visité semble dans un état structurel correct. A noter les traces d'humidité (remontées capillaires ou canalisation percée ?) au RDC, surtout en façade arrière.

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 1 500 € HT
Vider les logements et condamner les accès à l'immeuble

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments
Historiques
Emplacement Réserve

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries
Encadrements en pierre
Devanture en bois
Porte d'entrée en bois sculptée
Autre

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité
☆ Présomption insalubrité
★ Sous arrêté de péril
☆ Présomption péril
● Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

A traiter avec le n°34 et n°38.

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE
OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
CAMPAGNE DE RAVALEMENT

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

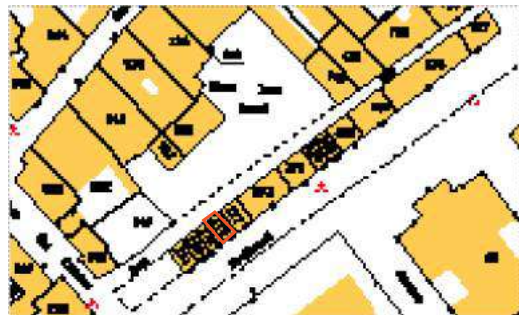
Adresse : 38 Boulevard Gambetta
Références cadastrale : AI 278
Surface cadastrale : 26 m²
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

R+3
Nombre de niveaux : HABITATION
Affectation des locaux : 5
Nombre de logements :
Année de construction :



Photo de l'état général extérieur



Extrait cadastral

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

L'immeuble est situé sur l'avenue Gambetta, sur les anciens remparts, et derrière la place Jean Sorrel.

DONNÉES FONCIÈRES*

* Sources : Fichier Majic ou visite terrain

Propriétaire(s) : Commune de Saint Marcellin
Année d'acquisition :

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision
Copropriété
Propriété unique
Usufruit / nu propriété
SCI

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

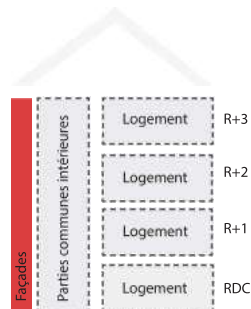
Propriétaire occupant
Loué
Vacant
Autre

Compléments:

STRATEGIE PATRIMONIALE

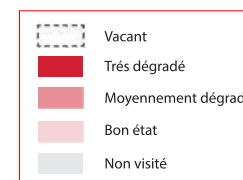
Vente
Réalisation de travaux
Mise en location
Maintien en l'état
Non connue

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Synoptique de l'immeuble

Date de la visite :
24 octobre 2018



Légende

Autres photos de l'immeuble :



Façade rue des remparts

DÉGRADATION GÉNÉRALE

1 2 3

DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS

1 2 3

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

1 2 3

DÉGRADATION DES FAÇADES

1 2 3

DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE

1 2 3

TOITURE

1 2 3

ÉTAT DES DÉSORDRES :

L'immeuble non visité semble dans un état structurel correct.

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 500 € HT
Vider les logements et condamner les accès à l'immeuble

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments Historiques
Emplacement Réservé

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries
Encadrements en pierre
Devanture en bois
Porte d'entrée en bois sculptée
Autre

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité
☆ Présomption insalubrité
★ Sous arrêté de péril
☆ Présomption péril
● Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

A traiter avec le n°34 et n°36.

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SÉCURITÉ
OPERATION D'AMÉNAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
CAMPAGNE DE RAVALEMENT

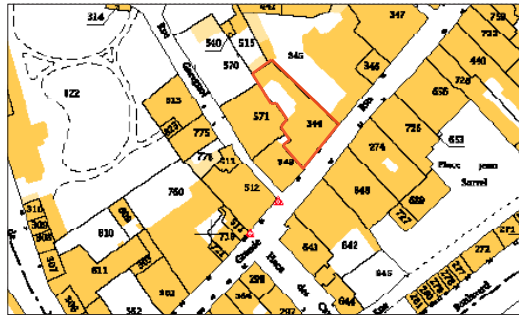
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **42 Grande Rue**
 Références cadastrale : AI 344
 Surface cadastrale : **373 m²**
 PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+3
 Affectation des locaux : **HABITATION + COMMERCE EN RDC**
 Nombre de logements : **NV**
 Année de construction : **XIXe siècle**



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

L'immeuble est inhabité, excepté le rez-de-chaussée occupé par un ERP (commerce). Les étages surplombant semblent encore viables et stables. Cependant des trous dans les murs et pignons du corps principal prêtent à inquiétude, notamment la fragilisation de souche de cheminée : Un arrêté de péril est à prendre. Il est à noter la présence probable d'amiante en toiture des bâtiments annexes sur cour. De plus, une partie sur rue accolée sur le pignon gauche du corps principal, et partagé structurellement et fonctionnellement avec l'immeuble n°44 sur la parcelle 343.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : Mme HENRY
 Année d'acquisition : _____

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision.....
 Copropriété.....
 Propriété unique.....
 Usufruit / nu propriété.....
 SCI.....

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

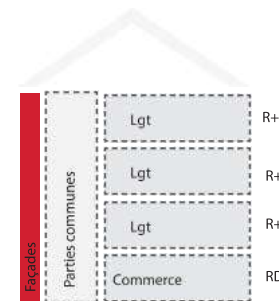
Propriétaire occupant.....
 Loué.....
 Vacant.....
 Autre.....

Compléments:

STRATÉGIE PATRIMONIALE

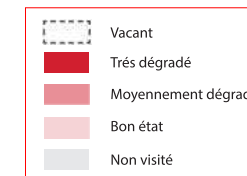
Vente.....
 Réalisation de travaux.....
 Mise en location.....
 Maintien en l'état.....
 Non connue.....

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Synoptique de l'immeuble

Date de la visite :
26 octobre 2018



Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

L'ensemble paraît globalement maintenu, malgré des difficultés à gérer le ravalement des façades, et certaines parties annexes. Cet ensemble d'un intérêt patrimonial certain, ne semble pas souffrir de problème structurel majeur, excepté sur la partie partagée avec l'immeuble de la parcelle 343. Cet ensemble devra faire l'objet d'une reprise complète des éléments de confort suivant normes réglementaires actualisées. Les devantures des commerces sont à remanier complètement.

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments.....
 Historiques.....
 Emplacement Réservé.....

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries.....
 Encadrements en pierre.....
 Devanture en bois.....
 Porte d'entrée en bois sculptée.....
 Autre.....

Autres photos de l'immeuble :



ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 0 € HT
 Vérifier les contrôles d'accès
 Réhabilitation globale avec le 44 :
1 110 000 €HT soit 980 € / m² utile

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité.....
 ☆ Présomption insalubrité.....
 ★ Sous arrêté de péril.....
 ☆ Présomption péril.....
 ● Présomption indécence.....

REMARQUE : Proximité église.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

A traiter avec le n°44 mitoyen

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE.....
 OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE.....
 ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH.....
 CAMPAGNE DE RAVALEMENT.....

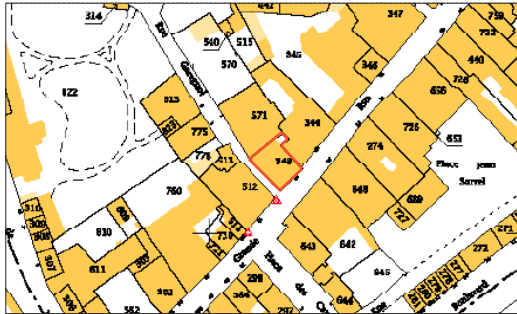
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **44 Grande Rue**
 Références cadastrale : AI 343
 Surface cadastrale : **147,5 m² + 26,5 m² à partir du R+2**
 PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+3 + combles
 Affectation des locaux : HABITATION + COMMERCE EN RDC
 Nombre de logements : 1
 Année de construction : XVI^e siècle + remaniements



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Le rez-de-chaussée est occupé par un commerce, les étages sont vacants depuis 30 ans. Immeuble acheté en viager. L'intérieur de l'immeuble est très dégradé, en particulier la toiture et les planchers des étages supérieurs qui menacent ruine. Immeuble est sous arrêté de péril. Une partie est construite sur la parcelle voisine 344 à partir du R+2. Cet immeuble a un intérêt patrimonial certain.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : DUMOULIN / DES DUNES
 18 rue de la plaine
 38160 Saint Marcellin
 Année d'acquisition : 1988

STATUT DE PROPRIÉTÉ

- Indivision
- Copropriété
- Propriété unique
- Usufruit / nu propriété
- SCI

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

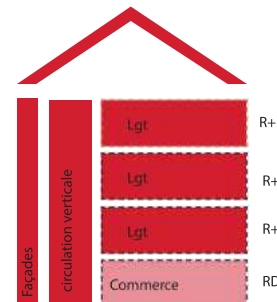
- Propriétaire occupant
- Loué
- Vacant
- Autre

Compléments:

STRATÉGIE PATRIMONIALE

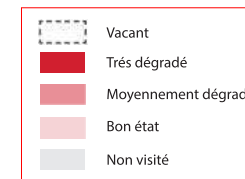
- Vente
- Réalisation de travaux
- Mise en location
- Maintien en l'état
- Non connue

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Synoptique de l'immeuble

Date de la visite :
26 octobre 2018



Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

Les étages surplombant immédiatement le commerce sont encore stables. Par contre, aux derniers niveaux les planchers et toitures menacent ruine. Il n'est pas observé de lézardes et fissures majeures en façade, ni de dégradation majeure des parties structurelles en partie haute. Cependant, la chute sur la voie publique d'éléments secondaires (tuiles, cheminées...) peut intervenir à tout moment. De plus, il ne peut être évalué la résistance en partie basse en cas de rupture structurelle en partie haute. Vu l'intensité des infiltrations, il est très urgent d'intervenir pour protéger l'ensemble, et éviter une aggravation. Seules les parties maçonnées et charpentées sont à conserver.

Autres photos de l'immeuble :



ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : **12 000** € HT
 Bâches de protection en toiture
 Réhabilitation globale avec le 42 :
1 110 000 €HT soit 980 € / m² utile

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

- Périmètre protection Monuments
- Historiques
- Emplacement Réserve

PATRIMONE BÂTI

- Ferronneries
- Encadrements en pierre
- Devanture en bois
- Porte d'entrée en bois sculptée
- Autre : éléments remarquables intérieurs : cheminée, niches, évier

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

- ★ Sous arrêté d'insalubrité
- ☆ Présomption insalubrité
- ★ Sous arrêté de péril
- ☆ Présomption péril
- Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

A traiter avec le n°42 mitoyen.

- PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SÉCURITÉ
- OPERATION D'AMÉNAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
- ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
- CAMPAGNE DE RAVALEMENT

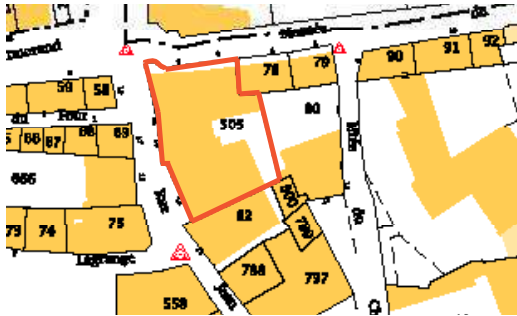
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : 14-16 rue Jean Baillet
Références cadastrale : AI 505
Surface cadastrale : 647 m²
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

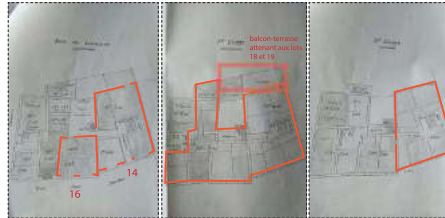
Nombre de niveaux : RDC
Affectation des locaux : HABITATION + COMMERCE
Nombre de logements : 2
Année de construction : XVIII^{ème} siècle



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur au n°14



Plans du RDC 1er étage 2ème étage

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Immeuble en copropriété qui concerne les numéros 2 et 4 montée du calvaire ainsi que les 14, 16 et 18 Rue Jean Baillet. Le 14 Jean Baillet dessert un local en rez-de-chaussée, un grand logement au premier étage (lots N°18 et 19), un logement au 2ème étage (lot N°23), et les greniers au 3ème étage. L'entrée du 16 rue Jean Baillet dessert un garage vacant en rez-de-chaussée. La copropriété n'est pas organisée: il n'y a pas d'assemblée générale. De ce fait, les parties communes sont peu entretenues et se dégradent. Un arrêté de péril frappe la partie est sur cour de l'immeuble menaçant ruine.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s)	Dernière mutation
Lot 20 Lucile Andrée VITRY, Propriétaire occupante	1985
Lot 21 et 24 Pierrette SIMONIN Propriétaire occupant	1988 et 2006
Lot 22 Jean Louis DARDELLAY, Propriétaire occupant	2009
Lot 18 et 19 George DALLA ZANNA, 38160 Saint-Antoine-l'Abbaye	1998
Lot 17 TODESCO Celine & VEHIER Emilien et Thomas	2014
Grange neuve, 38590 Brion	
Lot 23 Stéphane BOURGEOIS, Propriétaire occupant	1999
Lot 8 et 9 M.FAYARD	
Lot 11 et 16 Rejeb BEN SALEM, Propriétaire occupant	1999

* Sources : Fichier Majic ou visite terrain

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision	<input type="checkbox"/>
Copropriété	<input checked="" type="checkbox"/>
Propriété unique	<input type="checkbox"/>
Usufruit / nu propriété	<input type="checkbox"/>
SCI	<input type="checkbox"/>

DONNÉES SOCIALES

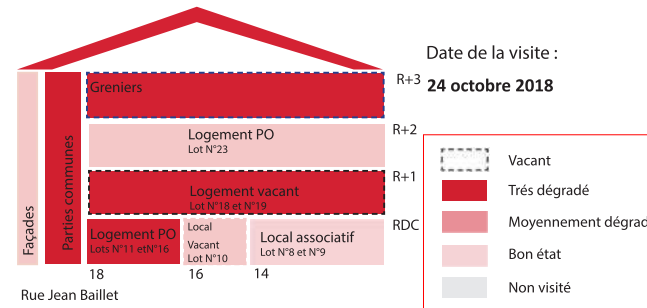
STATUT D'OCCUPATION

Propriétaire occupant	<input checked="" type="checkbox"/>	Compléments:	
Loué	<input type="checkbox"/>	Au n°14, le rez-de-chaussée est occupé par une association.	
Vacant	<input checked="" type="checkbox"/>	Le 1 ^{er} étage est vacant et appartient à M.DALLA ZANNA, propriétaire de l'ensemble du premier étage, non rencontré.	
Autre	<input checked="" type="checkbox"/>	Le 2ème étage est occupé par un couple de propriétaires occupants.	

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Vente	<input type="checkbox"/>
Réalisation de travaux	<input checked="" type="checkbox"/>
Mise en location	<input type="checkbox"/>
Maintien en l'état	<input type="checkbox"/>
Non connue	<input checked="" type="checkbox"/>

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Synoptique de l'immeuble

Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

Le logement du 1^{er} étage occupe l'ensemble du 1^{er} étage correspondant aux lots N°18 et N°19. La partie d'immeuble menaçant ruine fait également partie du lot N°18. Le propriétaire semble avoir laissé son bien à l'abandon. Les dégradations concernent avant tout les parties structurelles communes de l'immeuble. Il devient urgent d'intervenir sur la toiture en général et les façades. Les logements, bien que spacieux, sont sujets à des problèmes d'humidité. Celui du RDC (lot 8) subit le manque d'entretien de la terrasse attenante aux lots 18 et 19, de même que les locaux correspondant aux lots 14 et 15.

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments	<input type="checkbox"/>
Historiques	<input checked="" type="checkbox"/>
Emplacement Réserve	<input type="checkbox"/>

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries	<input type="checkbox"/>
Encadrements en pierre	<input checked="" type="checkbox"/>
Devanture en bois	<input type="checkbox"/>
Porte d'entrée en bois sculptée	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre... ancien hôtel particulier	<input checked="" type="checkbox"/>

Autres photos de l'immeuble :



Partie menaçant ruine visible depuis la rue du chateau (lot n°18)



Greniers au 3ème étage du n°14

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 112 000 € HT

Protection contre chute de parties structurelles (95 000€) + sécurité incendie parties communes (17 000€)

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité	<input type="checkbox"/>
☆ Présomption insalubrité	<input type="checkbox"/>
★ Sous arrêté de péril	<input checked="" type="checkbox"/>
☆ Présomption péril	<input type="checkbox"/>
● Présomption indécence	<input checked="" type="checkbox"/>

REMARQUE : proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Accompagnement renforcé:

- organisation de la copropriété
- programme de travaux

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE	<input checked="" type="checkbox"/>
OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE	<input type="checkbox"/>
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH	<input checked="" type="checkbox"/>
CAMPAGNE DE RAVALEMENT	<input type="checkbox"/>

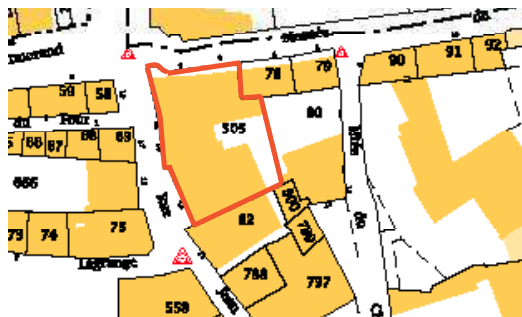
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **18 rue Jean Baillet**
Références cadastrale : AI 505
Surface cadastrale : 647 m²
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : RDC
Affectation des locaux : HABITATION
Nombre de logements : 1
Année de construction : XVIII^{ème} siècle



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur



Plans du RDC

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Immeuble en copropriété qui concerne les numéros 2 et 4 montée du calvaire ainsi que les 14, 16 et 18 Rue Jean Baillet. L'entrée du 18 rue Jean Baillet dessert un logement correspondant aux lots N°11 et N°16. Ce lot est occupé par un couple avec 4 enfants. La copropriété n'est pas organisée: il n'y a pas d'assemblée générale. De ce fait, les parties communes sont peu entretenues et se dégradent.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s)	Dernière mutation
Lot 20 Lucile Andrée VITRY, Propriétaire occupante	1985
Lot 21 et 24 Pierrette SIMONIN Propriétaire occupant	1988 et 2006
Lot 22 Jean Louis DARDELLAY, Propriétaire occupant	2009
Lot 18 et 19 George DALLA ZANNA, 38160 Saint-Antoine-l'Abbaye	1998
Lot 17 TODESCO Celine & VEHIER Emilien et Thomas	2014
Grange neuve, 38590 Brion	
Lot 23 Stéphane BOURGEOIS, Propriétaire occupant	1999
Lot 8 et 9 M.FAYARD	
Lot 11 et 16 Rejeb BEN SALEM, Propriétaire occupant	1999

* Sources : Fichier Majic ou visite terrain

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision	<input type="checkbox"/>
Copropriété	<input checked="" type="checkbox"/>
Propriété unique	<input type="checkbox"/>
Usufruit / nu propriété	<input type="checkbox"/>
SCI	<input type="checkbox"/>

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

Propriétaire occupant	<input checked="" type="checkbox"/>
Loué	<input type="checkbox"/>
Vacant	<input type="checkbox"/>
Autre	<input type="checkbox"/>

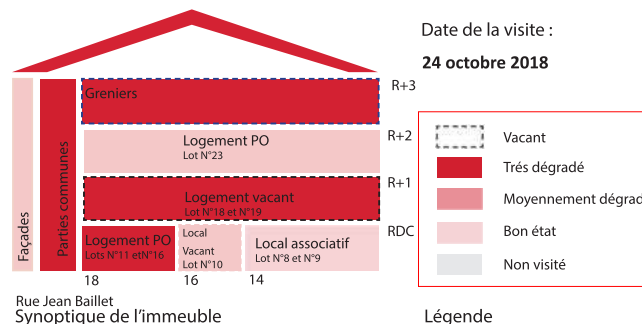
Compléments:

Famille de PO, un couple avec 4 enfants. Problème de sur occupation, logement très petit. Insalubrité.
Famille à reloger (est demandeuse)

STRATEGIE PATRIMONIALE

Vente	<input checked="" type="checkbox"/>
Réalisation de travaux	<input checked="" type="checkbox"/>
Mise en location	<input type="checkbox"/>
Maintien en l'état	<input type="checkbox"/>
Non connue	<input type="checkbox"/>

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



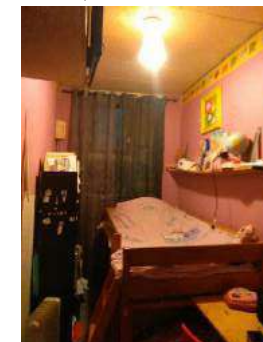
TOITURE



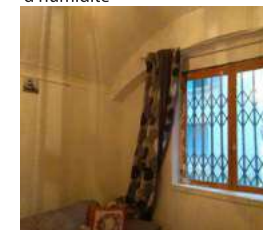
ÉTAT DES DÉSORDRES :

Il y a des remontées d'humidité par le sol, le père et un des enfants seraient sujets à l'asthme. Le logement étant à demi enterré, des travaux d'assainissement seraient extrêmement lourds pour un résultat insatisfaisant : Ce volume ne pourra jamais être considéré comme logement décent et salubre sauf via des dépenses inconsidérées. La famille a besoin d'un accompagnement pour un relogement.

Autres photos de l'immeuble :



Chambres sombre, traces d'humidité



Fenêtre du salon donnant sur la rue

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 0 € HT

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments	<input type="checkbox"/>
Historiques	<input checked="" type="checkbox"/>
Emplacement Réserve	<input type="checkbox"/>

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries	<input type="checkbox"/>
Encadrements en pierre	<input checked="" type="checkbox"/>
Devanture en bois	<input type="checkbox"/>
Porte d'entrée en bois sculptée	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre... ancien hôtel particulier	<input checked="" type="checkbox"/>

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité	<input type="checkbox"/>
☆ Présomption insalubrité	<input checked="" type="checkbox"/>
★ Sous arrêté de péril	<input type="checkbox"/>
☆ Présomption péril	<input type="checkbox"/>
● Présomption indécence	<input checked="" type="checkbox"/>

REMARQUE : proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Ce rez-de-chaussée doit retrouver une fonction autre que celle dédiée au logement.

Accompagnement renforcé :

- organisation de la copropriété
- programme de travaux
- relogement de la famille PO

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE

OPERATION D'AMENAGEMENT	<input type="checkbox"/>
AVEC ACQUISITION PUBLIQUE	<input type="checkbox"/>
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH	<input checked="" type="checkbox"/>
CAMPAGNE DE RAVALEMENT	<input type="checkbox"/>

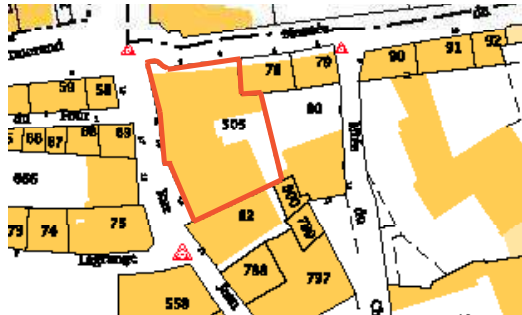
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **2 montée du calvaire**
Références cadastrale : AI 505
Surface cadastrale : 647 m²
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

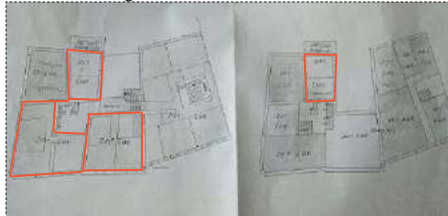
Nombre de niveaux : R+3
Affectation des locaux : HABITATION
Nombre de logements : 5
Année de construction : XVIII^{ème} siècle



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur



Plans du 2e étage

3e étage

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Immeuble en copropriété qui concerne les numéros 2 et 4 montée du calvaire ainsi que les 14, 16 et 18 Rue Jean Baillet. Le 2 montée du calvaire dessert 5 logements correspondant aux lots N°18 (accessible par le 14 Jean Baillet), 20, 22, 21 au 2^{ème} étage et aux greniers au 3^{ème} étage (le lot N°24 ayant été aménagé en logement). Ces logements sont occupés par des propriétaires occupants. Le lot 18 est pourvu d'un débarras menaçant ruine en partie Nord sur cour et limitrophe de la parcelle cadastrale 80 voisine : Un arrêté de péril imminent est à prendre. La copropriété n'est pas organisée: il n'y a pas d'assemblée générale. De ce fait, les parties communes sont peu entretenues et se dégradent.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s)	Dernière mutation
Lot 20 Lucile Andrée VITRY, Propriétaire occupante	1985
Lot 21 et 24 Pierrette SIMONIN Propriétaire occupant	1988 et 2006
Lot 22 Jean Louis DARDELLAY, Propriétaire occupant	2009
Lot 18 et 19 George DALLA ZANNA, 38160 Saint-Anoine-l'Abbaye	1998
Lot 17 TODESCO Celine & VEHIER Emilien et Thomas	2014
Grange neuve, 38590 Brion	
Lot 23 Stéphane BOURGEOIS, Propriétaire occupant	1999
Lot 8 et 9 M.FAYARD	
Lot 11 et 16 Rejeb BEN SALEM, Propriétaire occupant	1999

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision	<input type="checkbox"/>
Copropriété	<input checked="" type="checkbox"/>
Propriété unique	<input type="checkbox"/>
Usufruit / nu propriété	<input type="checkbox"/>
SCI	<input type="checkbox"/>

DONNÉES SOCIALES

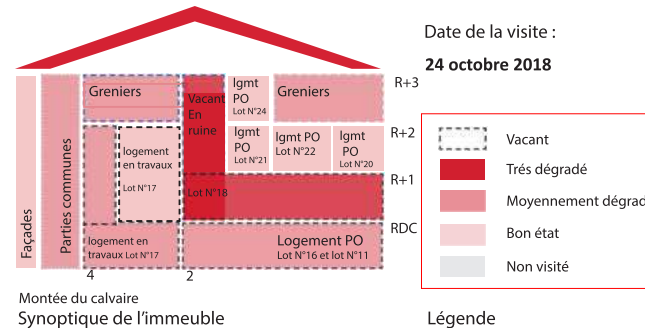
STATUT D'OCCUPATION

Propriétaire occupant	<input checked="" type="checkbox"/>	Compléments: Les 3 logements (2e étage lot 20, 2e étage lot 22 et 3e étage lots 21 et 24) appartiennent à des propriétaires occupants. Mme VITRY est retraitée avec des problèmes de santé, son logement (lot n°20) nécessiterait des aménagements.
Loué	<input type="checkbox"/>	
Vacant	<input type="checkbox"/>	
Autre	<input type="checkbox"/>	Mme DARDELLAY, mère de M.DARDELLAY, est également retraitée et occupe le lot n°22.

STRATEGIE PATRIMONIALE

Vente	<input type="checkbox"/>
Réalisation de travaux	<input type="checkbox"/>
Mise en location	<input type="checkbox"/>
Maintien en l'état	<input checked="" type="checkbox"/>
Non connue	<input type="checkbox"/>

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGETIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

Les dégradations concernent avant-tout des parties structurelles communes de l'immeuble. Outre le lot 18 menaçant ruine, il devient urgent d'intervenir sur la toiture en général et les façades. Les parties communes auraient surtout besoin d'un traitement esthétique, notamment concernant les réseaux et les peintures. Les logements sont globalement dans un état correct, même si certains vieillissent.

Autres photos de l'immeuble :



Entrée du 2, montée du calvaire

Partie menaçant ruine visible depuis la rue du chateau (lot n°18)

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 11 000 € HT
Sécurité incendie en parties communes

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments	<input type="checkbox"/>
Historiques	<input checked="" type="checkbox"/>
Emplacement Réservé	<input type="checkbox"/>

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries	<input type="checkbox"/>
Encadrements en pierre	<input checked="" type="checkbox"/>
Devanture en bois	<input type="checkbox"/>
Porte d'entrée en bois sculptée	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre... ancien hôtel particulier	<input checked="" type="checkbox"/>

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité	<input type="checkbox"/>
☆ Présomption insalubrité	<input type="checkbox"/>
★ Sous arrêté de péril	<input checked="" type="checkbox"/>
☆ Présomption péril	<input type="checkbox"/>
● Présomption indécence	<input type="checkbox"/>

REMARQUE : proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Accompagnement renforcé :
- organisation de la copropriété
- programme de travaux
- travaux d'autonomie pour les personnes âgées

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE	<input checked="" type="checkbox"/>
OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE	<input type="checkbox"/>
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH	<input checked="" type="checkbox"/>
CAMPAGNE DE RAVALEMENT	<input type="checkbox"/>

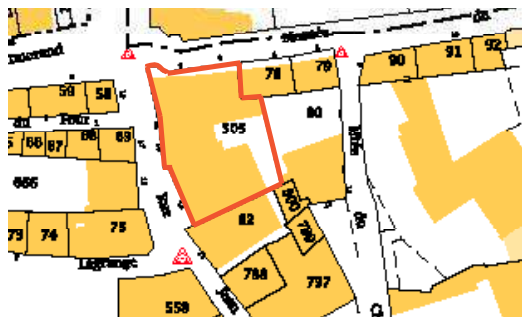
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **4 montée du calvaire**
 Références cadastrale : AI 505
 Surface cadastrale : 647 m²
 PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+3
 Affectation des locaux : HABITATION
 Nombre de logements : 2
 Année de construction : XVIII^{ème} siècle



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur



Plans du RDC 1^{er} étage

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Immeuble en copropriété qui concerne les numéros 2 et 4 montée du calvaire ainsi que les 14, 16 et 18 Rue Jean Baillet. L'état descriptif de division montre que le N°4 est entièrement occupé par le lot 17 de la copropriété. Ce lot 17 est mentionné comme étant un seul logement. Hors ce lot a été subdivisé en deux logements à entrées séparées avant d'être revendus aux actuels propriétaires. La copropriété n'est pas organisée: il n'y a pas d'assemblée générale. De ce fait, les parties communes sont peu entretenues et se dégradent.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s)	Dernière mutation
Lot 20 Lucile Andrée VITRY, Propriétaire occupante	1985
Lot 21 et 24 Pierrette SIMONIN Propriétaire occupant	1988 et 2006
Lot 22 Jean Louis DARDELLAY, Propriétaire occupant	2009
Lot 18 et 19 George DALLA ZANNA, 38160 Saint-Antoine-l'Abbaye	1998
Lot 17 TODESCO Celine & VEHIER Emilien et Thomas	2014
Grange neuve, 38590 Brion	
Lot 23 Stéphane BOURGEOIS, Propriétaire occupant	1999
Lot 8 et 9 M.FAYARD	
Lot 11 et 16 Rejeb BEN SALEM, Propriétaire occupant	1999

* Sources : Fichier Majic ou visite terrain

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision	<input type="checkbox"/>
Copropriété	<input checked="" type="checkbox"/>
Propriété unique	<input type="checkbox"/>
Usufruit / nu propriété	<input type="checkbox"/>
SCI	<input type="checkbox"/>

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

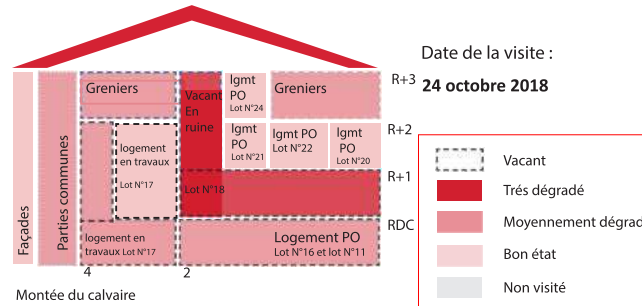
Propriétaire occupant	<input type="checkbox"/>
Loué	<input type="checkbox"/>
Vacant	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre	<input type="checkbox"/>

Compléments:
Logements vacants, en travaux.
Projet de mise en location.

STRATEGIE PATRIMONIALE

Vente	<input type="checkbox"/>
Réalisation de travaux	<input checked="" type="checkbox"/>
Mise en location	<input checked="" type="checkbox"/>
Maintien en l'état	<input type="checkbox"/>
Non connue	<input type="checkbox"/>

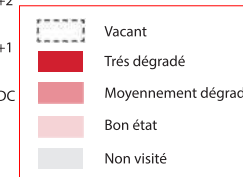
DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Montée du calvaire

Synoptique de l'immeuble

Date de la visite :
24 octobre 2018



Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

Les dégradations concernent avant-tout des parties structurelles communes de l'immeuble. Il devient urgent d'intervenir sur la toiture en général et les façades. Les deux logements sont en cours de travaux, vendus comme tels aux propriétaire actuel. Faiblesses ponctuelles des qualités coupe-feu des parois séparatives.

Autres photos de l'immeuble :



Entrée du 4, montée du calvaire



Logement du rez-de-chaussée à rénover

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 0 € HT

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments	<input type="checkbox"/>
Historiques	<input checked="" type="checkbox"/>
Emplacement Réservé	<input type="checkbox"/>

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries	<input type="checkbox"/>
Encadrements en pierre	<input checked="" type="checkbox"/>
Devanture en bois	<input type="checkbox"/>
Porte d'entrée en bois sculptée	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre... ancien hôtel particulier	<input checked="" type="checkbox"/>

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité	<input type="checkbox"/>
☆ Présomption insalubrité	<input type="checkbox"/>
★ Sous arrêté de péril	<input checked="" type="checkbox"/>
☆ Présomption péril	<input type="checkbox"/>
● Présomption indécence	<input checked="" type="checkbox"/>

REMARQUE : proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Accompagnement renforcé :

- organisation de la copropriété
- programme de travaux
- projet de travaux et mise en location à surveiller.

PRISE D'ARRETE ET MISE EN SECURITE	<input checked="" type="checkbox"/>
OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE	<input type="checkbox"/>
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH	<input checked="" type="checkbox"/>
CAMPAGNE DE RAVALEMENT	<input type="checkbox"/>

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **1-3 rue de la République**
 Références cadastrale : C 33 + C 31 + C 32
 Surface cadastrale : **420 m² + 142 m² + 104 m²**
 PLU : Ua (centre ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+2 + combles
 Affectation des locaux : HABITATION
 Nombre de logements : **6 logements**
 Année de construction : XVIII^e siècle



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

L'immeuble se situe sur la rue de la République, à l'entrée de Saint Sauveur. Une porte d'entrée dessert l'immeuble qui s'étend sur les parcelles cadastrales C33 et C31. Le propriétaire est âgé et aucun travaux n'a été réalisé depuis de nombreuses années. L'immeuble dans son ensemble est insalubre et dégradé. Cet ensemble remarquable est d'un intérêt patrimonial majeur, très probablement édifié en même temps que le pont joignant les communes de St-Sauveur et St-Marcellin. Jardins attenants en pente vers le torrent.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : Moises DOMINGUES & Catarina GONCALVES
 Année d'acquisition : 1983
 15 rue des peupliers
 38160 Saint Verand

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision
 Copropriété
 Propriété unique
 Usufruit / nu propriété
 SCI

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

Propriétaire occupant
 Loué
 Vacant
 Autre

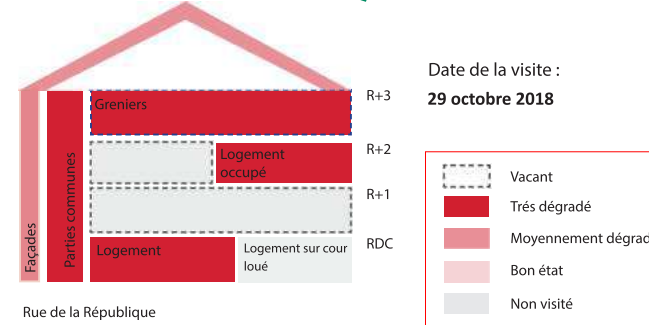
Compléments:

Au rdc côté cour, une locataire : Mme MORAIS, loyer 84€/mois. Elle veut quitter son logement, insalubre.
 Au R+2, un occupant hébergé, M. GONCALVES

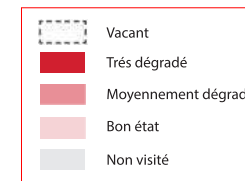
STRATEGIE PATRIMONIALE

Vente
 Réalisation de travaux
 Mise en location
 Maintient en l'état
 Non connue

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Date de la visite :
29 octobre 2018



Rue de la République

Synoptique de l'immeuble

Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

La totalité de l'immeuble est insalubre, avec parties de plancher instable et dangereux dans les combles. Seules les parties structurelles sont en (très) bon état. Les équipements, réseaux et distributions sont obsolètes, hors normes et non fonctionnels. L'ensemble devra être intégralement remanié, avec possibilité d'ajouter des surfaces habitables dans les combles, sous condition de solution élégantes de fenêtres de toiture, préservant les qualités esthétiques du bâtiment.

Autres photos de l'immeuble :



Façade côté cour



Parties communes

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 9 500 € HT

Protection contre chute de personnes dans les combles (500€) + sécurité incendie (9 000€)

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments
 Historiques
 Emplacement Réservé

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries
 Encadrements en pierre
 Devanture en bois
 Porte d'entrée en bois sculptée
 Autre

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité
 ☆ Présomption insalubrité
 ★ Sous arrêté de péril
 ☆ Présomption péril
 ● Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Nécessité d'une visite avec l'ARS pour qualifier le degré d'insalubrité.
 En fonction, orientation vers un projet de travaux lourds pour le propriétaire bailleur (avec éventuel hébergement des locataires) ou acquisition publique.

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE
 OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
 ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
 CAMPAGNE DE RAVALEMENT

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : 5-7 rue de la République
Références cadastrale : C652 et C 654
Surface cadastrale : 170 m² + 152 m²
PLU : Ua (centre ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+3
Affectation des locaux : HABITATION
Nombre de logements : 4
Année de construction : 1900



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

L'immeuble se situe sur la rue de la République, à l'entrée de Saint Sauveur. Une porte d'entrée dessert l'immeuble qui s'étend sur les parcelles cadastrales C652 et C654. Les façades sont dégradées et les parties communes sont vétustes, mais les parties privatives semblent en bon état.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : Odette MONIER
4 bch du mollard
38160 Saint Marcellin
Année d'acquisition : 2013

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision
Copropriété
Propriété unique
Usufruit / nu propriété
SCI

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

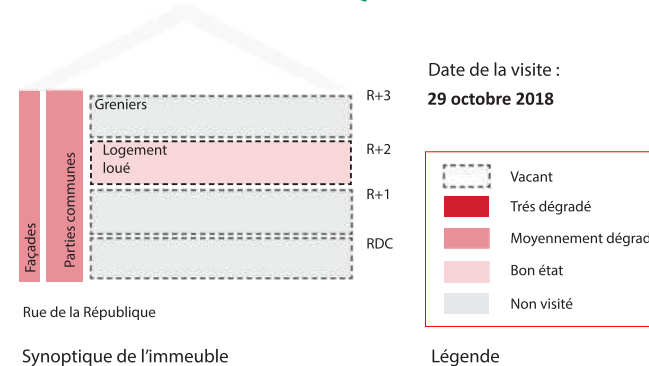
Propriétaire occupant
Loué
Vacant
Autre

Compléments:
1 logement visité, occupant
rencontré, logement en bon état.

STRATEGIE PATRIMONIALE

Vente
Réalisation de travaux
Mise en location
Maintient en l'état
Non connue

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Rue de la République

Synoptique de l'immeuble

Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

Seules les parties communes sont dégradées, avec des matériaux très inflammables à remplacer. La configuration des lieux semble inchangée depuis l'origine. Mesures incitatives à mettre en oeuvre pour améliorer la sécurité incendie des parties communes.

Autres photos de l'immeuble :



Porte d'entrée



Cage d'escalier

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : sans objet € HT

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments Historiques
Emplacement Réserve

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries
Encadrements en pierre
Devanture en bois
Porte d'entrée en bois sculptée
Autre

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité
☆ Présomption insalubrité
★ Sous arrêté de péril
☆ Présomption péril
● Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE
OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
CAMPAGNE DE RAVALEMENT

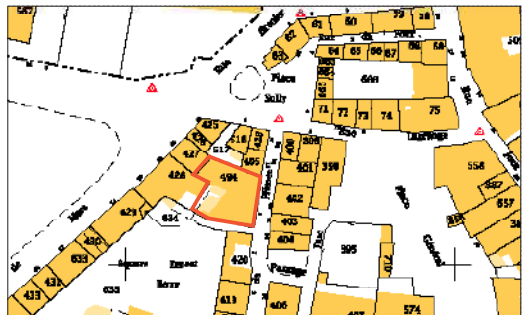
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **9 rue de France**
 Références cadastrale : AI 494 (commune au 9-11)
 Surface cadastrale : **304 m²** (commune au 9-11)
 PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+3 + combles
 Affectation des locaux : HABITATION
 Nombre de logements : 8
 Année de construction : 1800



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Le N°9 et le N°11 disposent d'entrées séparées mais sont situées sur la même parcelle cadastrale et appartiennent au même propriétaire. Les deux immeubles ont des problématiques similaires: les logements sont en bon état mais les travaux en parties communes sont inachevés, et ce depuis plusieurs années. Le propriétaire affirme sa volonté de faire réaliser les travaux mais dit avoir rencontré des difficultés avec l'entreprise.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : SCI LES TILLEULS
 Chez M.CARRON Olivier
 21 rue bovier lapierre
 38300 Bourgoin-Jallieu

Année d'acquisition : 2007

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision
 Copropriété
 Propriété unique
 Usufruit / nu propriété
 SCI

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

Propriétaire occupant
 Loué
 Vacant
 Autre

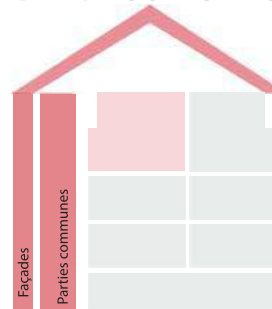
Compléments:

1 locataire rencontré, logement sous les combles qui rencontre des problèmes d'infiltrations. Le locataire quittait le logement pour cette raison, le propriétaire n'ayant pas engagé de travaux.

STRATEGIE PATRIMONIALE

Vente
 Réalisation de travaux
 Mise en location
 Maintient en l'état
 Non connue

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Rue de France

Synoptique de l'immeuble

Date de la visite :

21 novembre 2018

Greniers

R+3

R+2

R+1

RDC

<input type="checkbox"/>	Vacant
<input checked="" type="checkbox"/>	Très dégradé
<input type="checkbox"/>	Moyennement dégradé
<input type="checkbox"/>	Bon état
<input type="checkbox"/>	Non visité

Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE

1 2 3

DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS

1 2 3

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

1 2 3

DÉGRADATION DES FAÇADES

1 2 3

DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE

1 2 3

TOITURE

1 2 3

ÉTAT DES DÉSORDRES :

Travaux inachevés en parties communes, avec de très gros problèmes de recoupements coupe-feu avec les logements, et une gestion parfois hasardeuse des réseaux d'électricité : Actions coercitives à mener pour l'amélioration de la sécurité incendie, mais aussi concernant les chutes d'objets en façade arrière.

Autres photos de l'immeuble :



RDC du 9, rue de France



Cage d'escalier du 9, rue de France

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 9 750 € HT
 Sécurité incendie en parties communes (8 500€) + chutes d'objets en façade (1 250€)

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments Historiques
 Emplacement Réserve

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries
 Encadrements en pierre
 Devanture en bois
 Porte d'entrée en bois sculptée
 Autre

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité
 ☆ Présomption insalubrité
 ★ Sous arrêté de péril
 ☆ Présomption péril
 ● Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Propriétaire à accompagner dans le cadre de l'OPAH.

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE
 OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
 ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
 CAMPAGNE DE RAVALEMENT

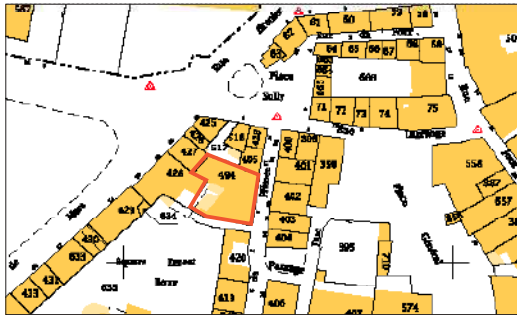
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **11 rue de France**
 Références cadastrale : AI 494 (commune au 9-11)
 Surface cadastrale : **304 m²** (commune au 9-11)
 PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+3 + combles
 Affectation des locaux : HABITATION
 Nombre de logements : 8
 Année de construction : 1800



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Le N°9 et le N°11 disposent d'entrées séparées mais sont situées sur la même parcelle cadastrale et appartiennent au même propriétaire. Les deux immeubles ont des problématiques similaires: les logements sont en bon état mais les travaux en parties communes sont inachevés, et ce depuis plusieurs années. Le propriétaire affirme sa volonté de faire réaliser les travaux mais dit avoir rencontré des difficultés avec l'entreprise.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : SCI LES TILLEULS
 Chez M.CARRON Olivier
 21 rue bovier lapierre
 38300 Bourgoin-Jallieu

Année d'acquisition : 2007

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision
 Copropriété
 Propriété unique
 Usufruit / nu propriété
 SCI

* Sources : Fichier Majic ou visite terrain

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

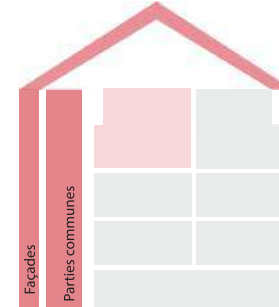
Propriétaire occupant
 Loué
 Vacant
 Autre

Compléments:

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Vente
 Réalisation de travaux
 Mise en location
 Maintient en l'état
 Non connue

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Rue de France

Synoptique de l'immeuble

Gréniers

R+3

R+2

R+1

RDC

Date de la visite :

21 novembre 2018

<input type="checkbox"/>	Vacant
<input checked="" type="checkbox"/>	Très dégradé
<input type="checkbox"/>	Moyennement dégradé
<input type="checkbox"/>	Bon état
<input type="checkbox"/>	Non visité

Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE

1 2 3

DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS

1 2 3

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

1 2 3

DÉGRADATION DES FAÇADES

1 2 3

DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE

1 2 3

TOITURE

1 2 3

ÉTAT DES DÉSORDRES :

Travaux inachevés en parties communes, avec de très gros problèmes de recouvrements coupe-feu avec les logements, et une gestion parfois hasardeuse des réseaux d'électricité : Actions coercitives à mener pour l'amélioration de la sécurité incendie, mais aussi concernant les chutes d'objets en façade arrière.

Autres photos de l'immeuble :



Cage d'escalier du 11, rue de France



Cage d'escalier du 11, rue de France

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 9 750 € HT
 Sécurité incendie en parties communes (8 500€) + chutes d'objets en façade (1 250€)

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments Historiques
 Emplacement Réserve

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries
 Encadrements en pierre
 Devanture en bois
 Porte d'entrée en bois sculptée
 Autre

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité
 ☆ Présomption insalubrité
 ★ Sous arrêté de péril
 ☆ Présomption péril
 ● Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Propriétaire à accompagner dans le cadre de l'OPAH.

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE
 OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
 ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
 CAMPAGNE DE RAVALEMENT

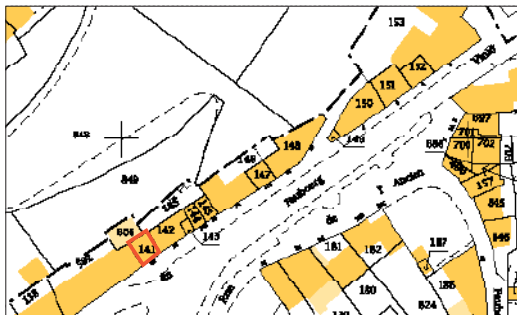
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **22 rue du Faubourg Vinay**
 Références cadastrale : AI 141
 Surface cadastrale : **43 m2**
 PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+3 + combles
 Affectation des locaux : HABITATION
 Nombre de logements :
 Année de construction : 1800



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Ce bâtiment résulte de la subdivision ancienne ou d'un ensemble urbain comprenant le bâtiment implanté sur la parcelle 592 à gauche.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : Tom Hoel LE CLEC'H
 1132 Montée du moulin
 Le petit champ
 38160 Saint Verand
 Année d'acquisition : 2014

STATUT DE PROPRIÉTÉ

- Indivision
- Copropriété
- Propriété unique
- Usufruit / nu propriété
- SCI

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

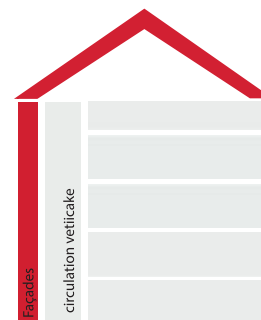
- Propriétaire occupant
- Loué
- Vacant
- Autre

Compléments:

STRATEGIE PATRIMONIALE

- Vente
- Réalisation de travaux
- Mise en location
- Maintient en l'état
- Non connue

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Synoptique de l'immeuble

Date de la visite :
21 novembre 2018

Combles

R+3

R+2

R+1

RDC

- Vacant
- Très dégradé
- Moyennement dégradé
- Bon état
- Non visité

Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

Bâtiment non visité, mais présentant tous les signes de dégradations très avancées. Y compris en toiture s'affaissant, et provoquant des infiltrations dans le logement de l'immeuble attenant à gauche sur la parcelle 592. De plus, le risque de dégradations majeures est accru, en raison de la présence d'une grange en façade arrière sur la parcelle 606, menaçant ruine elle-même.

Autres photos de l'immeuble :



Vue du 22 avec toiture



ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 2 500 € HT
 Condamner les accès de l'immeuble

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

- Périmètre protection Monuments
- Historiques
- Emplacement Réserve

PATRIMONE BÂTI

- Ferronneries
- Encadrements en pierre
- Devanture en bois
- Porte d'entrée en bois sculptée
- Autre

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

- ★ Sous arrêté d'insalubrité
- ☆ Présomption insalubrité
- ★ Sous arrêté de péril
- ☆ Présomption péril
- Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

interrogations avec le n°20 mitoyen.

- PRISE D'ARRETE ET MISE EN SECURITE
- OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
- ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
- CAMPAGNE DE RAVALEMENT

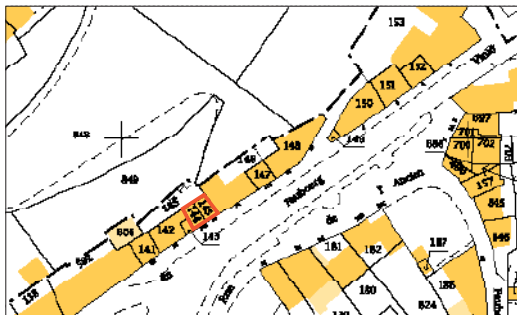
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **16B rue du Faubourg Vinay**
Références cadastrale : AI 144
Surface cadastrale : **25 m2**
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+3 + combles
Affectation des locaux : HABITATION
Nombre de logements : 8
Année de construction : 1850



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Il s'agit de deux bâtiments : Le N°16 sur la parcelle 145 dont l'intérieur a été rénové récemment, bien que suivant une typologie de type T.3+ sur 4 niveaux et non adapté, et le N°16B sur la parcelle 144, en état très vétuste à rénover entièrement. Il est probablement possible d'envisager un regroupement des deux bâtiments en une seule entité, et optimiser les travaux déjà réalisés. La propriétaire a des problèmes de santé qui ne lui permettent plus d'habiter un logement sur plusieurs niveaux. Elle dispose de faibles ressources qui ne lui permettent pas de réaliser les travaux nécessaires sur le N°16B. Elle souhaite vendre les deux immeubles 130 000 € mais ne trouve pas acquéreur.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : Aurora MENDES / DA COSTA
3 rue Biesse
38160 Saint Marcellin
Année d'acquisition : 1980

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision
Copropriété
Propriété unique
Usufruit / nu propriété
SCI

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

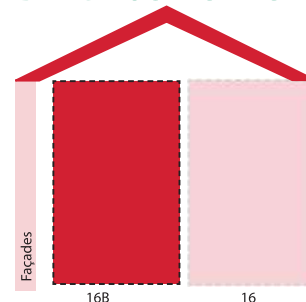
Propriétaire occupant
Loué
Vacant
Autre

Compléments:

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Vente
Réalisation de travaux
Mise en location
Maintien en l'état
Non connue

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Rue du faubourg Vinay

Synoptique de l'immeuble

DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



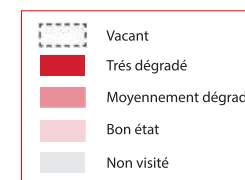
DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



Date de la visite :
26 octobre 2018



Légende

ÉTAT DES DÉSORDRES :

Le niveau de dégradation dans les bâtiments est différent. Le n°16 a été totalement refait, mais il s'agit d'un quadruplex avec escalier non cloisonné, et une unique salle d'eau en RDC. Le n°16B est de même un quadruplex en parois nues et brut et sans équipements ou sommaires, mais propre. Cet ensemble n'aura d'intérêt que suivant un aménagement d'ensemble, remettant en question une grande partie des travaux réalisés.

Autres photos de l'immeuble :



Intérieur du 16B



Intérieur du 16B

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : sans objet € HT

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments
Historiques
Emplacement Réservé

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries
Encadrements en pierre
Devanture en bois
Porte d'entrée en bois sculptée
Autre

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité
☆ Présomption insalubrité
★ Sous arrêté de péril
☆ Présomption péril
● Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE
OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
CAMPAGNE DE RAVALEMENT

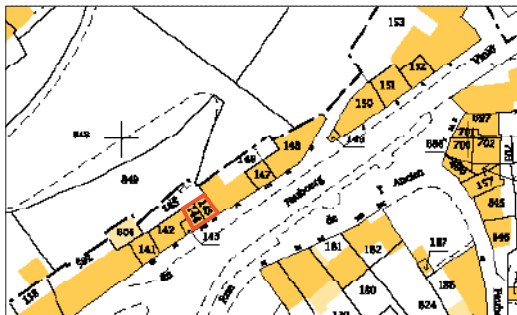
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **16 rue du Faubourg Vinay**
Références cadastrale : AI 145
Surface cadastrale : **27 m²**
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+3 + combles
Affectation des locaux : HABITATION
Nombre de logements : 8
Année de construction : 1850



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Il s'agit de deux bâtiments : Le N°16 sur la parcelle 145 dont l'intérieur a été rénové récemment, bien que suivant une typologie de type T.3+ sur 4 niveaux et non adapté, et le N°16B sur la parcelle 144, en état très vétuste à rénover entièrement. Il est probablement possible d'envisager un regroupement des deux bâtiments en une seule entité, et optimiser les travaux déjà réalisés. La propriétaire a des problèmes de santé qui ne lui permettent plus d'habiter un logement sur plusieurs niveaux. Elle dispose de faibles ressources qui ne lui permettent pas de réaliser les travaux nécessaires sur le N°16B. Elle souhaite vendre les deux immeubles 130 000 € mais ne trouve pas acquéreur.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : Aurora MENDES / DA COSTA
3 rue Biesse
38160 Saint Marcellin
Année d'acquisition : 1980

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision
Copropriété
Propriété unique
Usufruit / nu propriété
SCI

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

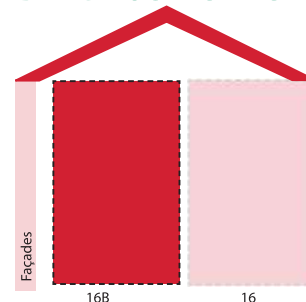
Propriétaire occupant
Loué
Vacant
Autre

Compléments:

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Vente
Réalisation de travaux
Mise en location
Maintien en l'état
Non connue

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Rue du faubourg Vinay

Synoptique de l'immeuble

DÉGRADATION GÉNÉRALE



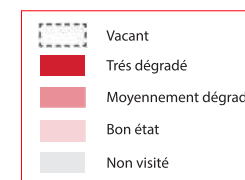
DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



Date de la visite :
26 octobre 2018



Légende

DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

Le niveau de dégradation dans les bâtiments est différent. Le n°16 a été totalement refait, mais il s'agit d'un quadruplex avec escalier non cloisonné, et une unique salle d'eau en RDC. Le n°16B est de même un quadruplex en parois nues et brut et sans équipements ou sommaires, mais propre. Cet ensemble n'aura d'intérêt que suivant un aménagement d'ensemble, remettant en question une grande partie des travaux réalisés.

Autres photos de l'immeuble :



intérieur du 16, rez-de-chaussé



salle de bain au RDC du 16

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : sans objet € HT

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments Historiques
Emplacement Réservé

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries
Encadrements en pierre
Devanture en bois
Porte d'entrée en bois sculptée
Autre

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité
☆ Présomption insalubrité
★ Sous arrêté de péril
☆ Présomption péril
● Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SÉCURITÉ
OPERATION D'AMÉNAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
CAMPAGNE DE RAVALEMENT

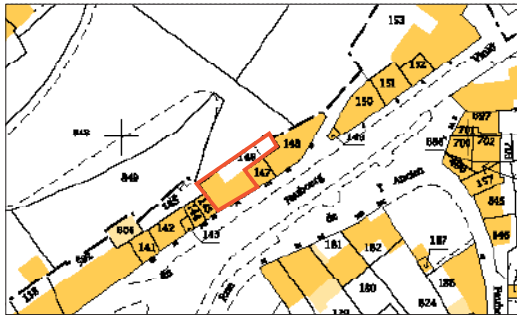
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **14 rue du Faubourg Vinay**
Références cadastrale : AI 146
Surface cadastrale : **183 m2**
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux..... R+2 + combles
Affectation des locaux..... HABITATION
Nombre de logements..... 5
Année de construction..... 1840



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Cette entité comprend structurellement les N° 12B et 14 répartis sur les parcelles 147 et 146. Le N°14 est en partie habité au RDC sur rue et au premier étage, mais n'a pas été visité. Cet ensemble serait une ancienne propriété monacale.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) Année d'acquisition
Rodolphe Louis Jules COULET
14 rue du faubourg vinay
38160 Saint Marcellin

Angèle Michel Antoinette COULET
83 rue des sources
38 210 Saint Quentin sur Isère

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision.....
Copropriété.....
Propriété unique.....
Usufruit / nu propriété.....
SCI.....

* Sources : Fichier Majic
ou visite terrain

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

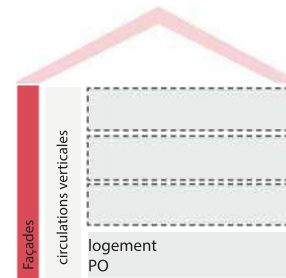
Propriétaire occupant.....
Loué.....
Vacant.....
Autre.....

Compléments:

STRATEGIE PATRIMONIALE

Vente.....
Réalisation de travaux.....
Mise en location.....
Maintien en l'état.....
Non connue.....

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Rue du faubourg vinay

Synoptique de l'immeuble

Date de la visite :

Combles **21 novembre 2018**

R+2
R+1
RDC

Vacant
 Très dégradé
 Moyennement dégradé
 Bon état
 Non visité

Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE

1 2 3

DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS

1 2 3

PRÉCARITÉ ÉNERGETIQUE

1 2 3

DÉGRADATION DES FAÇADES

1 2 3

DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE

1 2 3

TOITURE

1 2 3

ÉTAT DES DÉSORDRES :

Le niveau de dégradation dans les bâtiments est différent. Le n°16 a été totalement refait, mais il s'agit d'un quadruplex avec escalier non cloisonné, et une unique salle d'eau en RDC. Le n°16B est de même un quadruplex en parois nues et brut et sans équipements ou sommaires, mais propre. Cet ensemble n'aura d'intérêt que suivant un aménagement d'ensemble, remettant en question une grande partie des travaux réalisés.

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : sans objet € HT

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments
Historiques.....
Emplacement Réserve.....

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries.....
Encadrements en pierre.....
Devanture en bois.....
Porte d'entrée en bois sculptée.....
Autre.....

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité.....
☆ Présomption insalubrité.....
★ Sous arrêté de péril.....
☆ Présomption péril.....
● Présomption indécence.....

REMARQUE : Proximité église.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Intérêt dans une opération commune avec le n°12B

PRISE D'ARRETE ET MISE EN SECURITE
OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
CAMPAGNE DE RAVALEMENT

Autres photos de l'immeuble :



façade arrière

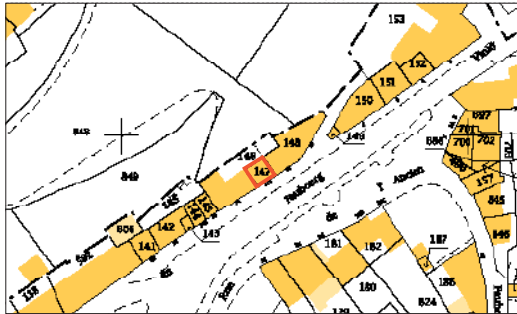
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **12B rue du Faubourg Vinay**
 Références cadastrale : AI 147
 Surface cadastrale : **39 m2**
 PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+2 + combles
 Affectation des locaux : HABITATION
 Nombre de logements : 1
 Année de construction : 1800



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

L'entrée au N°12B donne accès au R+1 à des logements occupant la parcelle 148 et un logement qui s'étend sur la parcelle 147. Ce dernier est occupé par une femme âgée avec d'importants problèmes de santé et de mobilité. Elle est propriétaire occupante et dispose de peu de moyens pour entretenir son logement.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : Anna Marie MINOR
 Alpes Administration Asap
 26 bld Denfert Rochereau
 38500 Voiron

Année d'acquisition : 1988

STATUT DE PROPRIÉTÉ

- Indivision
- Copropriété
- Propriété unique
- Usufruit / nu propriété
- SCI

* Sources : Fichier Majic ou visite terrain

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

- Propriétaire occupant
- Loué
- Vacant
- Autre

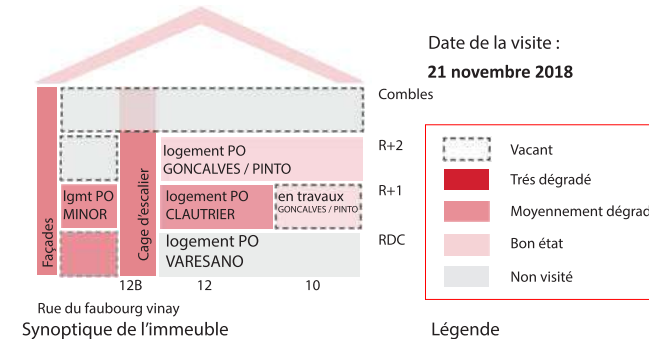
Compléments:

Propriétaire occupante sous curatelle;
 Problèmes de santé et d'addiction;

STRATEGIE PATRIMONIALE

- Vente
- Réalisation de travaux
- Mise en location
- Maintien en l'état
- Non connue

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

Logement vétuste. Ventilation défectueuse dans la salle de bains, présence de moisissures. La douche est équipée d'une barre d'appui, mais la marche rend tout de même difficile les déplacements. L'appartement n'est pas adapté aux problèmes de mobilité de la propriétaire qui a beaucoup de difficultés à monter et descendre les escaliers, très raides, pour accéder à son logement. Tous travaux de remaniement envisagés devront prendre en compte les servitudes de passages pour les logements sis au n°12.

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

- Périmètre protection Monuments
- Historiques
- Emplacement Réservé

PATRIMONE BÂTI

- Ferronneries
- Encadrements en pierre
- Devanture en bois
- Porte d'entrée en bois sculptée
- Autre

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

- ★ Sous arrêté d'insalubrité
- ☆ Présomption insalubrité
- ★ Sous arrêté de péril
- ☆ Présomption péril
- Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Intérêt dans une opération commune avec le n°14

- PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE
- OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
- ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
- CAMPAGNE DE RAVALEMENT

Autres photos de l'immeuble :



Sol salle de bain du premier étage



Plafond salle de bain du premier étage



Cage d'escaliers

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 1 500 € HT

Réfection de marches d'escalier

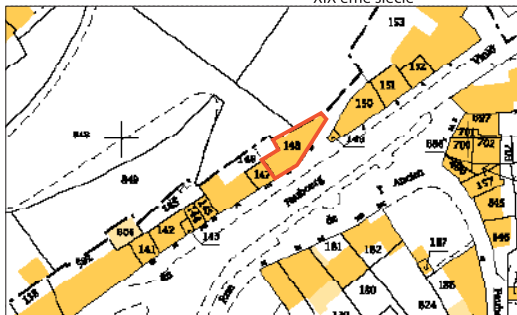
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **12-10 rue du Faubourg Vinay**
Références cadastrale : AI 148
Surface cadastrale : **132 m2**
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+2 + combles
Affectation des locaux : HABITATION
Nombre de logements : 4
Année de construction : XIX ème siècle



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Le bâtiment occupe l'ensemble de la parcelle 148, et s'étend pour les logements du R+1 et R+2 sur la parcelle 146 correspondant à l'adresse du n°14. ce sont ces même logements qui sont distribués par l'escalier du 12B. Le logement du RDC occupe les n°10 et 12. Un quatrième logement est sis au R+1 du n°10.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s)	Année d'acquisition
N°12: 2e étage Jose Augusto GONCALVES / Maria Isabel	1990 (N°12)
N10: 1e et 2e SILVA PINTO (indivision)	2003 (N°10)
étage 12 rue du faubourg Vinay 38160 Saint Marcellin	
N°12: 1e étage Helene Louise Rose CLAUTRIER BP 66 - 38160 Saint Marcellin	2000
N°12: RDC François Michel VARESAO 12 rue du faubourg vinay 38160 Saint Marcellin	2006

* Sources : Fichier Majic ou visite terrain

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision	<input type="checkbox"/>
Copropriété	<input checked="" type="checkbox"/>
Propriété unique	<input type="checkbox"/>
Usufruit / nu propriété	<input type="checkbox"/>
SCI	<input type="checkbox"/>

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

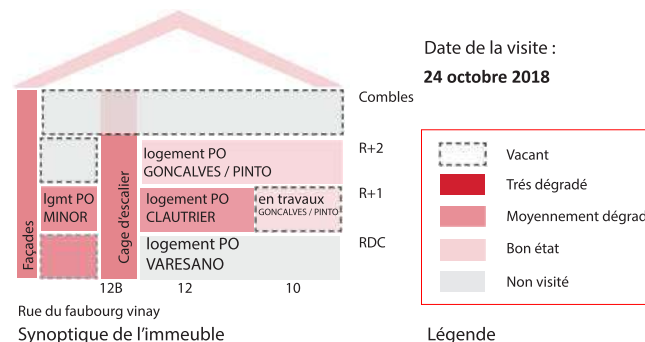
Propriétaire occupant	<input checked="" type="checkbox"/>
Loué	<input type="checkbox"/>
Vacant	<input type="checkbox"/>
Autre	<input type="checkbox"/>

Compléments:

STRATEGIE PATRIMONIALE

Vente	<input type="checkbox"/>
Réalisation de travaux	<input checked="" type="checkbox"/>
Mise en location	<input type="checkbox"/>
Maintient en l'état	<input checked="" type="checkbox"/>
Non connue	<input type="checkbox"/>

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

Le logement du N°12 au R+1 est affecté par des infiltrations et problèmes d'humidité. Les propriétaires occupants ont engagé des travaux sur l'ensemble du logement. Le logement du R+2 est en très bon état. mais vu l'ampleur des travaux nécessaires, et leurs moyens modestes (auto-construction), ils risquent de ne pouvoir totalement assainir le logement. Le logement sis au R+2 est en bon état, exceptées des fuites de descente EP prises dans la maçonnerie du n°10 (très visibles en façade sur rue).

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments	<input type="checkbox"/>
Historiques	<input checked="" type="checkbox"/>
Emplacement Réserve	<input type="checkbox"/>

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries	<input type="checkbox"/>
Encadrements en pierre	<input type="checkbox"/>
Devanture en bois	<input type="checkbox"/>
Porte d'entrée en bois sculptée	<input type="checkbox"/>
Autre	<input type="checkbox"/>

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité	<input type="checkbox"/>
☆ Présomption insalubrité	<input type="checkbox"/>
★ Sous arrêté de péril	<input type="checkbox"/>
☆ Présomption péril	<input type="checkbox"/>
● Présomption indécence	<input checked="" type="checkbox"/>

REMARQUE : Proximité église.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Accompagnement renforcé :

- Organisation de la copropriété
- Programme de travaux

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE	<input type="checkbox"/>
OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE	<input type="checkbox"/>
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH	<input checked="" type="checkbox"/>
CAMPAGNE DE RAVALEMENT	<input checked="" type="checkbox"/>

Autres photos de l'immeuble :



Façade sur cour du N°12, 1e étage et accès au 2e étage par l'escalier



Travaux en cours au N°10

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 1 500 € HT
Même cage d'escalier que le 12b

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **17 grande rue**
 Références cadastrale : AI 589
 Surface cadastrale : **192 m2**
 PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+3 + combles
 Affectation des locaux : HABITATION + COMMERCE EN RDC
 Nombre de logements :
 Année de construction : XVIe siècle



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

L'immeuble est une copropriété non organisée. Un propriétaire (SCI Giovanni) paie seul les frais de ménage et d'éclairage des parties communes. Les parties communes se dégradent, en particulier la couverture. Le soir, des dealers squattent la cage d'escalier au rez-de-chaussée. Un seul appartement a été visité, les autres étant vacants ou les occupants étant absents. Sur l'arrière de la parcelle, une extension de construction a été mise en oeuvre en relation directe avec une partie bâtie noble (arcade et croisée d'ogive), en état de dégradation et d'abandon, témoignant de la gestion de l'ensemble à l'avenant.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s)	Date
DON GIOVANNI Les blanchons 38680 Saint André en Royans	2014
Khalid CHATOUANI Le nobilis bat B, 184 rue de champagne 73000 Chambéry	2012
Richard Georges BALLY Les acacias, 28 av antoine girard 38800 Pont de Claix	2012
Christine Jeannine ENJOUBERT 134 rue de la maladière	1989
South PHOMPHADKY Chez Thao JOUBERT 80 av Rhin et Danube 38100 Grenoble	2014

* Sources : Fichier Majic ou visite terrain

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision	<input type="checkbox"/>
Copropriété	<input checked="" type="checkbox"/>
Propriété unique	<input type="checkbox"/>
Usufruit / nu propriété	<input type="checkbox"/>
SCI	<input type="checkbox"/>

DONNÉES SOCIALES

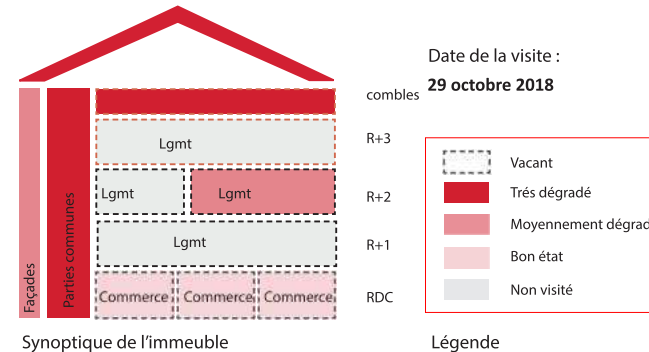
STATUT D'OCCUPATION

Propriétaire occupant	<input type="checkbox"/>	Compléments:
Loué	<input checked="" type="checkbox"/>	Un locataire, veuf avec deux filles, sans emploi. Loyer : 510€ hors charges. APL: 460€.
Vacant	<input checked="" type="checkbox"/>	Autres appartements vacants, suspicion de squat au premier étage.
Autre	<input type="checkbox"/>	Trafic de stupéfiants dans les parties communes.

STRATÉGIE PATRIMONIALE

Vente	<input type="checkbox"/>
Réalisation de travaux	<input type="checkbox"/>
Mise en location	<input type="checkbox"/>
Maintien en l'état	<input checked="" type="checkbox"/>
Non connue	<input type="checkbox"/>

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



DÉGRADATION GÉNÉRALE



DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS



PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE



DÉGRADATION DES FAÇADES



DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE



TOITURE



ÉTAT DES DÉSORDRES :

Le plan libre des combles accessible a permis de constater que la couverture présente des signes de dégradations avancées. Squatt des parties communes en RDC avec drogues dures et alcoolisme. Le logement visité présente quelques problèmes, mais ne peut pas être qualifié d'insalubre, si ce n'est les accumulations de déchets par l'occupant lui-même. La valeur patrimoniale de ce bâtiment est « massacrée », soit par abandon, soit par recouvrement d'enduits plastifiés sur les maçonneries noble d'origine. Il y a risques de chute de personne en divers points des parties communes, ou de parties privatives accessibles, notamment les combles où des travaux ont été commencés puis abandonnés.

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments	<input checked="" type="checkbox"/>
Historiques	<input type="checkbox"/>
Emplacement Réserve	<input type="checkbox"/>

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries	<input type="checkbox"/>
Encadrements en pierre	<input checked="" type="checkbox"/>
Devanture en bois	<input type="checkbox"/>
Porte d'entrée en bois sculptée	<input type="checkbox"/>
Autre... Escalier + extension arrière de typologie médiévale noble	<input checked="" type="checkbox"/>

Autres photos de l'immeuble :



Déchets stockés sur le balcon du R+1



Annexe du commerce de toiletage

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 21 000 € HT

Protection contre occupation illicite + protections contre chutes de personnes + sécurité incendie des parties communes

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité	<input type="checkbox"/>
☆ Présomption insalubrité	<input type="checkbox"/>
★ Sous arrêté de péril	<input type="checkbox"/>
☆ Présomption péril	<input checked="" type="checkbox"/>
● Présomption indécence	<input checked="" type="checkbox"/>

REMARQUE : Proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Intervention de la police à prévoir pour le trafic de stupéfiants dans les parties communes

Accompagnement renforcé :
- organisation de la copropriété
- programme de travaux

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SÉCURITÉ	<input checked="" type="checkbox"/>
OPERATION D'AMÉNAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE	<input type="checkbox"/>
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH	<input checked="" type="checkbox"/>
CAMPAGNE DE RAVALEMENT	<input checked="" type="checkbox"/>

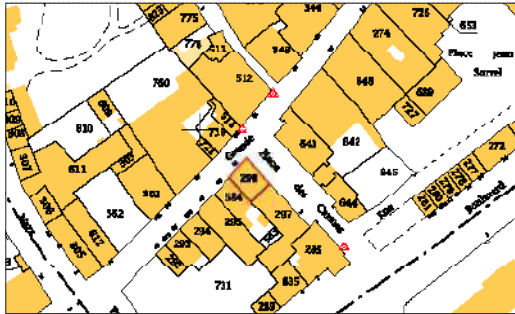
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **61 grande rue**
Références cadastrale : AI 298
Surface cadastrale : **70 m2**
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux.....
Affectation des locaux.....
Nombre de logements.....
Année de construction.....XVIe siècle



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Copropriété non organisée. Des travaux sont en cours dans les parties privatives.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) à compléter à c
à compléter

* Sources : Fichier Majic
ou visite terrain

STATUT DE PROPRIÉTÉ

- Indivision.....
- Copropriété.....
- Propriété unique.....
- Usufruit / nu propriété.....
- SCI.....

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

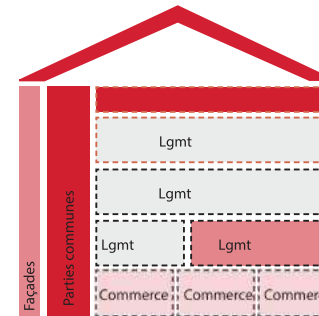
- Propriétaire occupant.....
- Loué.....
- Vacant.....
- Autre.....

Compléments:

STRATEGIE PATRIMONIALE

- Vente.....
- Réalisation de travaux.....
- Mise en location.....
- Maintien en l'état.....
- Non connue.....

DIAGNOSTIC TECHNIQUE



Synoptique de l'immeuble

Date de la visite :
29 octobre 2018

- combles
- Vacant
 - Très dégradé
 - Moyennement dégradé
 - Bon état
 - Non visité

Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE

1 2 3

DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS

1 2 3

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

1 2 3

DÉGRADATION DES FAÇADES

1 2 3

DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE

1 2 3

TOITURE

1 2 3

ÉTAT DES DÉSORDRES :

Parties communes vétustes avec problématiques de sécurité incendie. Veille à maintenir sur cet immeuble.

Autres photos de l'immeuble :



Porte d'entrée



Cage d'escalier

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : 13 000 € HT

Sécurité incendie en parties communes

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

- Périmètre protection Monuments.....
- Historiques.....
- Emplacement Réserve.....

PATRIMONE BÂTI

- Ferronneries.....
- Encadrements en pierre.....
- Devanture en bois.....
- Porte d'entrée en bois sculptée.....
- Autre.....

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

- ★ Sous arrêté d'insalubrité.....
- ☆ Présomption insalubrité.....
- ★ Sous arrêté de péril.....
- ☆ Présomption péril.....
- Présomption indécence.....

REMARQUE : Proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

- Accompagnement renforcé :
 - Organisation de la copropriété
 - Programme de travaux

- PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE
- OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
- ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
- CAMPAGNE DE RAVALEMENT

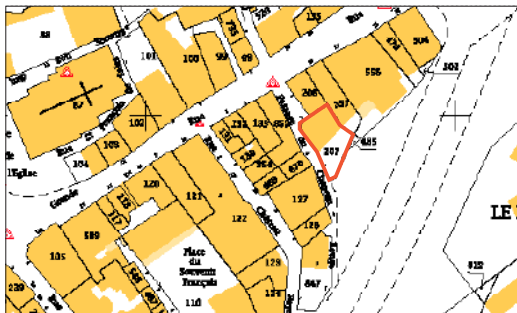
DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **3 passage du chapeau rouge**
Références cadastrale : AI 207
Surface cadastrale : **215 m2**
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+2 + combles
Affectation des locaux : HABITATION + COMMERCE EN RDC
Nombre de logements :
Année de construction : 1780



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Immeuble non visité.
Contact agence 06 82 91 42 52

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : Jeannette LOPEZ-ASENSIO
3 passage du chapeau rouge
38160 Saint Marcellin
Année d'acquisition : 2006

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision
Copropriété
Propriété unique
Usufruit / nu propriété
SCI

* Sources : Fichier Majic
ou visite terrain

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

Propriétaire occupant
Loué
Vacant
Autre

Compléments:

STRATEGIE PATRIMONIALE

Vente
Réalisation de travaux
Mise en location
Maintien en l'état
Non connue

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Date de la visite :
29 octobre 2018

combles

R+3	<input type="checkbox"/>	Vacant
R+2	<input checked="" type="checkbox"/>	Très dégradé
R+1	<input type="checkbox"/>	Moyennement dégradé
RDC	<input type="checkbox"/>	Bon état
	<input type="checkbox"/>	Non visité

Synoptique de l'immeuble

Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE

1 2 3

DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS

1 2 3

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

1 2 3

DÉGRADATION DES FAÇADES

1 2 3

DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE

1 2 3

TOITURE

1 2 3

ÉTAT DES DÉSORDRES :

Non visité.

Autres photos de l'immeuble :



Façade arrière

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : sans objet € HT

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments Historiques
Emplacement Réservé

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries
Encadrements en pierre
Devanture en bois
Porte d'entrée en bois sculptée
Autre

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité
☆ Présomption insalubrité
★ Sous arrêté de péril
☆ Présomption péril
● Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

PRISE D'ARRÊTE ET MISE EN SECURITE
OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
CAMPAGNE DE RAVALEMENT

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES URBAINES ET CADASTRALES

Adresse : **29 rue du faubourg vinay**
Références cadastrale : AI 557
Surface cadastrale : **162 m2**
PLU : UAa (bourg ancien)

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Nombre de niveaux : R+3
Affectation des locaux : HABITATION
Nombre de logements :
Année de construction : 1750



Extrait cadastral



Photo de l'état général extérieur

PRÉSENTATION GÉNÉRALE :

Immeuble non visité.

DONNÉES FONCIÈRES*

Propriétaire(s) : Yves RONZIER
Année d'acquisition :

STATUT DE PROPRIÉTÉ

Indivision
Copropriété
Propriété unique
Usufruit / nu propriété
SCI

DONNÉES SOCIALES

STATUT D'OCCUPATION

Propriétaire occupant
Loué
Vacant
Autre

Compléments:

STRATEGIE PATRIMONIALE

Vente
Réalisation de travaux
Mise en location
Maintient en l'état
Non connue

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Date de la visite :
29 octobre 2018

R+3	<input type="checkbox"/>	Vacant
R+2	<input checked="" type="checkbox"/>	Très dégradé
R+1	<input type="checkbox"/>	Moyennement dégradé
RDC	<input type="checkbox"/>	Bon état
	<input type="checkbox"/>	Non visité

Synoptique de l'immeuble

Légende

DÉGRADATION GÉNÉRALE

1 2 3

DÉGRADATION FENÊTRES / VOILETS

1 2 3

PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE

1 2 3

DÉGRADATION DES FAÇADES

1 2 3

DÉGRADATION CIRCULATION VERTICALE

1 2 3

TOITURE

1 2 3

ÉTAT DES DÉSORDRES :

Non visité.

Autres photos de l'immeuble :



Façade arrière



Façade arrière

ESTIMATION TRAVAUX :

Mise en sécurité : sans objet € HT

DONNÉES URBAINES ET PATRIMONIALES

SERVITUDES

Périmètre protection Monuments Historiques
Emplacement Réserve

PATRIMONE BÂTI

Ferronneries
Encadrements en pierre
Devanture en bois
Porte d'entrée en bois sculptée
Autre

PROCÉDURE ET PRÉSUMPTION

★ Sous arrêté d'insalubrité
☆ Présomption insalubrité
★ Sous arrêté de péril
☆ Présomption péril
● Présomption indécence

REMARQUE : Proximité église

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

PRISE D'ARRETE ET MISE EN SECURITE
OPERATION D'AMENAGEMENT AVEC ACQUISITION PUBLIQUE
ACCOMPAGNEMENT RENFORCÉ DANS LE CADRE DE L'OPAH
CAMPAGNE DE RAVALEMENT

Annexe 4. Plafonds des propriétaires aux revenus intermédiaires (plafonds Denormandie)

Ressources annuelles maximum (revenu fiscal de référence de 2017) en zone B2 - Bail conclu en 2019 (plafonds actualisables chaque année)

Composition du foyer fiscal	Zone B2
Personne seule	28 049 €
Couple	37 456 €
+ 1 personne à charge	45 044 €
+ 2 personnes à charge	54 379 €
+ 3 personnes à charge	63 970 €
+ 4 personnes à charge	72 093 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 8 041 €

Annexe 5. Périmètre du linéaire spécifique « isolation phonique axe Vinay Gambetta »

- Sur St Marcellin :
 - Place Deagent : tous les n° pairs (dont une partie de l'immeuble donnant sur la Place Lacombe Maloc)
 - Bd Gambetta : tous les n° pairs
 - Place Château Bayard : n°1 ; bâtiments à l'angle avec la rue Château Bayard (parcelles Ai 116 pour partie, Ai 123 et Ai 124)
 - Rue Château Bayard : n°7
 - Rue du Faubourg Vinay : n°23 ; n° 2 à 26 côté pair
 - Rue de l'Ancien Faubourg : n° 1 à 5 côté impair ; n° 22 à 28 côté pair ; ainsi que les parcelles Ai 496, 698, 699, 157, 845, 846

- Sur Saint Sauveur :
 - L'ensemble de la rue de la république située dans le périmètre de l'opération

Annexe 6. Etude patrimoniale historique (C. PICHAT/Atelier du Galetaz/CERES)

- Comprenant :
 - Préconisations au type pour la préservation des éléments architecturaux
 - Préconisations particulières pour la préservation des éléments architecturaux des 24 immeubles pré repérés

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE
COMMUNES DE SAINT-MARCELLIN ET DE SAINT-SAUVEUR

MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE DANS LE CADRE DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE SAINT-MARCELLIN (38)



Maître d'ouvrage
Ville de Saint-Marcellin

Marché Subséquent n°6
Stratégies Habitat
Avenant
Étude patrimoniale historique

Août 2019

Equipe d'Architectes du Patrimoine
Catherine Pichat Architecte
Atelier du Galetaz (Maxime Boyer)
Ceres architecture, paysage, patrimoine (Jérémy Dupanloup)

INTRODUCTION

Rappel du contexte et des objectifs	5
Identification des 24 édifices	6
Méthodologie	7
Classement typologique	8

A - MAISONS DE VILLE

Présentation du type et préconisations générales	11
17 Grande Rue	21
44 Grande Rue	29

B - IMMEUBLES DE RAPPORT

Présentation du type et préconisations générales	37
9-11 rue de France	43

C - HÔTELS PARTICULIERS

Présentation du type et préconisations générales	49
14-16-18 rue Jean Baillet / 2 montée du Calvaire	59
42 Grande Rue	65

D - MAISONS ET IMMEUBLES DE REMPART

Présentation du type et préconisations générales	71
28 boulevard Gambetta	97
30 boulevard Gambetta	101
34 boulevard Gambetta	105
38 boulevard Gambetta	111
4 montée du Calvaire	115

E - MAISONS ET IMMEUBLES DE FAUBOURG

Présentation du type et préconisations générales	119
1-3 rue de la République	125
5 rue de la République	131
12 rue du Faubourg Vinay	135
14 rue du Faubourg Vinay	139
16 rue du Faubourg Vinay	143
22 rue du Faubourg Vinay	147
29 rue du Faubourg Vinay	151
3 passage du Chapeau Rouge	155

F - ENSEMBLES HISTORIQUES

Présentation du type et préconisations générales	161
61 Grande Rue	169

La commune de Saint-Marcellin est engagée dans un programme d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Centre-Bourg. Le groupement dirigé par le cabinet Interland est titulaire du marché de maîtrise d'œuvre urbaine portant sur la revitalisation du centre-bourg.

Le marché subséquent n°6 de l'accord cadre porte sur la « Stratégie Habitat », il a été exécuté par le cabinet Urbanis, membre du groupement.

Parmi les thématiques à développer : - lutte contre la vétusté et la dégradation de l'habitat - **celle de la préservation et de la valorisation du patrimoine est apparue comme prioritaire.**

Un avenant à ce marché a été conclu avec les architectes du patrimoine Catherine Pichat, Maxime Boyer (Atelier du Galetaz) et Jérémie Dupanloup (Ceres architecture, paysage, patrimoine) missionnés pour la réalisation cette étude complémentaire. Guillaume Landier a également apporté son concours à la réalisation des études.

Cent sept immeubles situés dans quinze îlots ont été identifiés (Phase 1 de l'étude AMI Centre-Bourg « Stratégies Habitat » réalisée par Urbanis en mars 2018). Une hiérarchisation de vétusté établie de A à C a permis d'établir un niveau d'urgence d'intervention. La sélection porte sur **vingt-quatre immeubles prioritaires situés dans neuf îlots pour l'étude complémentaire patrimoniale historique.**

Contexte (extraits du cahier des charges de la commune)

La mission dans le cadre de l'étude « Stratégies Habitat » porte sur les priorités identifiées par l'ANAH au travers d'un diagnostic approfondi axées sur :

- la lutte contre l'habitat indigne,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- la lutte contre l'habitat dégradé,
- le traitement des copropriétés fragiles et en difficulté,
- l'adaptation des logements pour le maintien à domicile des personnes âgées et à mobilité réduite,
- le traitement de la vacance.

Le diagnostic effectué dans le cadre de cette étude, a démontré la nécessité d'effectuer un diagnostic complémentaire par immeuble ou par îlot dont les objectifs sont les suivants :

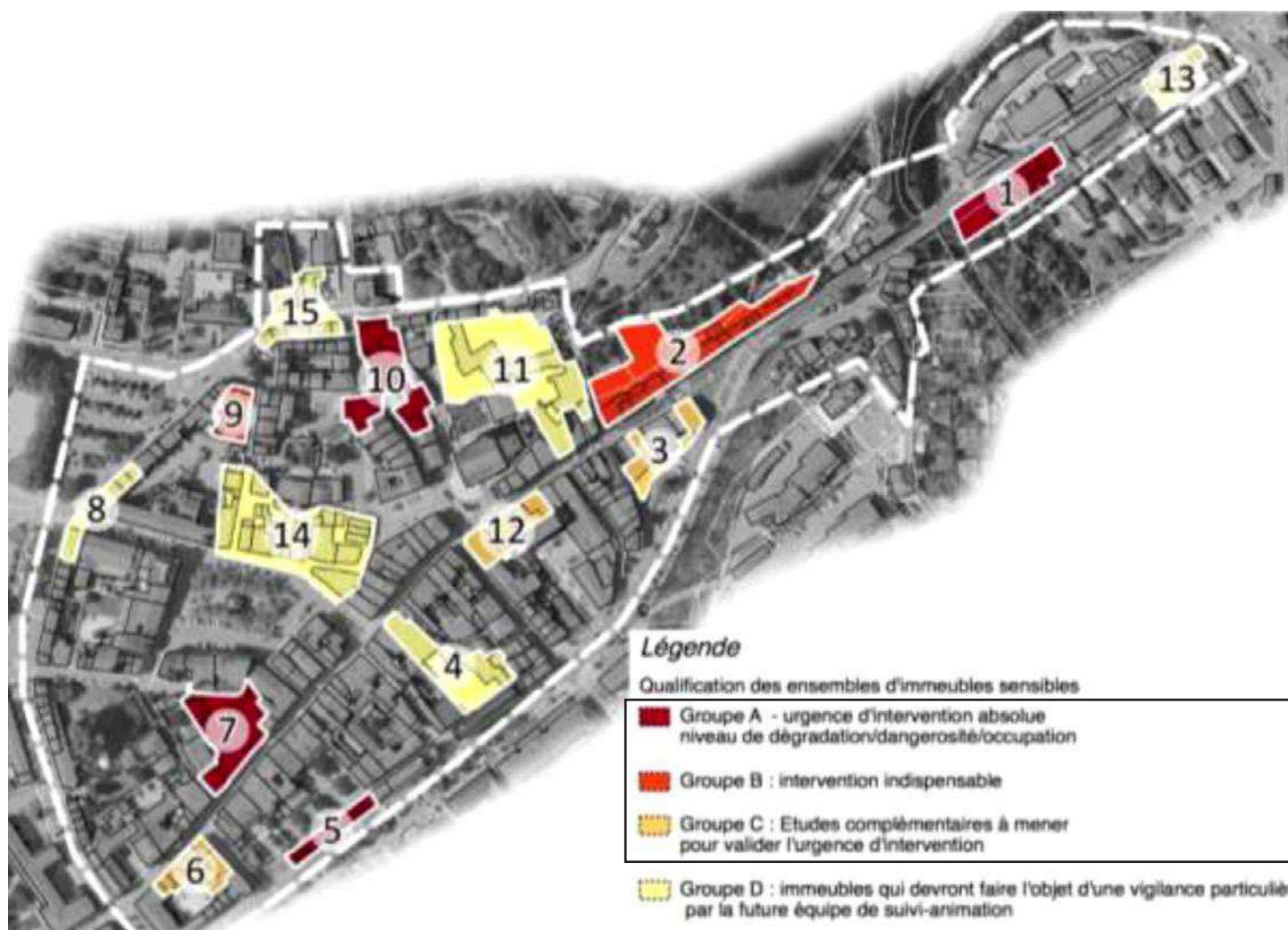
- un diagnostic technique poussé (visite des logements, grilles de dégradation, grilles insalubrité, chiffrage prévisionnel du coût des travaux, ...),
- une enquête sociale permettant de définir le statut de propriété des occupants, leurs revenus, leur volonté de réaliser des travaux (pour les propriétaires occupants, les situations de blocages, ...),
- un enquête téléphonique des propriétaires bailleurs,
- une analyse précise de l'organisation (monopropriété ou copropriété),
- une commande des fiches hypothécaires par immeuble et analyse.

Au cours de la réalisation de l'étude sur l'Habitat, les partenaires du projet ont mis en évidence une nécessité d'approfondir le diagnostic complémentaire par une étude supplémentaire portant sur l'analyse patrimoniale historique de chacun des immeubles ou d'îlots. Cette étude devra permettre d'approfondir les connaissances des immeubles répertoriés et d'enrichir les propositions en matière de renouvellement urbain.

Objectifs (extraits du cahier des charges de la commune)

Les objectifs de ce diagnostic supplémentaire patrimonial historique porteront sur :

- des relevés complémentaires,
- une analyse historique, architecturale et typologique,
- des éléments patrimoniaux remarquables,
- des hypothèses d'évolution historique, capacités de mutation dont éléments pouvant être démolis ou pouvant mutés et capacités de mutation au regard de l'amélioration de l'accessibilité, de la luminosité et de l'adaptation au confort actuel (acoustique, thermique...),
- des conclusions sur les enjeux d'intervention.



Priorité	ilot (selon carte)	Nb de parcelles	Nb d'immeubles	Immeubles prioritaires (BdC)
■ A Urgence d'intervention absolue	5	10	11	28 bld Gambetta 30 bld Gambetta 34 bld Gambetta 38 bld Gambetta
	10	1	5	2 montée du Calvaire 4 montée du Calvaire 14 rue Jean Baillet 16 rue Jean Baillet 18 rue Jean Baillet
	7	6	6	42 Grande Rue 44 Grande Rue
	1	7	7	1 rue de la République 3 rue de la République 5 rue de la République
■ B Intervention indispensable	2	12	16	12 faubourg Vinay 14 faubourg Vinay 16 faubourg Vinay 22 faubourg Vinay
	9	4	4	9 rue de France 11 rue de France
■ C Etudes complémentaires à mener pour valider l'urgence d'intervention	12	5	6	17 Grande Rue
	3	6	6	3 passage du Chapeau Rouge 29 rue du Faubourg Vinay
	6	7	8	61 Grande Rue

L'étude patrimoniale historique s'est élaborée par étapes déclinées de la façon suivante :

- Récolte des documents existants, d'archives et de documents historiques ;
- Travail de terrain, d'observations visuelles ;
- Etat des lieux ;
- Inventaire des éléments patrimoniaux et historiques repérés ;
- Synthèse par immeuble permettant l'établissement de préconisations d'interventions suivant, à la fois les éléments patrimoniaux remarquables et les éléments nuisant à la valorisation (purges éventuelles).

Les 24 édifices ont fait l'objet de visites extérieures et intérieures lorsqu'il a été possible d'être reçu par les propriétaires. Des relevés schématiques des parties communes, des distributions et des éléments ou vestiges remarquables ont été réalisés.

Approche typologique

Le classement typologique consiste en le regroupement des édifices en familles partageant des caractéristiques communes :

- époque de construction,
- forme et dimensions de la parcelle,
- implantation et dimensions du bâti,
- distribution et plan,
- matériaux et structure,
- façades,
- escaliers,
- décors.

De la même manière que les édifices d'un même type partagent des caractères, ils partagent des possibilités d'évolution, de mutation et de réhabilitation. Dans une optique de programmation urbaine à grande échelle, nous proposons une présentation typologique des édifices et des préconisations associées.

Chaque édifice fait donc l'objet de préconisations générales applicables à tout le type et de préconisations particulières propres à l'édifice.

Le classement typologique des édifices s'appuie sur l'étude élargie au bâti de tout le centre-bourg proposée en 2018 par Jérémy Dupanloup et Guillaume Landier (voir Bibliographie). Il identifie 6 typologies :

- A - Maisons de ville
- B - Immeubles de rapport
- C - Hôtels particuliers
- D - Maisons et immeubles de rempart
- E - Maisons et immeubles de faubourg
- F - Ensemble historique

Ce classement a servi de cadre à l'établissement de fiche individualisée pour chacun des 24 immeubles étudiés.

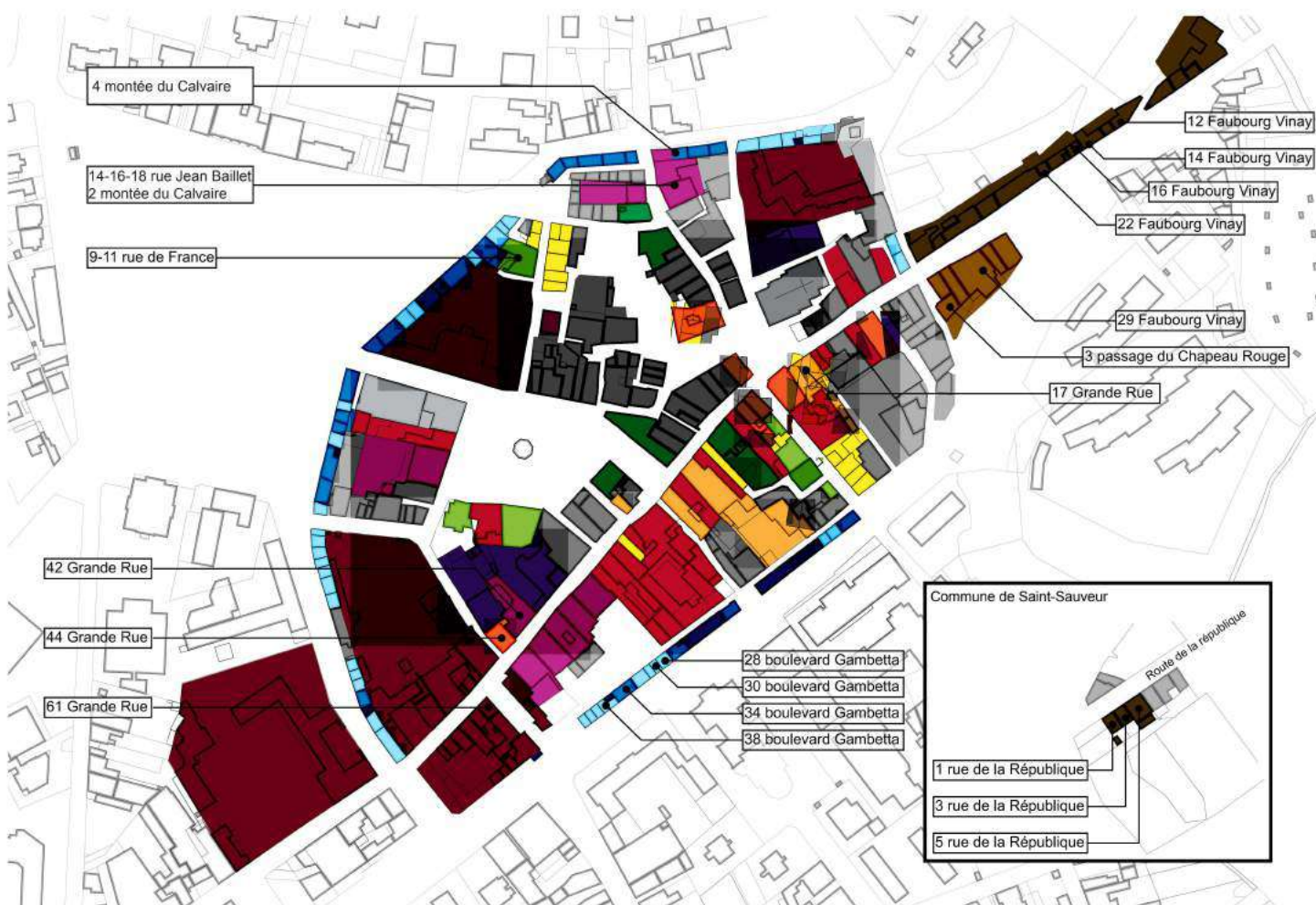
Bibliographie

L'analyse s'appuie sur les ouvrages suivants :

- MONTJOYE, Alain de, VINCENT, Sylvie, «Saint-Marcellin», in *Patrimoine en Isère, Chambaran*, ouvrage collectif, Conservation du Patrimoine de l'Isère, Musée Dauphinois, Grenoble, 1999
- REMPART, Patrimoine, ville de Saint-Marcellin, Saint-Marcellin, 2015
- SORREL, Jean, *Histoire de Saint-Marcellin*, Imprimerie Bene, Nîmes, 1979 (seconde édition)
- FARABOZ, Robert, *Saint-Marcellin 1900*, édition Faraboz, 1991

Par ailleurs, les études antérieures suivantes ont été exploitées :

- DUPANLOUP, Jérémy, LANDIER, Guillaume, *Étude patrimoniale. Saint-Marcellin*, École de Chaillot, 2018
- MULTIPLE, Définition d'orientations pour l'îlot Gambetta, Saint-Marcellin, 2015 (maîtrise d'ouvrage : Ville de Saint-Marcellin)



Typologie du bâti					
	A1 Maisons de ville à escalier en vis (XV ^e s.)		C1 Hôtel particulier sur rue (XVIII ^e s.)		E1 Maison de faubourg (mi-XVIII ^e -mi-XIX ^e s.)
	A2 MDV à escalier droit à 2 volées sur mur d'échiffe (XVI ^e s.)		C2 Hôtel particulier sur cour (XVIII ^e s.)		E2 Immeuble de faubourg (XIX ^e s.)
	A3 Maisons de ville d'exception autres (XV ^e -XVII ^e s.)		D1 Maisons de rempart (XVIII ^e s.)		F1 Ensembles historiques (XVII ^e -XIX ^e s.)
	A4 Maisons de ville à escalier droit (XVII ^e s.)		D2 Immeubles de rempart (XIX ^e s.)		G1 Non visité : ensembles remarquables
	B1 Immeubles de rapport à escalier suspendu (XVIII ^e -XIX ^e s.)		D3 Edifices reconstruits, rempart démolé (après 1950)		G2 Autres : édifices non visités
	B2 Immeubles de rapport à escalier droit (XIX ^e s.)		D4 Vestiges de tour (XIV ^e s.)		
	B3 Immeubles de rapport autres (XIX ^e -XX ^e s.)				



A - MAISONS DE VILLE
 - 17 Grande Rue
 - 44 Grande Rue



B - IMMEUBLES DE RAPPORT
 - 9-11 rue de France



D - MAISONS ET IMMEUBLES DE REMPART

- 28 boulevard Gambetta
- 30 boulevard Gambetta
- 34 boulevard Gambetta
- 38 boulevard Gambetta
- 4 montée du Calvaire



E - MAISONS ET IMMEUBLES DE FAUBOURG

- 1-3 rue de la République (Saint-Sauveur)
- 5 rue de la République (Saint-Sauveur)
- 12 rue du Faubourg Vinay
- 14 rue du Faubourg Vinay
- 16 rue du Faubourg Vinay
- 22 rue du Faubourg Vinay
- 29 rue du Faubourg Vinay
- 3 passage du Chapeau Rouge



C - HÔTELS PARTICULIERS

- 14-16-18 rue Jean Baillet / 2 montée du Calvaire
- 42 Grande Rue







F - ENSEMBLES HISTORIQUES

- 61 Grande Rue

Le centre médiéval de Saint-Marcellin conserve de nombreuses maisons anciennes. Elles n'ont fait l'objet d'aucun recensement exhaustif mais le repérage ci-après permet d'identifier celles que nous avons eu la possibilité de repérer et de visiter.

Ces maisons témoignent du faste de l'ancienne ville administrative et commerciale. Cet ensemble présente un intérêt patrimonial majeur, que l'on ne retrouve guère en Isère que dans les centres anciens de Grenoble, de Crémieu et de Vienne (Sites Patrimoniaux Remarquables).

Les maisons de villes identifiées ont été classifiées selon les ensembles typologiques ci-après :

	A1 Maisons de ville à escalier en vis (XV ^e s.)
	A2 MDV à escalier droit à 2 volées sur mur d'échiffe (XVI ^e s.)
	A3 Maisons de ville d'exception autres (XV ^e -XVII ^e s.)
	A4 Maisons de villes de ville à escalier droit (XVII ^e s.)



Généralités

Saint-Marcellin connaît un fort développement urbain à partir du milieu du XIV^e siècle. Dans la Charte de libertés concédée par Humbert II le 4 juillet 1343, on peut lire que :

« lesd. bourgeois, habitans et leurs successeurs et héritiers pourront toujours jouir et se servir du bois de Chambaran appartenant aud. Monseig. [le dauphin] tant pour bastir et construire des maisons aud. lieu de St Marcellin que pour leur chauffage d'un chacun [...] »¹

Il est donc possible de supposer que les maisons d'alors étaient construites en pans de bois, telles que celles conservées à Saint-Antoine, à quelques kilomètres de là. Ces maisons possédaient vraisemblablement des pignons sur rue.

A priori, il ne demeure qu'un exemple de maison médiévale à pans de bois sur voirie, au 30 Grande Rue. Cette maison possède un encorbellement caractéristique des constructions antérieures à l'Edit de Sully en 1607 qui en interdit la réalisation.

Les autres maisons sont réalisées en maçonnerie de galets et pierre de taille (tuffeau, molasse et calcaire du Vercors).

Caractéristiques des maisons de villes

Datation

- selon les sous-types, à partir de la fin du XV^e et jusqu'à la fin du XIX^e siècle

Parcelle

- selon les sous-types, lanierées à barlongues,
- accès unique ou double depuis une ruelle arrière.

Bâti

- construction à l'alignement de la rue ;
- construction entre mitoyens ;
- commerce au rez-de-chaussée ;
- usage uni-familial (à l'origine).

Façade

- façades en pierre sur rue principale presque toutes frappées d'alignement et reconstruites aux XVIII^e et XIX^e siècles ;
- R+1 à R+2+C, à l'origine, surélévations tardives ;
- grande ouverture pour le commerce et porte piétonne sur rue, passage cocher éventuel.

Escaliers

- selon les sous-types.

1 MONTJOYE, Alain de, VINCENT, Sylvie, « Saint Marcellin », in *Patrimoine en Isère. Chambaran*, Conservation du Patrimoine de l'Isère, Musée dauphinois, Grenoble, 1999, p.117.



30 Grande Rue - Façade à pans de bois



30 Grande Rue - Façade portée sur une poutre bois reposant sur deux consoles de molasse sculptées



49 Grande Rue - Encadrements de baies du XVI^e siècle conservés au premier niveau



47 Grande Rue - Façade du XV^e siècle conservée, modification des percements au XIX^e siècle

Caractéristiques du type

Datation

- fin du XV^e - début du XVI^e siècle.

Parcelle

- parcellaire laniéré ;
- absence de passage cocher : accès double à la maison depuis la rue et au fond de parcelle depuis une ruelle ou un accès arrière ;
- présence de passage cocher : accès simple depuis la rue avant ;
- largeur parcelle : 6-10 m (sans passage cocher), 2-12 m (avec passage cocher), 14-16 m (maisons doubles).

Bâti

- proportions : profondeur du bâti = 1 à 2 largeurs
- escalier en demi hors oeuvre, flanqué sur la façade arrière avec porte d'accès à la cour ;
- seconde aile éventuelle en retour ;
- caves avec accès indépendant de la tour ;
- escalier en demi hors oeuvre, flanqué sur la façade arrière avec porte d'accès à la cour ;
- liaison de la rue à l'escalier par couloir traversant ;
- bâtiments de service (écurie, poulailler, garage à voitures, logement du voiturier) en fond de parcelle ;
- à ce jour, aucun élément ne renseigne sur la couverture initiale.

Façade

- R+2 ou R+2+C ;
- étage noble au premier niveau avec hauteur plus importante ;
- baies de l'étage noble : baies à meneaux et croisées, parfois doublées, à encadrements en molasse moulurés, baies simples à traverses et encadrements en molasse moulurés, coussièges éventuels ;
- baies du second étage : baies simples à traverses et encadrements en molasse moulurés, baies géménées à encadrements en pierre de taille non décorés, claire-voies à encadrements en pierre de taille non décorés ;
- bandeaux d'appui continus sur toute la largeur.

Escaliers

- escalier en vis ;
- accès à la cour depuis l'escalier en vis ;
- pierre de taille, sous-faces de marches délardées ;
- noyau plein ;
- décors aux encadrements de portes ;
- Ø 2,50 à 3,50 m ;
- baies sur cour à encadrements de pierre de taille moulurés et décorés ;
- présence éventuelle de baies à coussièges.



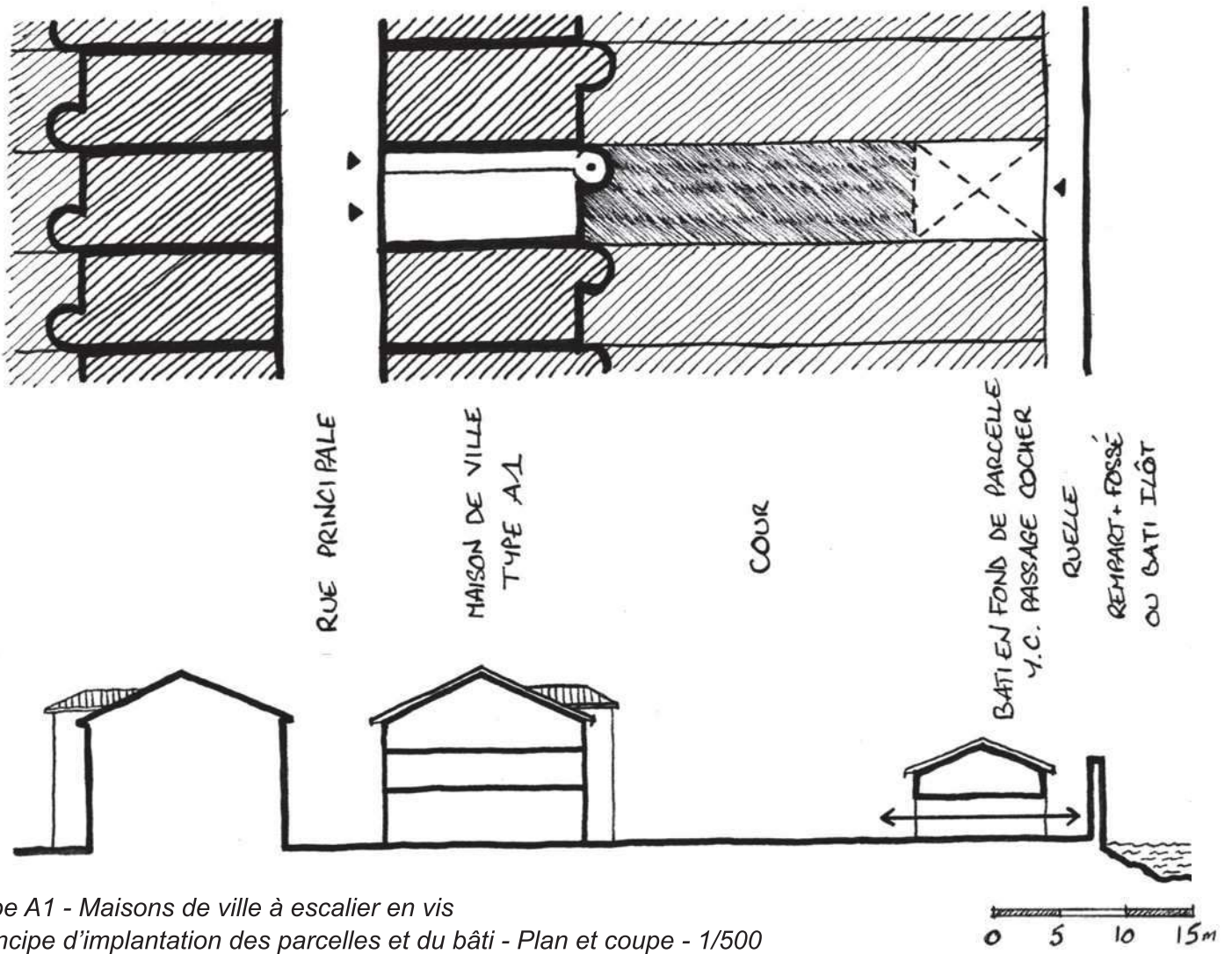
19 Grande Rue - Encadrements de porte mouluré à accolade, blason et visage sculptés, fin du XV^e siècle



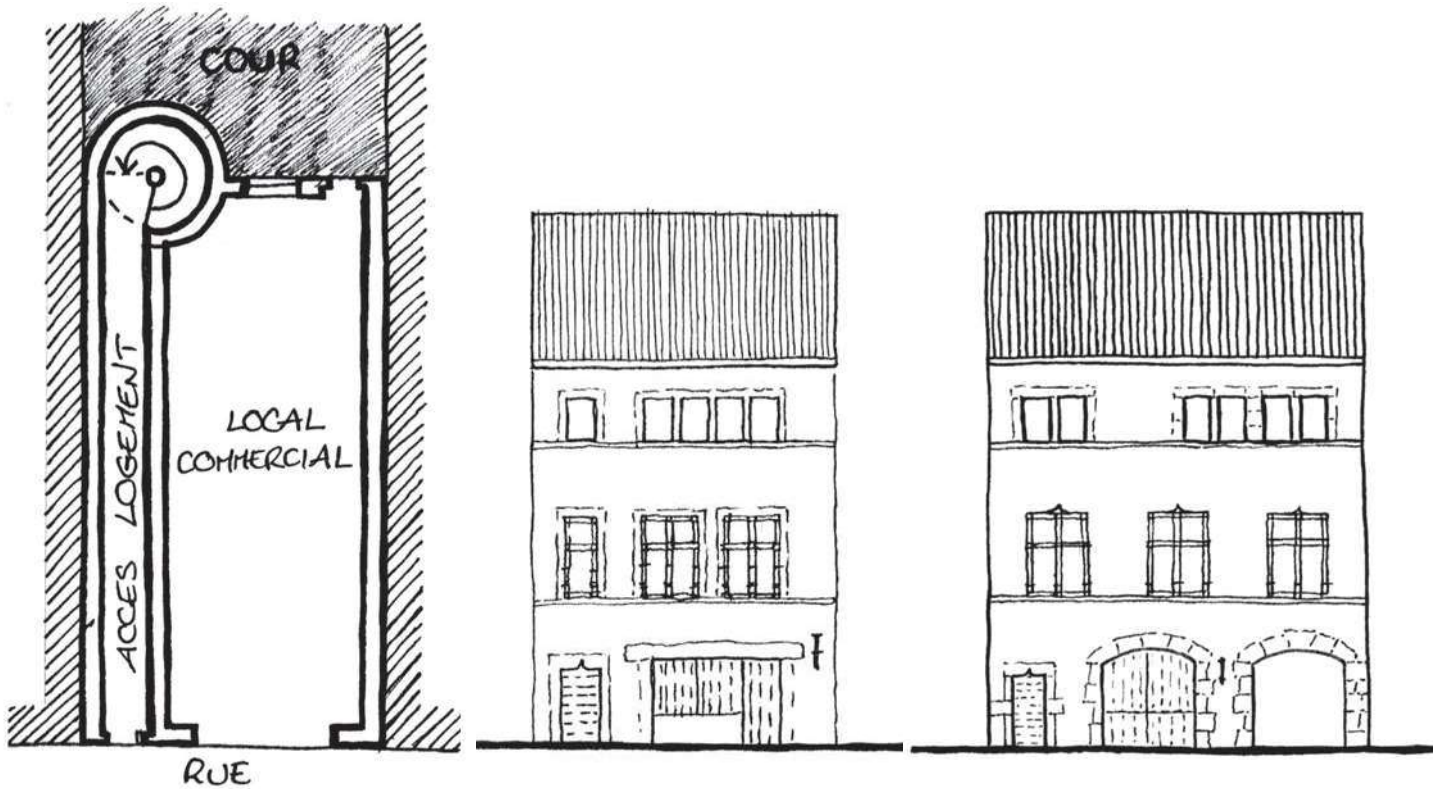
4 Grande Rue - Baies à meneaux et traverses du XV^e siècle sur rue arrière



3 rue de Beauvoir - Tour d'escalier en vis du début du XVI^e siècle

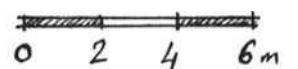


Type A1 - Maisons de ville à escalier en vis
 Principe d'implantation des parcelles et du bâti - Plan et coupe - 1/500



A1 - Principe en plan
 1/200
 14

A1 - Principe en élévation avec ou sans
 passage cocher - 1/200



Caractéristiques du type

Datation

- fin du XV^e - début du XVI^e siècle.

Parcelle

- parcellaire laniéré ;
- accès double : à la maison depuis la rue et au fond de parcelle depuis une ruelle ou un accès arrière ;
- largeur parcelle : 6-10 m (sans passage cocher), 2-12 m (avec passage cocher), 14-16 m (maisons doubles).

Bâti

- proportions : profondeur du bâti = 2 largeurs
- cave avec accès par l'escalier principal ;
- escalier en demi hors oeuvre, flanqué sur la façade arrière avec porte d'accès à la cour ;
- liaison de la rue à l'escalier par couloir traversant ;
- bâtiments de service (écurie, poulailler, garage à voitures, logement du voiturier) en fond de parcelle ;
- à ce jour, aucun élément ne renseigne sur la couverture initiale.

Façade

- R+2 ou R+2+C ;
- étage noble au premier niveau avec hauteur plus importante ;
- baies de l'étage noble : baies à meneaux et croisées, parfois doublées, à encadrements en molasse moulurés, baies simples à traverses et encadrements en molasse moulurés ;
- baies du second étage : baies simples à traverses et encadrements en molasse moulurés, baies géminées à encadrements en pierre de taille non décorés, claire-voies à encadrements en pierre de taille non décorés ;
- bandeaux d'appui continus sur toute la largeur.

Escaliers

- escalier en vis ;
- pierre de taille, sous-faces de marches délardées ;
- noyau plein ;
- décors aux encadrements de portes ;
- Ø 2,50 à 3,50 m ;
- baies sur cour à encadrements de pierre de taille moulurés et décorés ;
- présence de coussièges ;
- à ce jour, aucun élément ne renseigne sur le raccordement initial à la toiture de la maison et sur le matériau de couverture.



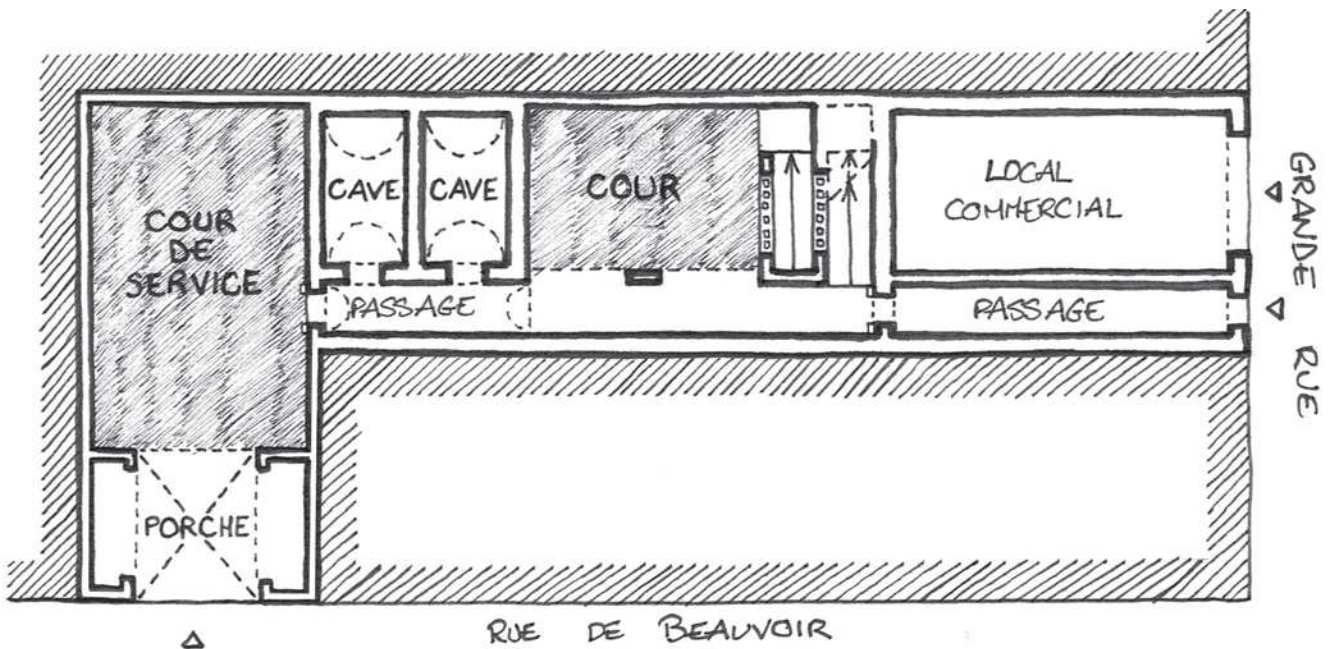
2 rue de Beauvoir - Escalier à deux volées à balustres et paliers à baies à croisées ouverts sur cour



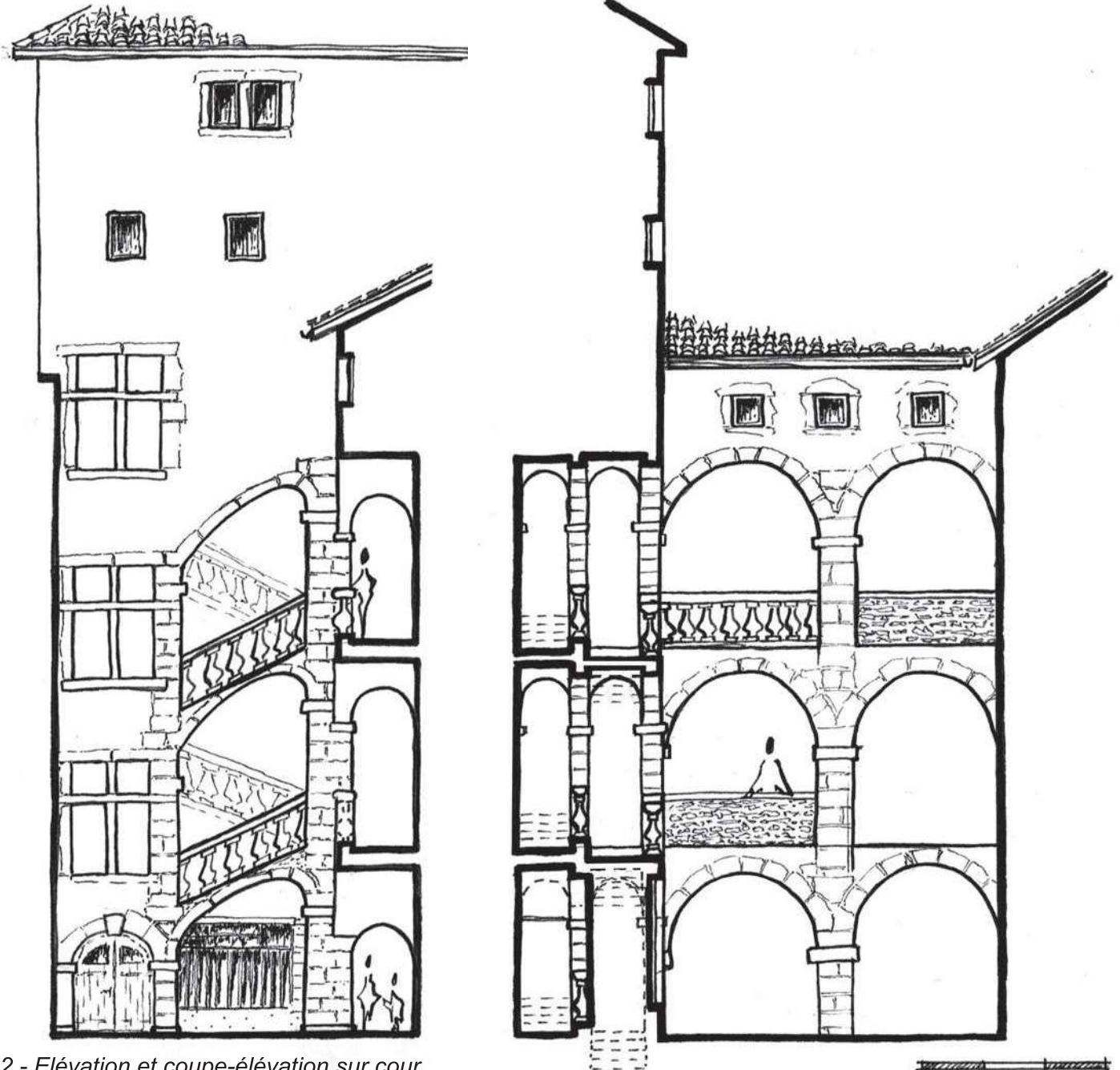
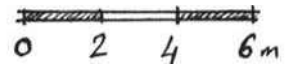
2 passage du Chapeau Rouge - Escalier droit à une volée sur mur d'échiffre, palier voûté d'arête



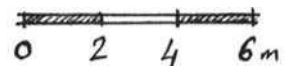
1 rue Jean Baillet - Façade en pierre de taille, encadrement saillant et blason (ancien tribunal)



Type A2 - Maisons de ville à escalier droit sur mur d'échiffre
Principe en plan - 1/200



A2 - Elévation et coupe-élévation sur cour
2 rue de Beauvoir - 1/200



Caractéristiques du type

Datation

- fin du XV^e - début du XVII^e siècle.

Parcelle

- parcellaire laniéré ;
- accès simple ou double ;
- largeur parcelle : 6- 16 m.

Bâti

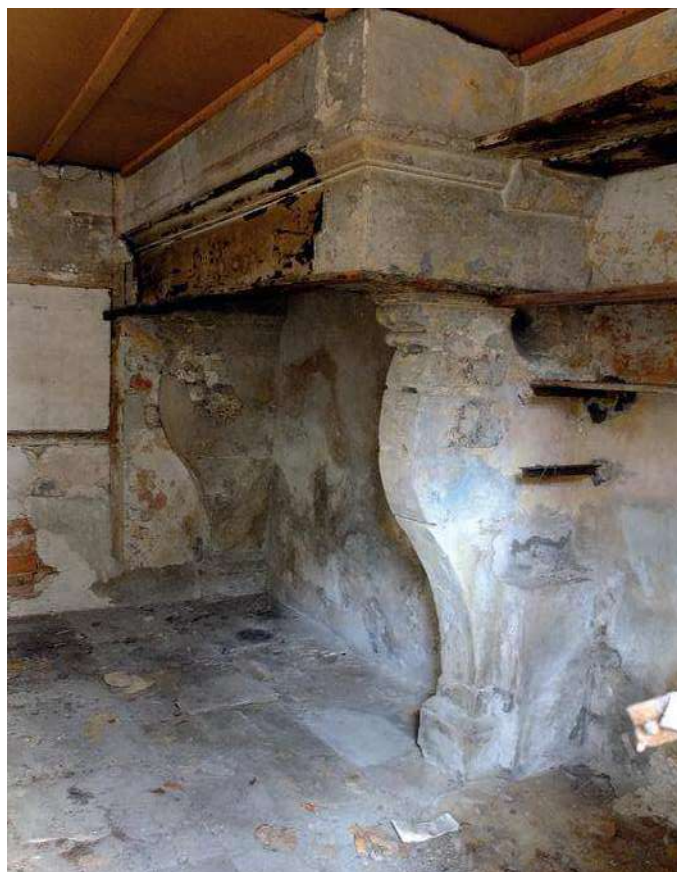
- proportions : profondeur du bâti = 2 largeurs
- présence de caves ;
- bâtiments de service (écurie, poulailler, garage à voitures, logement du voiturier) en fond de parcelle.

Façade

- R+2 ou R+2+C ;
- étage noble au premier niveau avec hauteur plus importante ;
- baies à meneaux et croisées, parfois doublées, à encadrements en molasse moulurés, baies simples à traverses et encadrements en molasse moulurés, baies géminées à encadrements en pierre de taille non décorés, claire-voies à encadrements en pierre de taille non décorés ;
- bandeaux d'appui continus sur toute la largeur ;
- galeries sur cour intérieures.

Escaliers

- variés : escalier en vis, escalier à trois volées et noyau carré évidé ;
- pierre de taille ;
- décors aux encadrements de portes.



27 Grande Rue - Cheminée monumentale dans bâti en fond de cour



27 Grande Rue - Façade arrière, baies ogivales moulurées murées



31 Grande Rue - Couloir à arcades au rez-de-chaussée et baies à meneaux aux étages

Caractéristiques du type

Les maisons à escalier droit en enfilade correspondent au type le plus simple recensé. Il s'agit de constructions souvent modestes, de petite taille et aux décors peu nombreux, voire absents. Ce type est employé dès la fin du Moyen-Age et perdure jusqu'à la fin du XVIII^e siècle.

Datation

- fin du XV^e - fin du XVIII^e siècle.

Parcelle

- parcellaire peu profond, sans cour ;
- accès unique par la rue ;
- dimensions parcelle : 5 x 5 m, 5 x 6 m, 4 x 6 m.

Bâti

- implantation sur l'intégralité de la parcelle ;
- corps unique mono-orienté sur rue ;
- absence de cave ;
- escalier droit en oeuvre.

Façade

- R+1 ou R+1+C ;
- décors sur l'encadrement de porte uniquement ;
- absence de vestiges de baies antérieures au XVII^e siècle ou de décors autres.

Escaliers

- escalier droit à volée simple ;
- positionnement de la volée entre le R+1 et le comble éventuel au-devant de la volée entre le RDC et le R+1 ;
- marches en pierre de taille dans mur mitoyen et mur d'échiffre, volées hautes en bois ;
- absence de décors ;
- largeur 0,90 - 1,2 m.



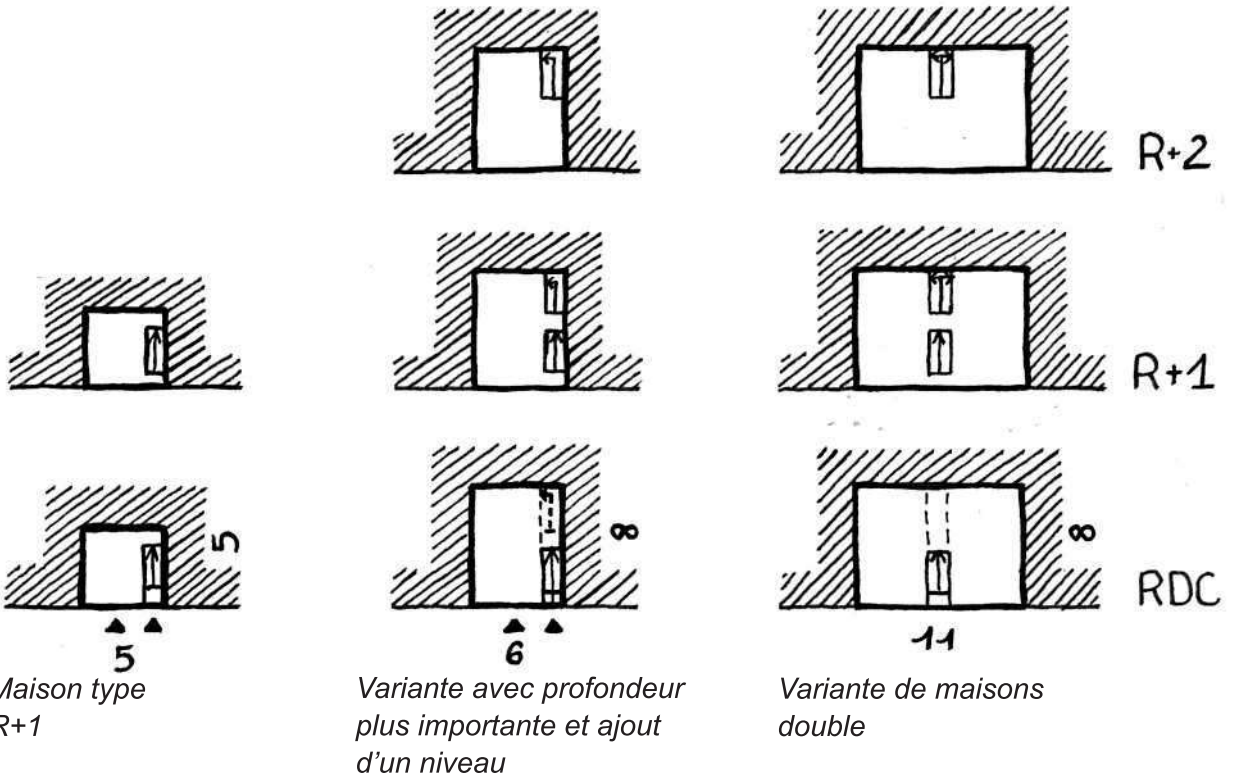
18 rue de France - Escalier droit en pierre, intérieurs modestes



5 rue Lagrange - Maison modeste, aucun décor intérieur mais encadrement de porte sculpté



16 rue de Beauvoir - Maison modeste, façade du XVIII^e siècle modifiée au XIX^e



Type A4 - Principe d'implantation des parcelles et du bâti
Plans - 1/500



65 Grande Rue - Variante de maison de ville à escalier droit issue de la division du couvent des Carmes



67 Grande Rue - Variante de maison de ville à escalier droit issue de la division du couvent des Carmes

Implantation, volumétrie, distribution, escaliers, cour

- Conservation et restauration des dispositions anciennes : accès, distribution, escaliers, volumétries
- Suppression des adjonctions tardives : annexes, tours de sanitaires et cuisines, extensions de commerces en rez-de-chaussée, etc.
- Suppression des couvertements tardifs
- Curetage pour apports lumineux et ventilation
- Pavage et drainage
- Conservation / restauration des escaliers anciens
- Sauf indications contraires (non nuisible à l'unité architecturale de l'édifice), installation d'ascenseur non adaptée

Façades sur rue

- Suppression des enduits ciments
- Suppression des volets roulants et volets extérieurs
- Relevé et analyse des éléments dégagés (baie rebouchée, décors peints ou sculptés, etc.)
- Restauration / mise en valeur des dispositifs sculptés : arcatures, baies anciennes, décors, etc.
- Restauration / restitution des enduits à la chaux aérienne naturelle et des décors peints
- Conservation de la lisibilité des largeurs d'édifices anciens (éviter les façades continues d'une travée à l'autre)
- Remplacement des menuiseries par menuiseries bois petits carreaux à volets intérieurs, restauration éventuelle de menuiseries anciennes d'intérêt patrimonial
- Si façade alignée et reconstruite, restauration des éléments de décors et de second œuvre : lambrequins, garde-corps, encadrements, etc.
- Installation de devantures bois/métal, composition selon les travées de façade, pas de devantures continues entre deux édifices

Façades arrières

- Suppression des enduits ciments,
- Suppression des volets roulants
- Suppression des volets battants sur baies anciennes (meneaux et traverses)
- Relevé et analyse des éléments dégagés (baie rebouchée, décors peints ou sculptés, etc.)
- Restauration / mise en valeur des dispositifs sculptés : arcatures, baies anciennes, décors, etc.
- Restauration / restitution des enduits à la chaux aérienne naturelle et des décors peints
- Possibilité de créer des coursives, balcons et terrasses si composition d'ensemble cohérente avec la composition initiale de la façade
- Possibilité de créer des ouvertures complémentaires si composition d'ensemble cohérente avec la composition initiale de la façade
- Remplacement des menuiseries par menuiseries bois petits carreaux à volets intérieurs, restauration éventuelle de menuiseries anciennes d'intérêt patrimonial

Devantures

- Installation de devantures bois ou métal à composer en fonction des travées de façade
- Devantures continues entre deux édifices contigus proscrites

Planchers

- Planchers anciens à conserver

Toitures

- Maintien des faibles pentes (30-50%)
- Couverture tuile canal
- Voligeage bois en sous-face de toit ou chevrons apparents peints.

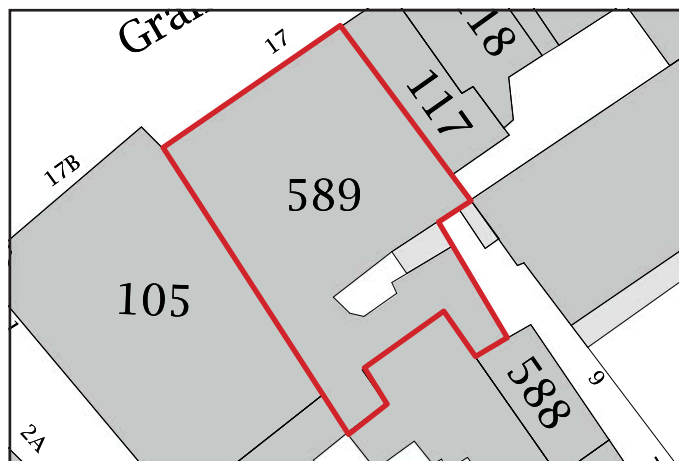


Visite : parties communes, appartement, cour

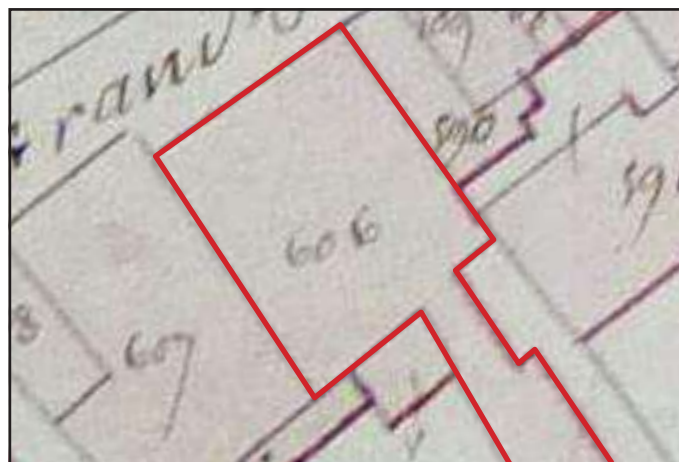
Intérêt : architectural, urbain, historique
Datation : fin XVIe à XXe
Orientation : préserver, restaurer

Propriété : copropriété

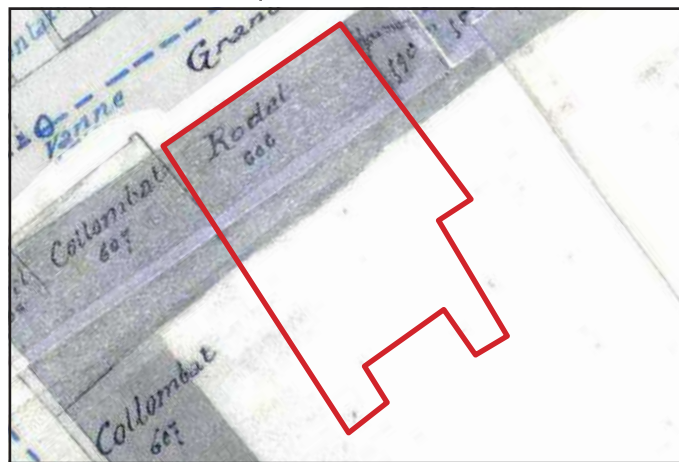
Occupation RDC : commerce (3)
Occupation R+1 : logement vide (1)
Occupation R+2 : logement (1)
Occupation R+3 : logement (1)



2019 - Cadastre actuel



1830 - Cadastre napoléonien, A.D.I.



1887 - Plan des Fontaines, A.M.

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
	en retrait
	en angle
	isolé
Parcelle	
X	traversante
	mono-orientée
	en angle
X	cour
	passage
Bâti	
X	sur rue
	sur cour
X	traversant
	mono-orienté
Type	
X	maison de ville
	immeuble de rapport
	hôtel particulier
	maison de rempart
	immeuble de rempart
	maison de faubourg
	immeuble de faubourg
	ensemble historique

ÉVOLUTION DU BÂTI

Maison de la fin du XVI^e s., la façade originelle a disparu et a été rebâtie au XX^e s.



17 Grande Rue - Vue générale

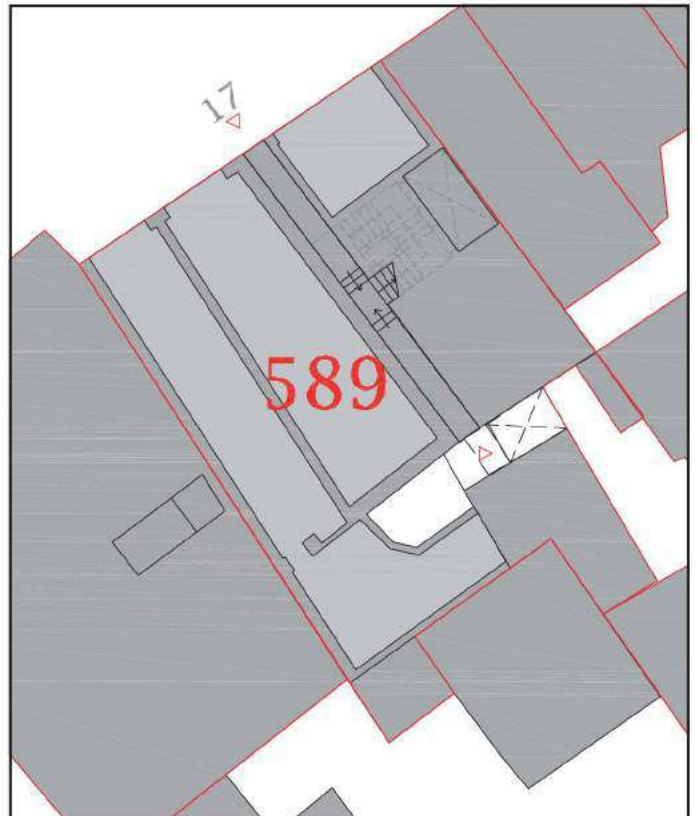
CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

Niveau	int. pat.
R + 3 + C	
Nombre de travée	
4	
Distribution	
escalier en vis	
X escalier sur mur d'échiffre	X
escalier droit	
X escalier tournant	X
Toiture	
2 pans, chéneaux sur rue	
Couverture	
tuiles mécaniques terre cuite	
Débord	
frisette sur Grande rue Voliges sur chevrons sur cour	
Façade RDC	
Encadrement de porte plein cintre sur Garagnol	
Façade étages rue	
très remaniée XX ^e , enduit, appuis ciment	X
Menuiseries extérieures	
fenêtres bois XX ^e s.	
lambrequin fonte XIX ^e s.	
Parties communes	
escalier bois	
X escalier pierre	X
escalier béton	
palier	
X cour	
X cave	
Intérieur	
X plancher	
X mur	
X plafond	
cheminée	
menuiseries intérieures	

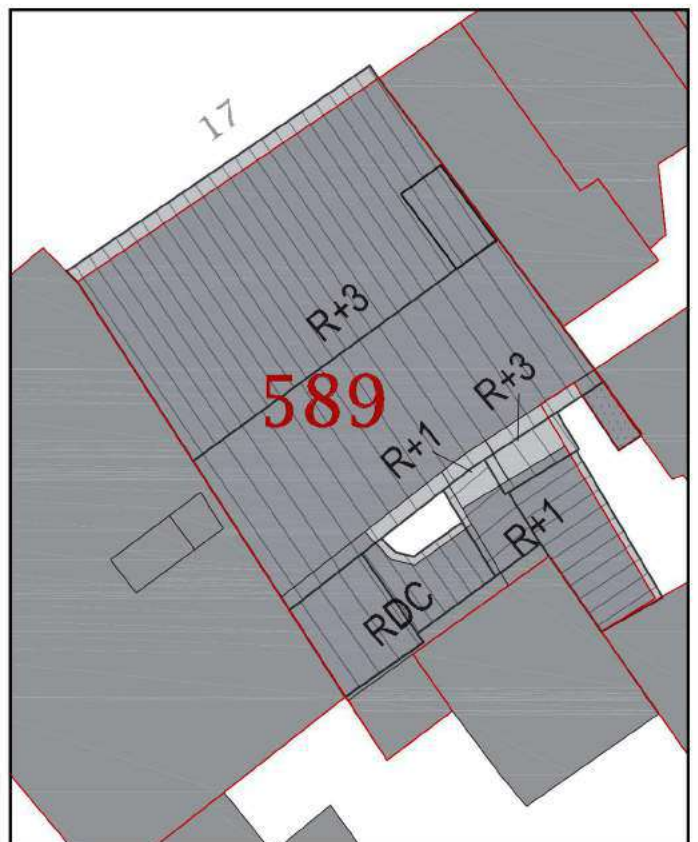
NOTES

Façade cour : fenêtres à meneaux modifiées, extension XVIII^e en R+3 sur plan carré et supportée par 4 piliers hexagonaux et arcs plein cintre.

Escalier : ouvrage en pierre à noyau évidé et quatre volées avec deux demi paliers entre chaque étage, ouvert sur une courette avec de grandes baies moulurées en partie murées. La partie sommitale, voûtée d'arêtes, est spectaculaire.



Plan schématique du rez-de-chaussée
1/200



Plan schématique des toitures et des niveaux
1/200

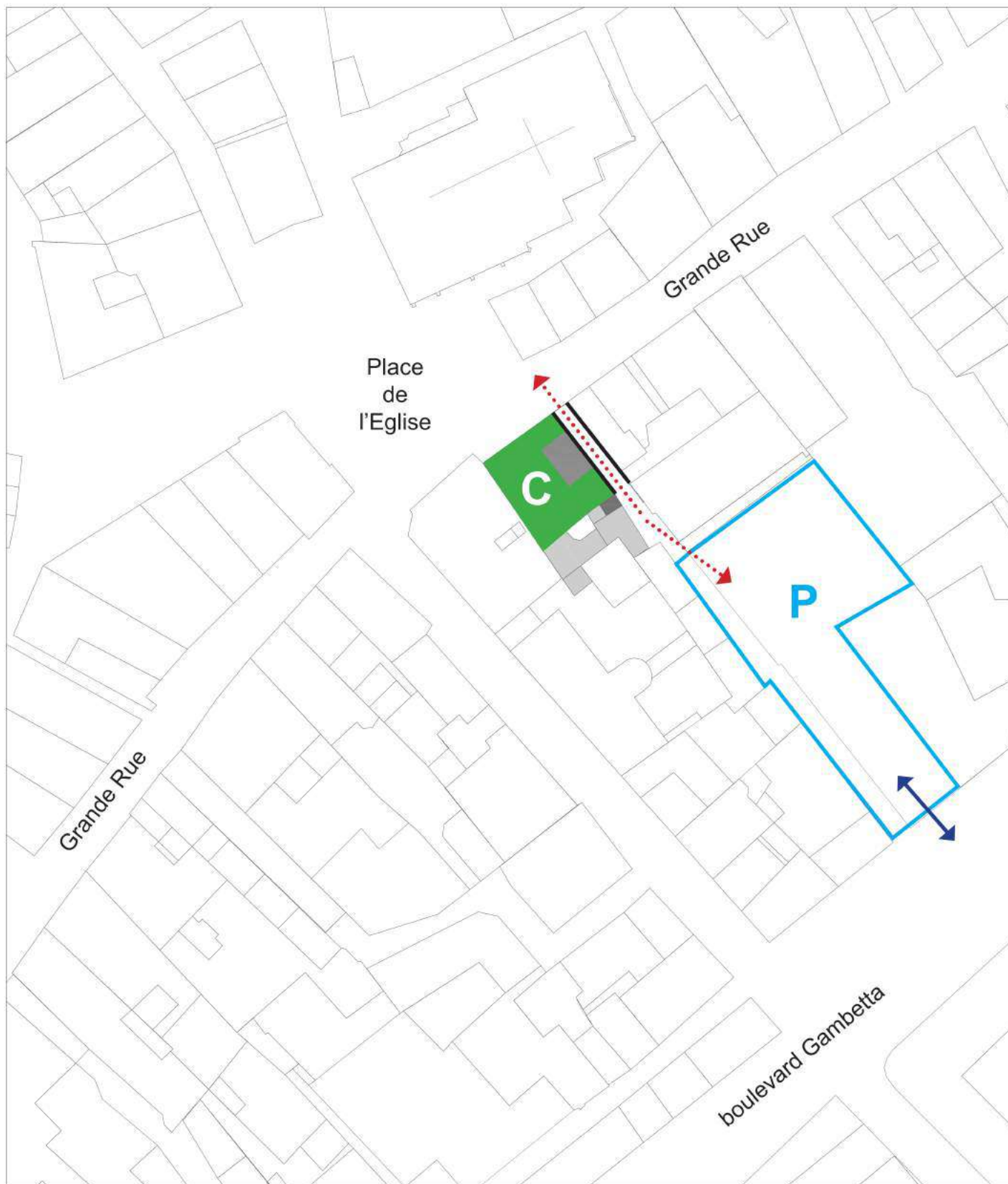


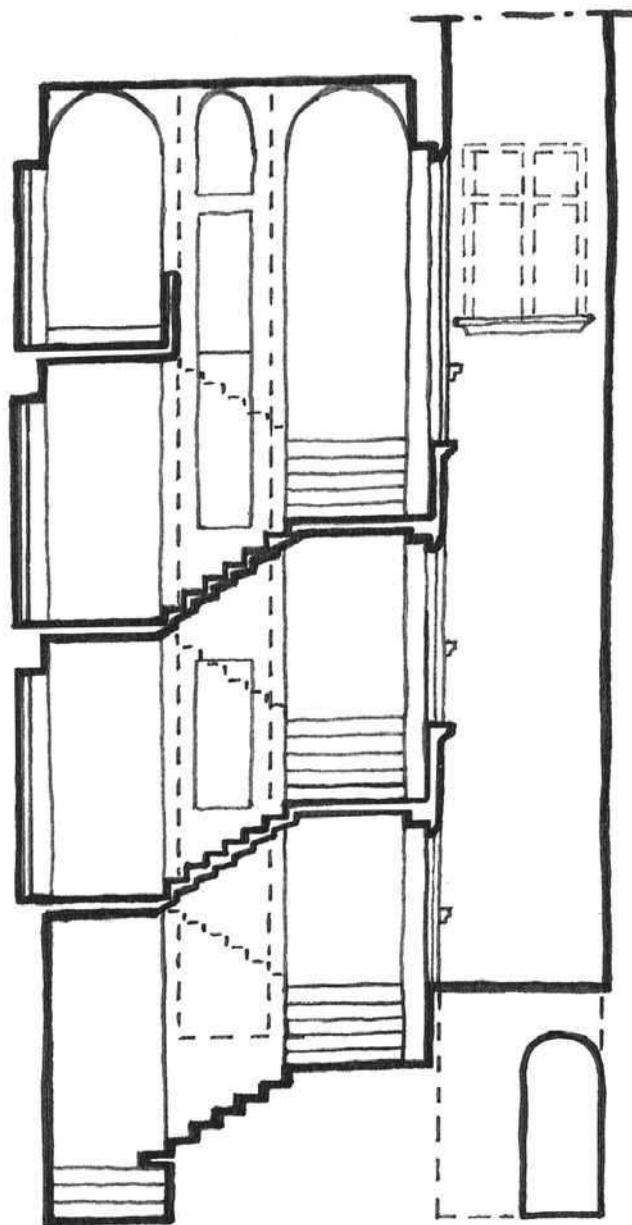
Schéma d'organisation du rez-de-chaussée avec possibilité de passage public à travers le 17 Grande Rue.



Plafond voûté de l'escalier



Palier



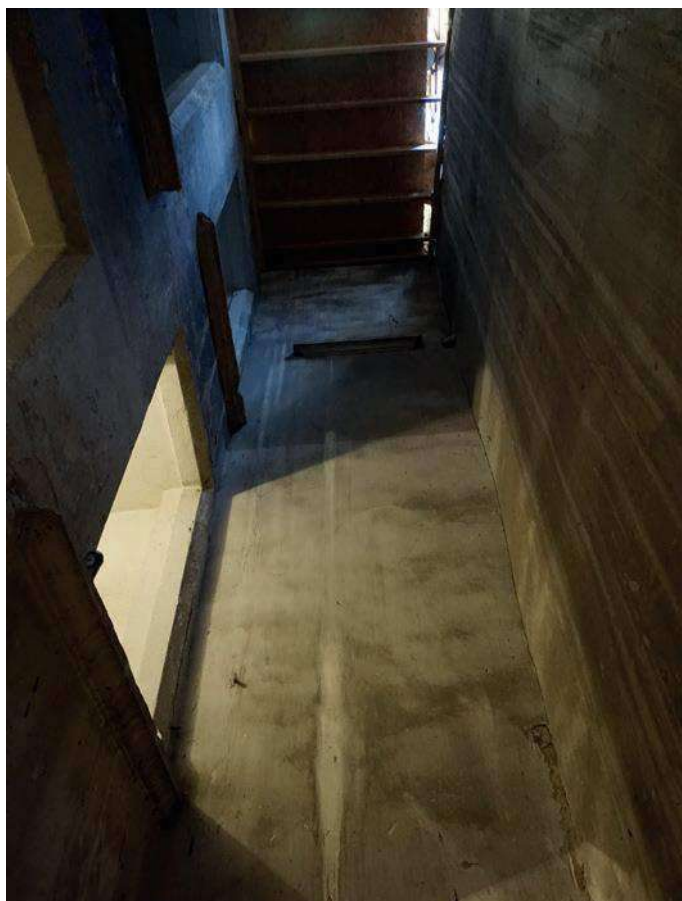
Coupe de principe sur escalier



Noyau central évidé de l'escalier



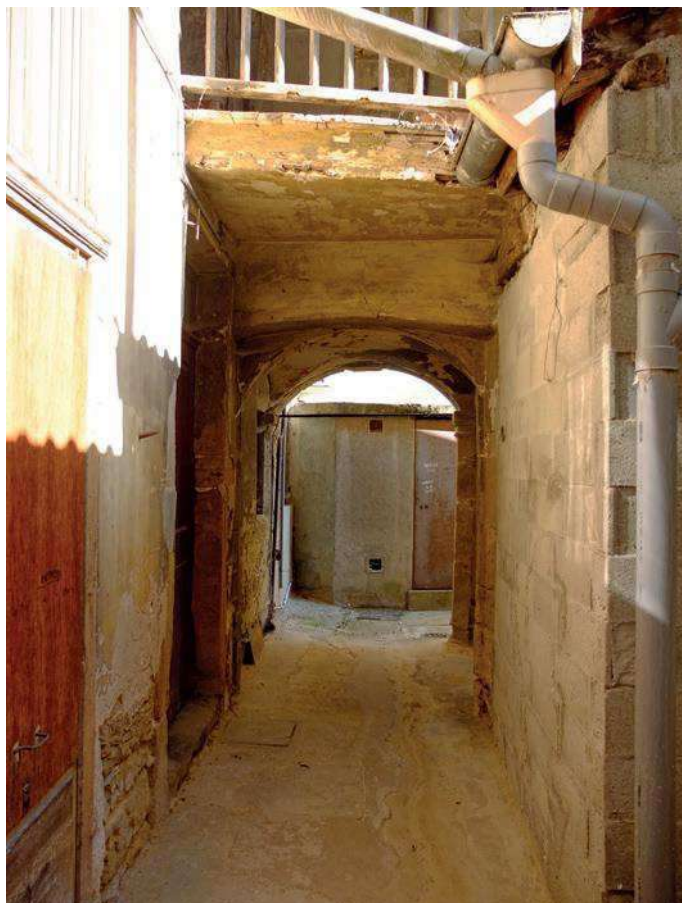
Linteau en accolade au R+1



Ancienne courrette pour l'éclairage de la cage d'escalier.



Façade sud



Passage sous porche



Passage sous porche



Façade sud



Relevé sommaire de l'élévation sur cour avec coupe sur la tour au-dessus du porche

PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉDIFICE

Ces préconisations s'ajoutent aux préconisations générales du type *Maisons de ville*,

Nota : L'ensemble du 17 Grande Rue présente des décors et des dispositions architecturales d'exception :

- un escalier en pierre à quatre noyaux couverts au sommet par des voûtes d'arêtes (unique à Saint-Marcellin à notre connaissance);
- une façade arrière présentant des encadrements de fenêtre à meneaux du XVI^{ème} siècle ainsi qu'une arcade.

Il est primordial que la collectivité et les propriétaires se mobilisent pour la préservation de cet édifice.











Implantation, volumétrie, distribution, escaliers, cour

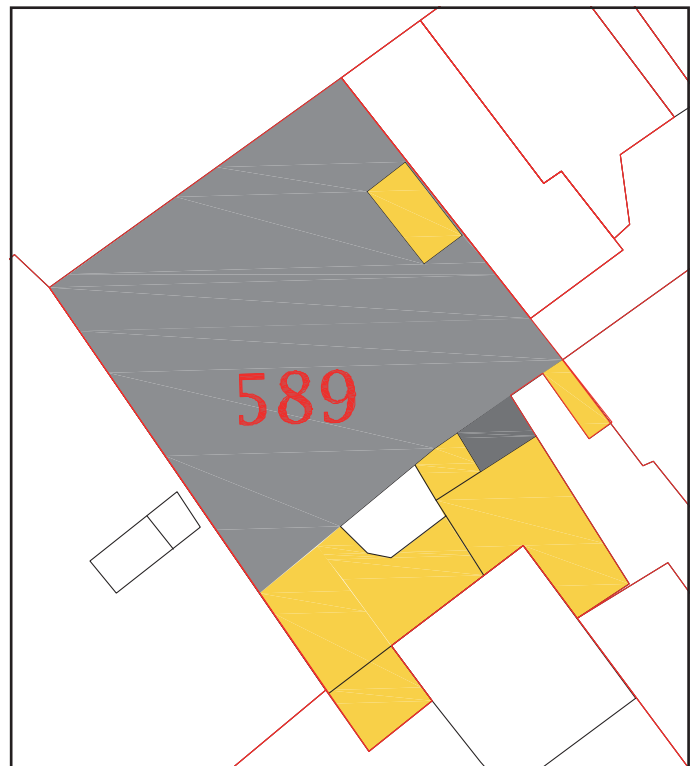
L'escalier était initialement éclairé naturellement par une cour qui est aujourd'hui fermée par un plancher en partie haute. Cette ouverture doit être restituée afin d'apporter un éclairage naturel pour les parties communes et mettre en valeur l'escalier monumental.

La lecture attentive de la façade arrière indique qu'il existait vraisemblablement un passage cocher le long de la limite mitoyenne est. La restitution de celui-ci permettrait de créer une liaison publique piétonne intéressante entre la place du Souvenir Français et celle de l'Eglise. La présence du parking public accessible depuis la place Château Bayard permettrait d'envisager la création d'une vaste cellule commerciale, facilement accessible à pied mais aussi en voiture.

Façades sur cour

Mise en valeur des encadrements médiévaux.

-  Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
-  Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démoli et reconstruit selon les nécessités du projet
-  Immeuble bâti devant être démoli
-  Éléments particuliers : A = vestige archéologique ; B = boiserie ;
-  C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier
-  attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ;
-  P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée
-  Vestige de rempart à conserver et valoriser
-  Alignement du bâti à respecter
-  Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer



Visite : parties communes, appartements, comble, caves, cour

Intérêt : architectural, urbain, historique

Datation : XV^e-XVI^e s. - XVIII^e-XIX^e s.

Orientation : restaurer, rénover

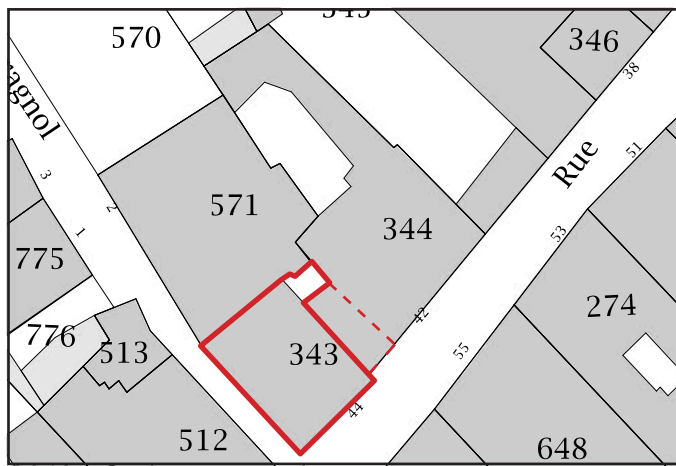
Propriété : MM Dumoulin

Occupation RDC : commerce vide (1)

Occupation R+1 : logements vides (2)

Occupation R+2 : logements vides (2)

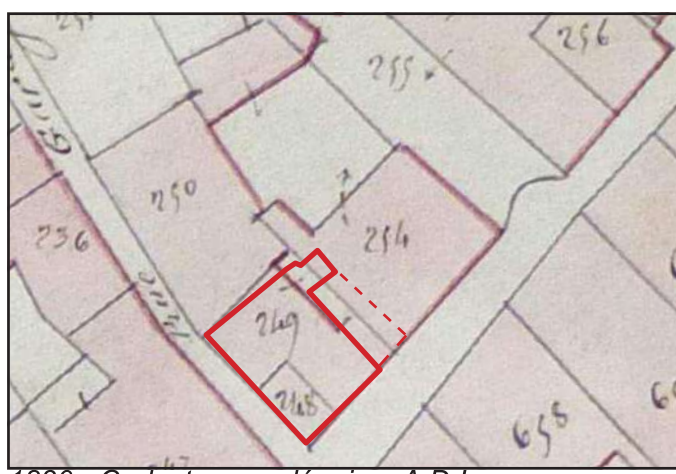
Occupation R+3 : logements vides (2)



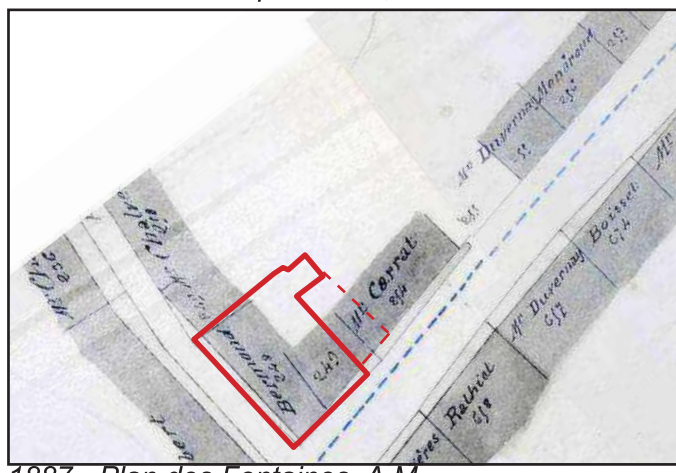
2019 - Cadastre actuel

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
	en retrait
X	en angle
	isolé
Parcelle	
	traversante
	mono-orientée
X	en angle
	cour
	passage
Bâti	
X	sur rue
	sur cour
	traversant
	mono-orienté
Type	
X	maison de ville
	immeuble de rapport
	hôtel particulier
	maison de rempart
	immeuble de rempart
	maison de faubourg
	immeuble de faubourg
	ensemble historique



1830 - Cadastre napoléonien, A.D.I.



1887 - Plan des Fontaines, A.M.

ÉVOLUTION DU BÂTI

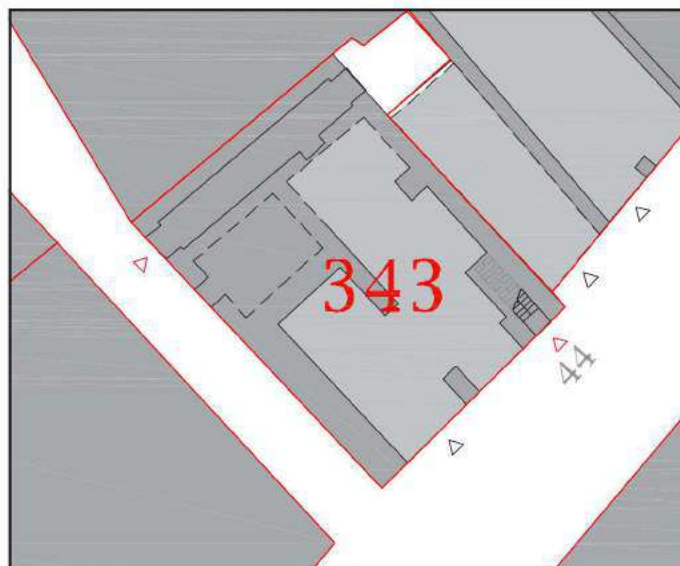
Fusion de deux maisons de ville du XVI^e siècle avec percement du mur mitoyen, façade sur Grande Rue régularisée sans alignement aux XVIII^e-XIX^e siècles.



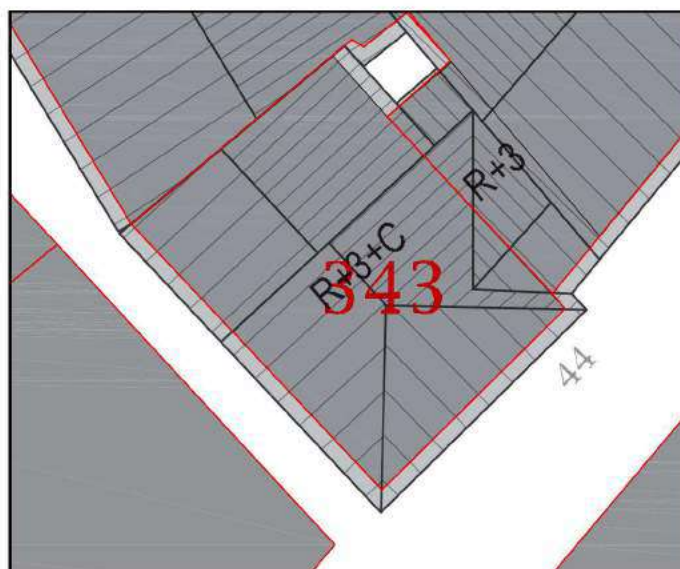
44 Grande Rue - Vue générale

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

Niveau	
<input type="checkbox"/>	R + 3 + C
Nombre de travée	
<input type="checkbox"/>	3
Distribution	
<input type="checkbox"/>	escalier en vis
<input type="checkbox"/>	escalier sur mur d'échiffre
<input type="checkbox"/>	escalier droit
<input checked="" type="checkbox"/>	escalier tournant
Toiture	
<input type="checkbox"/>	3 pans, chéneaux sur rue
Couverture	
<input type="checkbox"/>	tuiles canal
Débord	
<input type="checkbox"/>	frisette sur Grande rue
<input type="checkbox"/>	chevrons apparents sur rue de Garagnol
Façade RDC	
<input type="checkbox"/>	Encadrement de porte plein cintre sur Garagnol
Façade étages rue	
<input type="checkbox"/>	enduit ciment, baies modifiées (XVIIIe-XIXe s.)
<input type="checkbox"/>	cheminée en saillie
<input type="checkbox"/>	fenêtre plein cintre
Menuiseries extérieures	
<input type="checkbox"/>	fenêtres XIX ^e s.
<input type="checkbox"/>	volets dauphinois R+1
Parties communes	
<input checked="" type="checkbox"/>	escalier bois
<input type="checkbox"/>	escalier pierre
<input type="checkbox"/>	escalier béton
<input type="checkbox"/>	palier
<input checked="" type="checkbox"/>	cour
<input checked="" type="checkbox"/>	cave
Intérieur	
<input checked="" type="checkbox"/>	plancher
<input checked="" type="checkbox"/>	mur
<input checked="" type="checkbox"/>	plafond
<input checked="" type="checkbox"/>	cheminée
<input type="checkbox"/>	menuiseries intérieures
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	



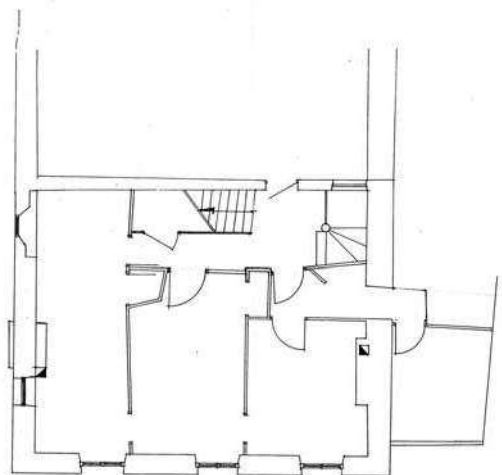
Plan schématique du rez-de-chaussée
1/200



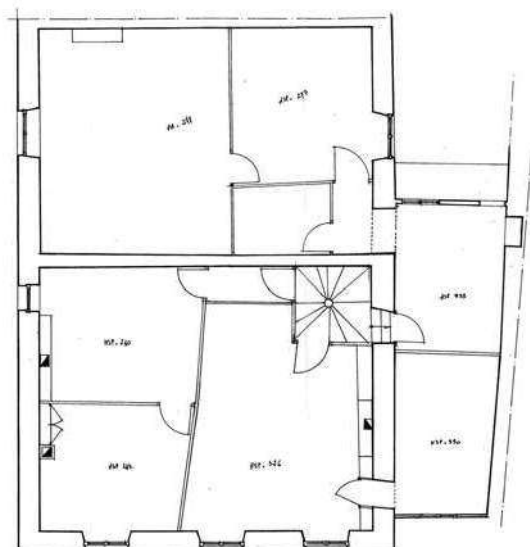
Plan schématique des toitures et des niveaux
1/200

NOTES

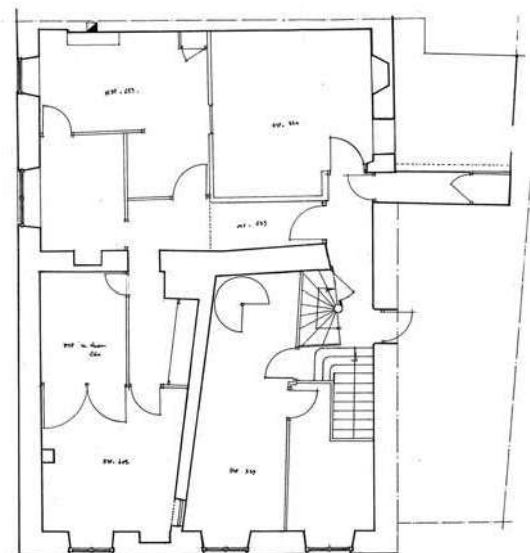
Interstice bâti au sud de la parcelle 344 entre cour et Grande Rue en copropriété des numéros 42 (R+1) et 44 (RDC, R+2, R+3, comble).



Relevé transmis par les propriétaires
Troisième niveau - 1/200



Relevé transmis par les propriétaires
Second niveau - 1/200



Relevé transmis par les propriétaires
Premier niveau - 1/200



44 Grande Rue - Elévation sur Grande Rue
Ouvertures régularisées (XIX^e s. ?), enduit ciment



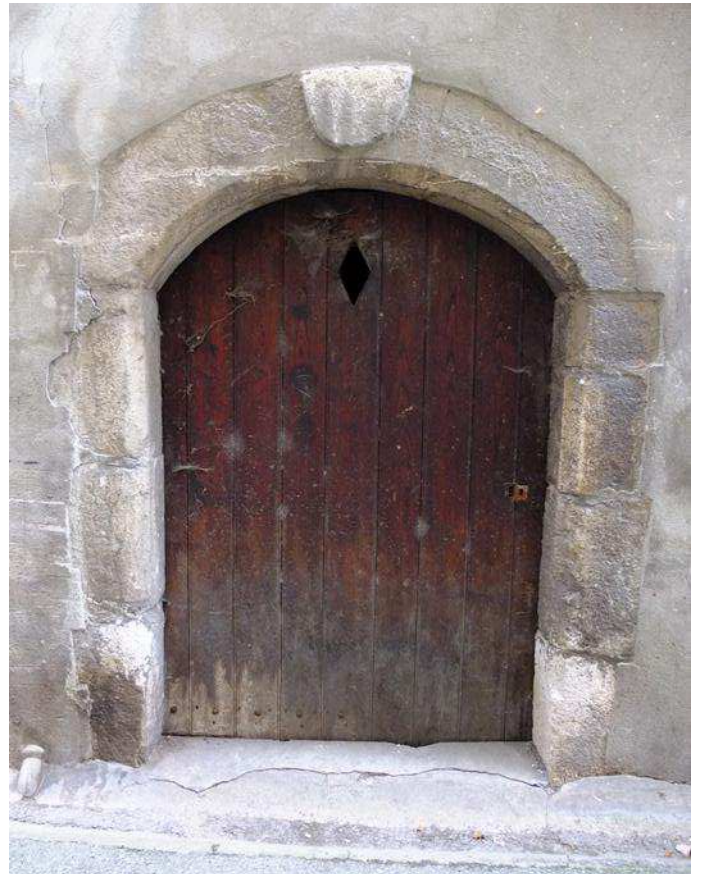
44 Grande Rue - Elévation sur Grande Rue
Ouverture ancienne à linteau délardé (XVIII^e s.)



44 Grande Rue - Elévation sur rue de Garagnol
Cheminée en saillie au R+2 et fenêtre plein-cintre



44 Grande Rue - Cour intérieure
Délabrement de l'extension côté nord



44 Grande Rue - Porte sur rue de Garagnol
Encadrement du XVI^e siècle avec blason sculpté



44 Grande Rue - Charpente du comble à poinçon et
jambes de forces multidirectionnelles



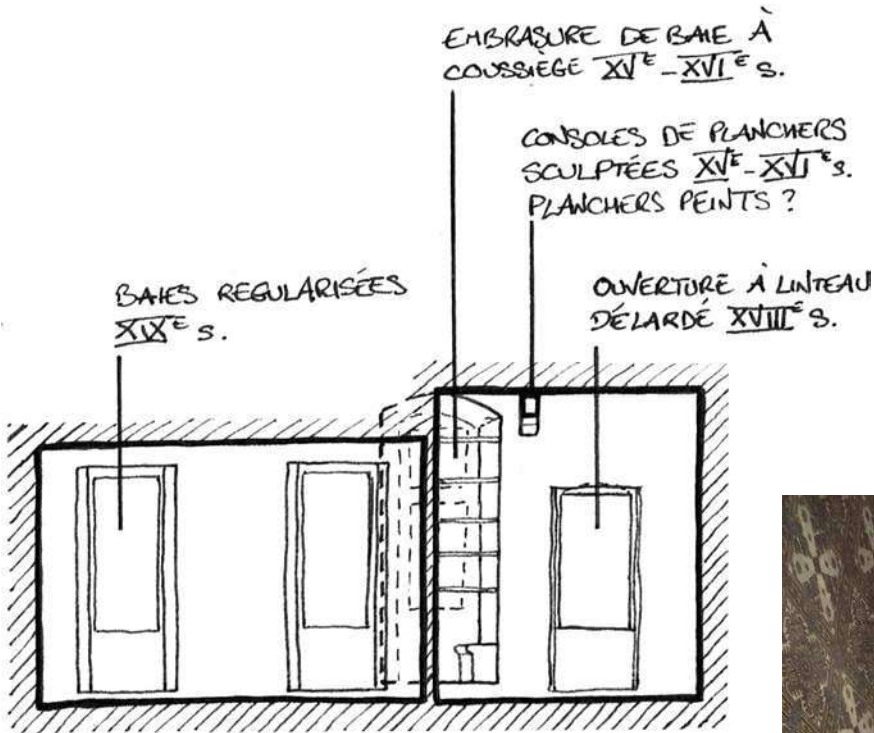
44 Grande Rue - Façade sur rue de Garagnol (partie
gauche) - Nombreuses reprises des baies



44 Grande Rue - Charpente et comble
Trous en toiture, infiltrations massives, péril imminent



44 Grande Rue - Charpente et comble
Anciennes ouvertures, traces d'abaissement du toit



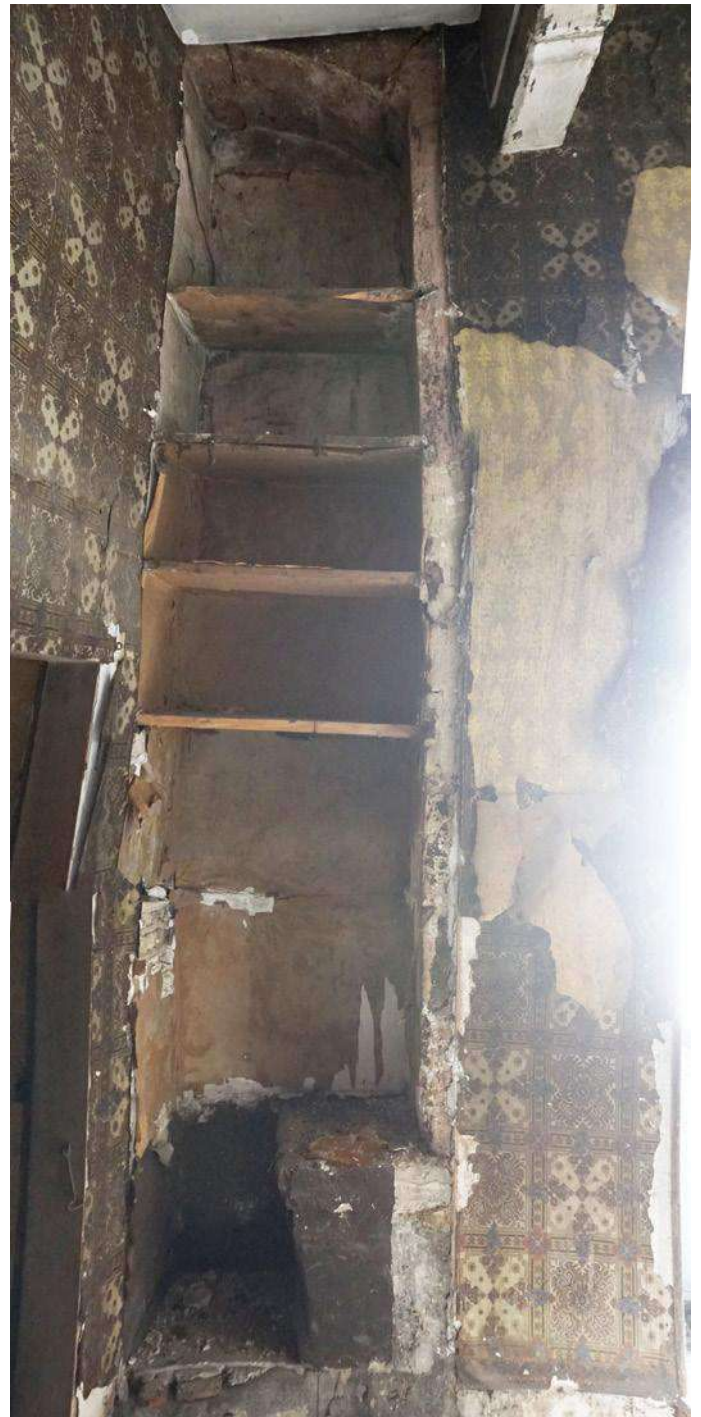
44 Grande Rue - Intérieur du premier niveau
Croquis de l'élévation intérieure



44 Grande Rue - Intérieur du premier niveau
Plancher médiéval - Décors peints probables



44 Grande Rue - Intérieur du premier niveau
Plancher médiéval - décors peints probables



44 Grande Rue - Intérieur du premier niveau - Embrasure d'ancienne baie à coussiège et décors peints



44 Grande Rue - Cuisine au premier niveau

Dispositions anciennes toujours en place : évier dans embrasure, potager et baies à fort ébrasement (XVII^e s. ?)



44 Grande Rue - Second niveau

Cheminée ancienne (XVI^e s. ?) et baie en plein cintre



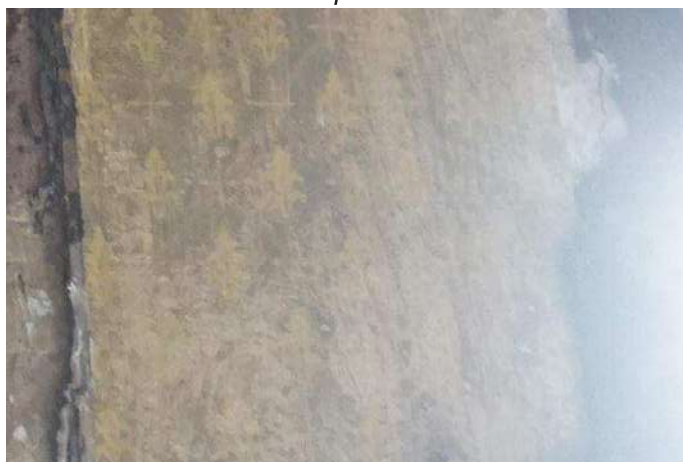
44 Grande Rue - Premier niveau

Évier dans embrasure et plancher haut médiéval



44 Grande Rue - Second niveau

Cheminée plus tardive (XVIII^e s. ?)



44 Grande Rue - Premier niveau

Décors peints anciens (XVI^e s. ?)

PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉDIFICE

Ces préconisations s'ajoutent aux préconisations générales du type *Maisons de ville*,

Nota : L'ensemble du 44 Grande Rue présente des décors et dispositions architecturales d'exception :

- planchers médiévaux (uniques à Saint-Marcellin à notre connaissance)
- décors peints médiévaux probables (idem)
- baie à coussièges
- cuisines anciennes
- encadrement de porte en plein-cintre ornée d'un blason

Il est primordial que la collectivité se mobilise pour la préservation de cet édifice qui constitue un témoignage unique. Par ailleurs, les entrées d'eau massives en toiture mettent l'édifice en péril immédiat.

Implantation, volumétrie, distribution, escaliers, cour

L'aile édifiée au nord habitée par le 42 et le 44 Grande Rue doit au préalable faire l'objet d'une clarification : s'agit-il d'une copropriété ? Actuellement, des volumes attribués à l'une ou à l'autre construction sont imbriqués. Cet interstice présente un enjeu fort pour l'installation des circulations verticales du 44 alors qu'il ne présente aucun intérêt pour le 42.

La restitution d'un accès par la rue de Garagnol permettrait de valoriser la porte du XVI^e siècle. Le couloir actuel permettrait de rejoindre l'escalier dans la cour. La démolition de la mezzanine du commerce est indispensable (dalle béton à mi-hauteur).

Possibilité de créer un rez-de-chaussée commun avec le 42 Grande Rue à condition d'avoir des devantures distinctes sur chacun des édifices.

La conservation de planchers anciens et de cheminées ne permet pas la subdivision des grandes pièces qui peuvent offrir de grands séjours à vivre.

- Aucun escalier ancien à restaurer/restituer : l'escalier pourra être installé en fond de cour ou dans l'interstice entre les numéros 42 et 44 ;
- Un ascenseur pourra être installé dans la cour si nécessaire.

Façades sur rue

- Conservation de la cheminée en saillie sur la rue ;
- Conservation des baies anciennes côté rue de Garagnol, purge des enduits pour apparition très probable des encadrements médiévaux.

Planchers

- Investigations archéologiques à prévoir impérativement avant la démolition/modification des planchers : le Service régional d'Archéologie de la DRAC pourra être sollicité ;
- Planchers médiévaux à conserver impérativement, vestiges peints éventuels à protéger.

Intérieurs

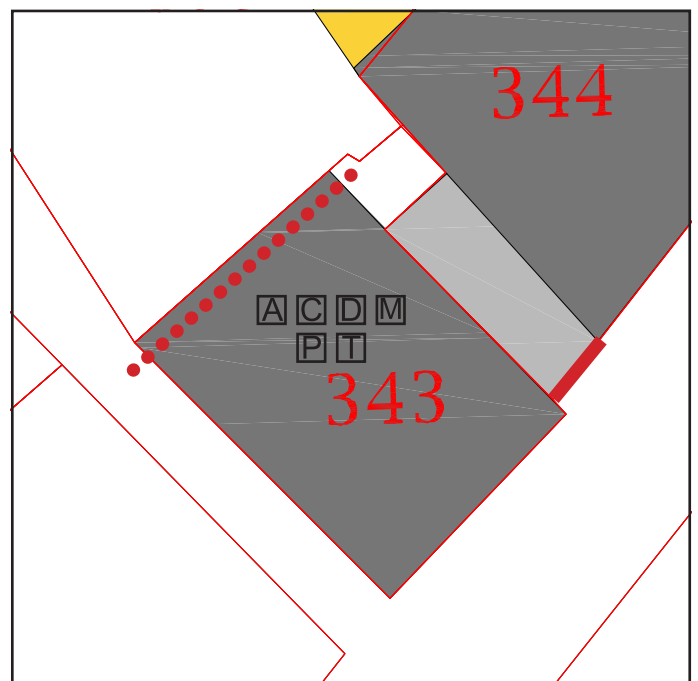
- Investigations archéologiques à prévoir impérativement sur les décors peints des murs : le Service régional d'Archéologie de la DRAC pourra être sollicité
- Cuisines anciennes à maintenir / valoriser

■ Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
 ■ Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démolit et reconstruit selon les nécessités du projet
 ■ Immeuble bâti devant être démolit

Ⓐ Ⓑ Ⓒ Eléments particuliers : A = vestige archéologique ; B = boiserie ;
 Ⓓ Ⓔ Ⓕ C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier
 Ⓜ Ⓞ Ⓟ attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ;
 Ⓠ Ⓡ Ⓢ P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée
 ——— Vestige de rempart à conserver et valoriser

— Alignement du bâti à respecter

●●●●● Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer






44 Grande Rue - Synthèse des préconisations
 Échelle 1/200

Construit sur des parcelles de grande taille, à l'alignement de la rue et en mitoyenneté, avec ou sans cour intérieure, ce type - fréquent au XIX^{ème} siècle - offre à la location plusieurs appartements regroupés dans un même édifice appartenant à un même propriétaire.

Cette typologie présente un véritable intérêt architectural et patrimonial.

On distingue deux types d'escaliers représentatives de cette typologie : l'escalier suspendu à quart tournant et l'escalier droit.



-  B1 Immeubles de rapport à escalier suspendu (XVIII^e-XIX^e s.) 9-11 rue de France - Façades sur ruelle et sur rue.
-  B2 Immeubles de rapport à escalier droit (XIX^e s.)
-  B3 Immeubles de rapport autres (XIX^e -XX^e s.)



Caractéristiques des immeubles de rapport à St-Marcellin

Datation

- XIX^e siècle.

Parcelle

- parcelles larges : 14 à 20 m ;
- profondeur variable ;
- accès unique par la rue ;
- présence ou non d'une cour selon le type.

Bâti

- construction à l'alignement de la rue ;
- construction entre mitoyens ;
- 1 ou 2 commerces au rez-de-chaussée ;
- répartition en plusieurs logements (1 à 3 par niveaux) ;
- annexes dans la cour accessibles par un passage cocher au RDC de l'immeuble ;
- parfois caves en sous-sol ;
- hall et paliers intermédiaires ;
- appartements généreusement dimensionnés.

Façade

- façade en pierre ;
- R+3 ;
- hauteurs de plafond identiques au R+1 et au R+2, le dernier niveau est souvent plus bas ;
- grande ouverture pour le commerce et porte piétonne sur rue ;
- garde-corps fonte ;
- baies hautes ;
- lambrequins bois ou fonte ;
- décors peints, enduits voire plâtrés : bandeaux, encadrements, faux chaînages, plinthe du RDC.

Escalier

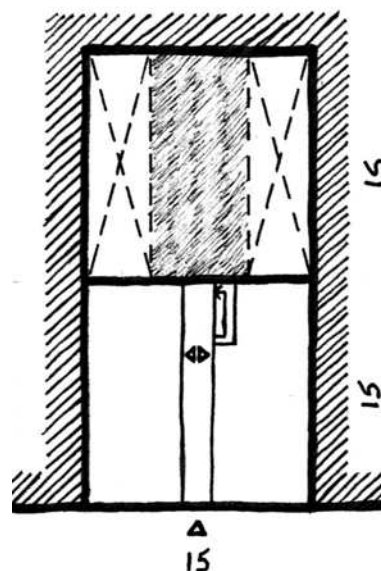
- escalier suspendu à quart tournant : marches et paliers bois, rambardes fonte ou fer forgé, lisses bois ;
- escalier droit : disposé en enfilade perpendiculairement à la rue, largeur d'environ 1,10 m, retournement éventuel de la dernière volée (R+2/R +3), marches en pierre en partie basse et en bois en partie haute.

Nota : dispositions plus compactes dans le cas des implantations sans cour et à escalier droit : absence de caves, de hall, mono-orientation

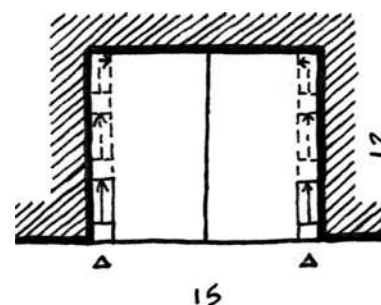
Nota 1 : les immeubles locatifs peuvent parfois être issus de transformations et de fusion de maisons de ville dont elles ont conservé quelques dispositions (exemple du 1 rue Lagrange).

Nota 2 : la famille des immeubles locatifs présente un véritable intérêt architectural et patrimonial.

Toutefois, elle n'a pas pu être étudiée de manière approfondie dans le cadre de cette étude.



Type B1 - Principe d'implantation
Plan et coupe - 1/500



Type B2 - Principe d'implantation
Plan et coupe - 1/500



1 rue de Beauvoir - Immeuble à escalier suspendu à quart tournant



11 rue de France - Escalier droit



11 rue de France - Façade en R+3

Altérations courantes

Parcelle

- construction d'annexes dans la cour, occupation anarchique de l'arrière.

Bâti

- extension à l'arrière ;
- subdivision des appartements.

Façade

- modification incohérente des ouvertures ;
- surélévation pour exploitation du comble ;
- façades sur cour non entretenues / restaurées ;
- destructions par ajout sauvage d'enseignes ;
- disparition des décors sculptés ;
- disparition des volets anciens et des garde-corps en fer forgé ;
- disparition des menuiseries anciennes, installations de volets roulants sous linteaux, fenêtres avec de larges montants ;
- installations techniques visibles (pompes à chaleur, climatisations, conduits d'extraction, etc.).

Escaliers

- dégradations issues de défauts de couverture ;
- disparition des décors peints ;
- réparations au ciment suite à dégradations ;
- passage destructeurs d'éléments techniques.



11 rue de France - Ouverture modifiée - Fenêtre en PVC - Boîtes aux lettres à l'extérieur à plusieurs endroits.



11 rue de France - Façade arrière altérée : enduit dégradé, manque un volet, fenêtre PVC avec des montants larges



11 rue de France - Volets non entretenus

Toute intervention sera précédée d'un relevé des dispositions existantes et d'une analyse documentée des dispositions existantes.

- La suppression des adjonctions doit être favorisée.

Implantation, volumétrie, distribution, escalier, cour

- La continuité des alignements bâtis doit être assurée.
- La continuité de volumétrie des immeubles de rapport doit être préservée : hauteur des constructions, toiture à deux pans (exception des immeubles d'angle à trois pans)
- Les distributions collectives intérieures doivent être préservées.

Façades

- Préservation de l'ordonnancement.
- Mise en valeur des modénatures (encadrement, débord d'appui, faux chaînage d'angles, décor peint...).
- Réfection des façades :
 - Piquage des enduits et rejointoiements au ciment.
 - Mise en œuvre d'un enduit couvrant à la chaux, finition selon les modénatures existantes.
- Menuiseries extérieures en bois (couleur bois ou teinté).
- Composition des partitions de fenêtres (exemple : grands carreaux) à conserver et à harmoniser selon l'époque de l'édifice.
- Volets extérieurs persiennés ou à panneaux selon le dispositif originel. Suppression des volets roulants.
- Sous face des passées de toiture en bois peint.
- Ventilation des caves par soupirail à conserver.

Devanture

- Si installation de devantures, matériaux bois/métal, composition selon les travées de façade, pas de devantures continues sur deux édifices.

Toiture

- Respect des pentes.
- Couverture tuiles canal ou à emboîtement de grand galbe.
- Sous face des passées de toiture en bois peint.
- Conservation des souches de cheminée.
- Châssis de toiture de taille < 1 m² sauf disposition de verrière. Nombre limité et positionné selon la composition de la façade.
- Descente d'eaux pluviales limitée en nombre et positionnée en fonction de la façade. PVC et plastique proscrits.

Visite : parties communes, appartements, cour

Intérêt : architectural

Datation : fin XIX^e - début XX^e siècles

Orientation : préserver, restaurer, rénover, remplacer

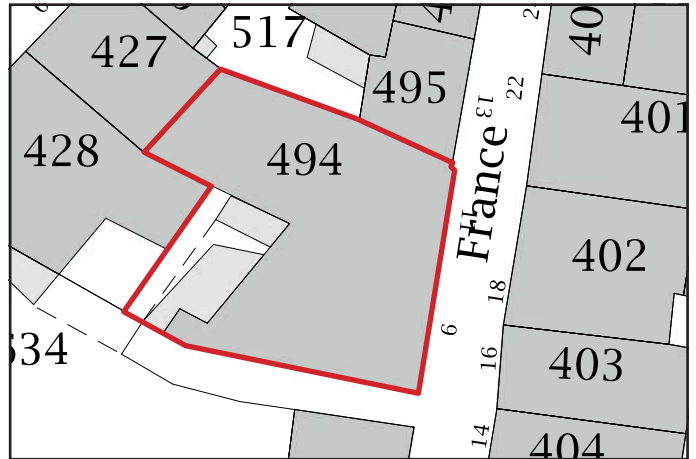
Propriété : ?

Occupation RDC : logement (?)

Occupation R+1 : logement (?)

Occupation R+2 : logement (?)

Occupation R+3 : logement (?)



2019 - Cadastre actuel

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
	en retrait
X	en angle
	isolé
Parcelle	
	traversante
	mono-orientée
X	en angle
X	cour
	passage
Bâti	
X	sur rue
X	sur cour
X	traversant
	mono-orienté
Type	
	maison de ville
X	immeuble de rapport
	hôtel particulier
	maison de rempart
	immeuble de rempart
	maison de faubourg
	immeuble de faubourg
	ensemble historique



1830 - Cadastre napoléonien, A.D.I.



1887 - Plan des Fontaines, A.M.



9-11 rue de France - Vue générale

ÉVOLUTION DU BÂTI

Ensemble immobilier très remanié aux XIX^e et XX^e s. dont certaines parties sont probablement antérieures.

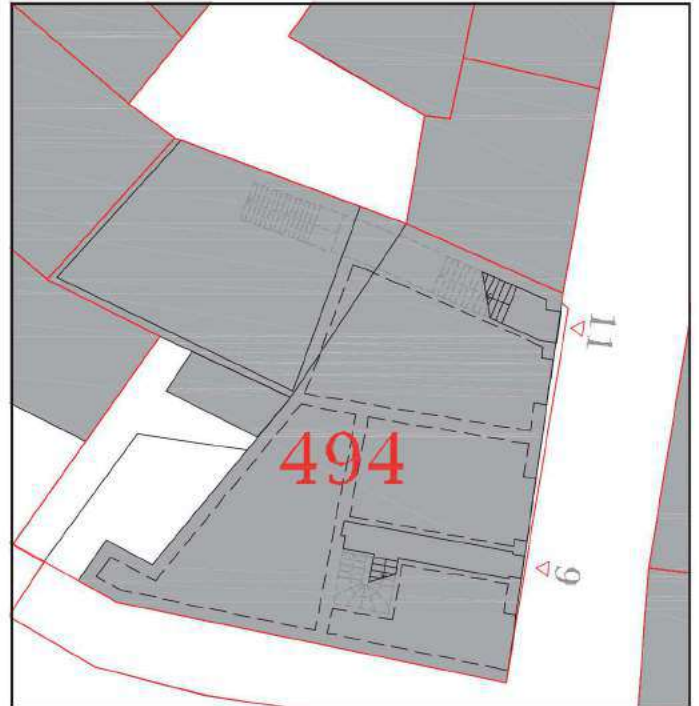
CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

Niveau	int. pat.
R + 3	
Nombre de travée	
5	
Distribution	
escalier en vis	
escalier sur mur d'échiffre	
X escalier droit	
X escalier tournant	
Toiture	
2 pans, chéneaux sur rue	X
Couverture	
X tuiles canal	
Débord	
voliges et chevrons apparents sur rue et cour	
Façade RDC	
Décor XIX ^e s. en bossage	X
Façade étages rue	
enduit ciment, baies modifiées (XIX ^e -XX ^e s.) décor architecturaux peints en trompe l'oeuil	X
Menuiseries extérieures	
fenêtres XIX ^e s.	
Persiennes (2 types) bois	
Parties communes	
X escalier bois	
escalier pierre	
escalier béton	
palier	
X cour	
cave	
Intérieur	
X plancher	
X mur	
X plafond	
cheminée	
menuiseries intérieures	

NOTES

La parcelle 494 a fait l'objet d'un regroupement cadastral récent. Sur le cadastre de 1830, deux parcelles (346 et 347) sont encore visibles. De fait, les 9 et 11 rue de France sont bien deux bâtiments distincts et indépendants dans leur distribution. Ils disposent chacun d'une porte d'entrée sur rue et d'un escalier propres.

Le bâtiment du numéro 11 rue de France est probablement antérieur au XIX^e s. (la partie sur cour a été largement remaniées au XX^e s.) tandis que celui du numéro 9 sur sa parcelle massé date du XIX^e s.



Plan schématique du rez-de-chaussée
1/200



Plan schématique des toitures et des niveaux
1/200

L'originalité de ces immeubles tient au fait que leurs façades sur rue ont fait l'objet, peut-être dès le XIX^e siècle, d'un travail décoratif unitaire. Les baies ont été uniformisées, les rez-de-chaussée décorés en bossage, les façades sont couvertes d'un crépi ciment avec décor de chainages en fausses pierres peintes et fausses briques bleues peintes sur les linteaux en molasse. Ces décors sont aujourd'hui en mauvais état. La parcelle est très densément occupée. L'enveloppe (façades et couverture) est dans un état dégradé.



9-11 rue de France - Elévation sur rue depuis le Nord



9-11 rue de France - Elévation sur rue depuis le Sud



9 rue de France - Trois travées. Fenêtres avec persiennes à lamelles horizontales XIX^e ou XX^es.



11 rue de France - Deux travées. Fenêtres avec persiennes à planches jointives XIX^e ou XX^es.



9 rue de France - Bossage du rez-de-chaussée sur rue



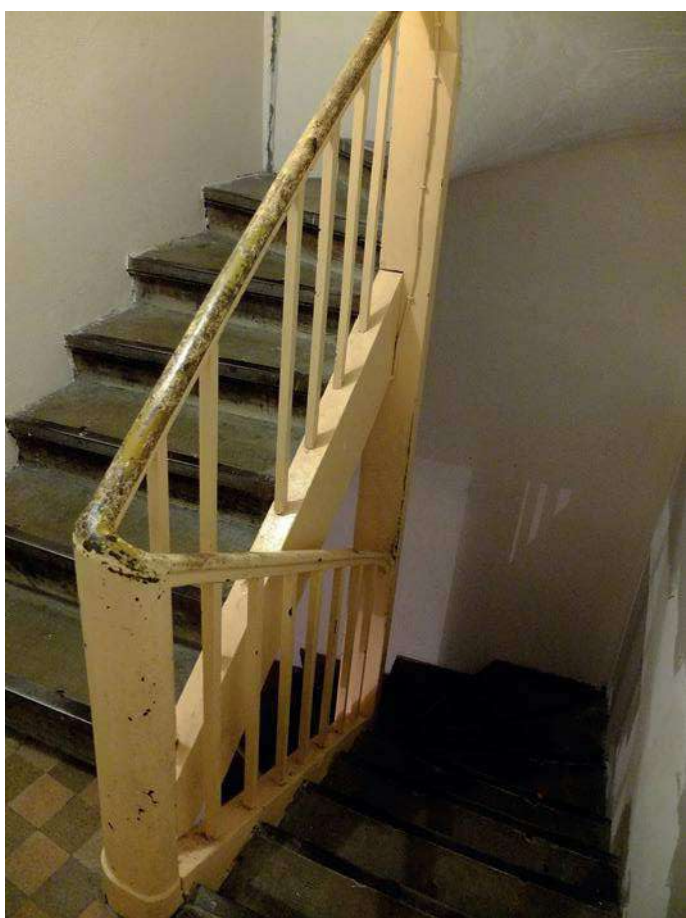
11 rue de France - Rez-de-chaussée remanié XX^e s. Réseaux électriques et eaux usées apparents.



9 rue de France - Elévation sur cour



11 rue de France - Elévation sur cour



9 rue de France - Escalier tournant en bois.



11 rue de France - Escalier à deux volées droites.



9 rue de France - Encombrement technique du hall
46



11 rue de France - Carreaux de ciment

PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉDIFICE

Ces préconisations s'ajoutent aux préconisations générales du type *Immeubles de rapport*.

Intérieurs

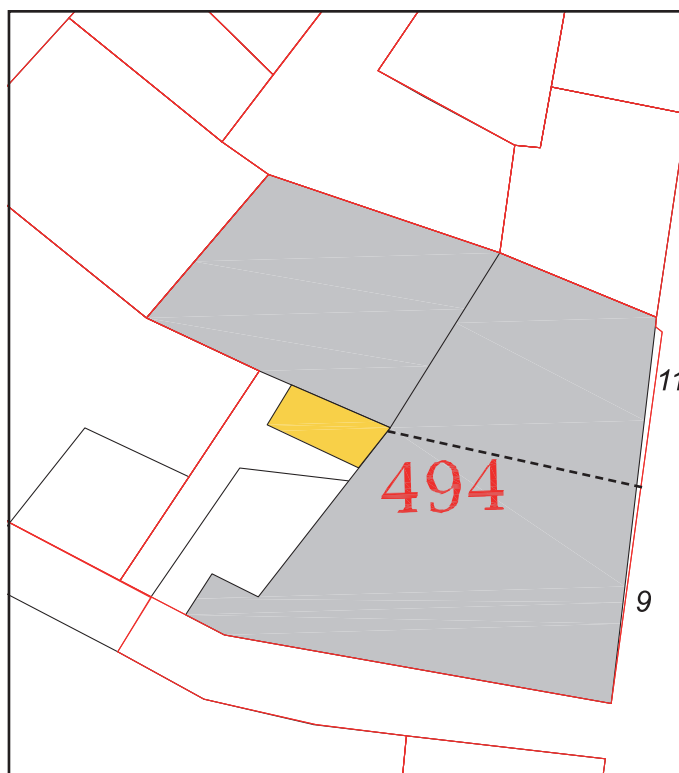
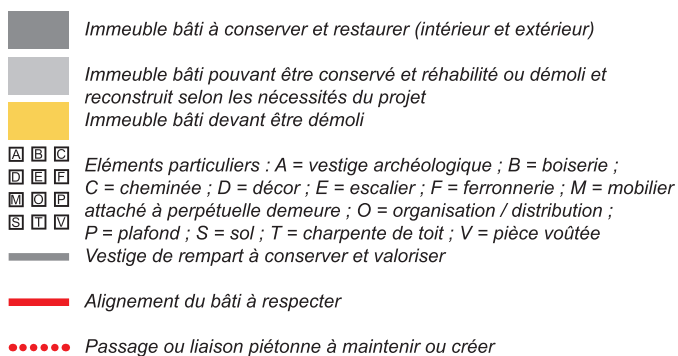
Les halls d'entrée sont encombrés de compteurs et de boîtes aux lettres et mériteraient d'être traités qualitativement et agrandis. Les petits logements du rez-de-chaussée attenants aux halls pourraient accueillir des locaux communs.

L'escalier tournant en bois du numéro 9 est simple mais assez beau et confortable.

Le couloir de desserte du premier étage du numéro 11 est revêtu de beaux carreaux de ciment colorés.

Façades

La façade sur rue, très qualitative, pourra être restaurée à l'identique.



9-11 rue de France - Synthèse des préconisations
Échelle 1/200

Les hôtels particuliers apparaissent à St-Marcellin au XVIII^e siècle. Il s'agit de grandes et riches demeures issues de l'évolution du type A5 : maisons de ville doubles à escalier en vis. Elles intègrent les évolutions typologiques et stylistiques de l'habitat urbain, notamment par le remplacement de la tour escalier par une plus vaste cage d'escalier associée à un vestibule et dotée de volées droites et quarts tournants. L'éclairage de l'escalier peut se faire en façade ou bien être zénithal. Certains hôtels particuliers sont parfois directement issus de la transformation et de la fusion de maisons de ville plus anciennes dont ils ont conservé certaines dispositions, voire des décors.



14 rue Jean Baillet - Façade sur rue



C1 Hôtel particulier sur rue (XVIII^e s.)
C2 Hôtel particulier sur cour (XVIII^e s.)



Généralités

L'hôtel particulier est une demeure urbaine appartenant et occupé par une seule famille au sens large (parents, enfants, aïeuls, cousins...) et son personnel. Chaque membre bénéficiant souvent de son appartement au sein de l'hôtel.

Il s'agit d'une demeure luxueuse généralement vaste établie sur cour - éventuellement avec jardin - et parfois sur rue. A St-Marcellin, c'est surtout ce dernier type qui existe. Il s'ouvre sur la rue par de fastueux portails souvent aux armes du propriétaire.

L'objectif étant initialement d'afficher son rang social mais en se protégeant de la rue et des regards indiscrets. Disposer d'un espace extérieur en ville est aussi une marque de richesse dans un espace urbain très dense. Ce programme existe en France du Moyen Âge (sans doute au XIII^e siècle à Paris) au début du XX^e siècle.

C0 - Caractéristiques des hôtels particuliers à St-Marcellin

Datation

- XVIII^e siècle ;
- XIX^e siècle.

Parcelle

- parcelles larges : 12 à 16 m ;
- profondeur : 45 - 55 m ;
- accès selon les types.

Bâti

- construction à l'alignement de la rue (façade principale ou façade latérale) ;
- implantation en limite mitoyenne ;
- bâtiments de service dans la cour de service ;
- commerce au rez-de-chaussée selon les types ;
- 1 ou plusieurs appartements répartis sur plusieurs niveaux, y compris annexes et locaux du personnel ;
- distribution généreuse, éclairée, richement ouvragée et décorée.

Façade

- façade principale sur cour ou sur rue selon les types ;
- façade en pierre ;
- R+2 à R+3 ;
- étage noble au RDC ou au R+1 selon les types ;
- garde-corps en fer forgé ;
- baies hautes, menuiseries à petits carreaux ;
- occultations selon les types ;
- décors peints, enduits et plâtrés : bandeaux, encadrements, faux chaînages, faux pilastres, etc. ;
- entrée monumentale très ouvragée.

Escalier

- escaliers droits à volées, quarts tournants ;
- balustres pierres ou rambarde ouvragée en fer forgé.



53 Grande Rue - Hôtel sur rue - Portail d'entrée monumentale réemployé d'une construction antérieure (XVI^es.), autrefois donnant sur une cour

C1 - Caractéristiques des hôtels particuliers sur rue

Datation

- XVIII^e siècle ;
- XIX^e siècle.

Parcelle

- profondeur 50 m (permanence du parcellaire des maisons doubles) ;
- accès double par la rue et par l'arrière (ruelle des remparts notamment).

Bâti

- implantation entre mitoyens ;
- commerce au rez-de-chaussée.

Façade

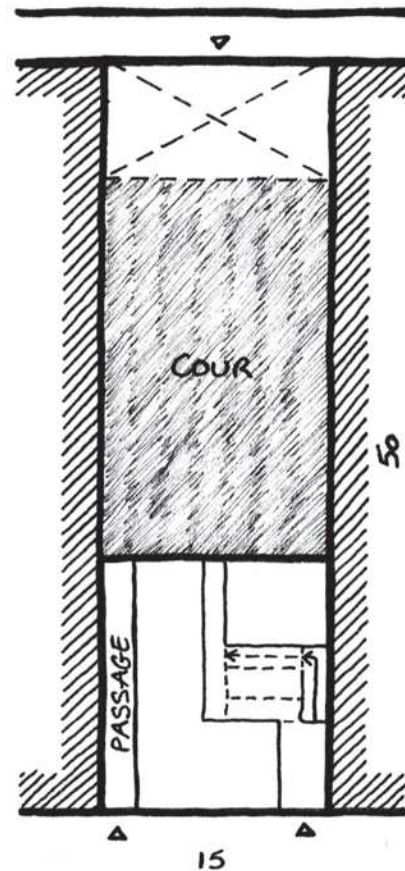
- linteaux délardés au XVIII^e siècle ;
- linteaux réguliers au XIX^e siècle ;
- R+2+C à R+3+C ;
- étage noble au premier niveau ;
- baies hautes, menuiseries à petits carreaux au XVIII^e s. et grands carreaux au XIX^e s. ;
- volets pleins, persiennes ou volets intérieurs ;
- passage cocher vers la cour.

Escaliers

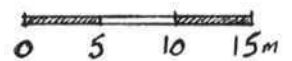
- escalier suspendu à 2 volées, pierre, bois, revêtement terre cuite éventuel ;
- première volée monumentale ;
- garde-corps en fer forgé très ouvragé.

Variantes

- parcelle : absence de cour, parcelle courte et hôtel particulier massé : absence de passage cocher ;
- escalier en vis à noyau évidé en transformation d'une ancienne tour d'escalier à noyau plein.



Type C1 - Principe d'implantation
57 Grande Rue
Plan - 1/500



57 Grande Rue - Portail d'entrée monumentale



10 rue de France - Portail d'entrée monumentale



14 rue Jean Baillet - Portail d'entrée monumentale



10 rue de France



57 Grande Rue - Baies à linteaux délardés



42 Grande Rue - Baies avec garde-corps ouvragés



17 place d'Armes - Escalier suspendu à 2 volées et quart tournant, 1^{ère} volée en pierre et ensuite bois et terre cuite, garde-corps en fer forgé



57 Grande Rue - Escalier suspendu à 2 volées et quart tournant, garde-corps en fer forgé



14 rue Jean Baillet - Escalier en bois avec garde corps en fer - Eclairage par courette et zénithale

Altérations courantes

Parcelle

- suppression du fond de parcelle (cour/jardin et communs) par opération de curetage (place Jean Sorrel).
- disparition de l'accès voitures à la cour par modification du bâti arrière et/ou suppression du passage cocher ;

Bâti

- suppression du passage cocher, création d'un commerce ;
- extension du RDC sur jardin pour extension d'un commerce ;
- subdivision de l'hôtel particulier en appartements répartis par niveaux ;
- construction d'un corps de bâtiment en extension sur la cour tous niveaux ;
- suppression des cours pour extension des commerce générant une absence de locaux communs et un encombrement des parties communes.

Façade

- alignement de voirie et reconstruction de la façade ;
- surélévation pour exploitation du comble ;
- façades sur cour non entretenues / restaurées ;
- destructions par ajout sauvage d'enseignes ;
- disparition des décors sculptés ;
- disparition des volets anciens et des garde-corps en fer forgé ;
- disparition des menuiseries anciennes, installations de volets roulants sous linteaux ;
- installations techniques visibles (pompes à chaleur, climatisations, conduits d'extraction, etc.).

Escaliers

- dégradations issues de défauts de couverture ;
- disparition des décors peints ;
- réparations au ciment suite à dégradations ;
- passage destructeur d'éléments techniques.



17 place d'Armes - Façade sur cour - Extension du bâtiment initial vers la cour, perte d'un niveau par prolongement du pan de toiture



57 Grande Rue - Façade arrière largement altérée : disparition des décors enduits et peints, disparition des menuiseries anciennes, volets non entretenus, ajout d'éléments de serrurerie, adossement d'édicules, modification des percements, disparition des garde-coprs en fer forgé...



53 Grande Rue - Ancienne façade sur cour après fermeture, passage sauvage d'éléments techniques

C2 - Caractéristiques des hôtels particuliers sur cour

Datation

- XVIII^e siècle.

Parcelle

- profondeur 50 m (permanence du parcellaire des maisons doubles) ;
- accès unique.

Bâti

- façade principale et accès d'honneur par cour ou jardin ;
- implantation contre 1 ou 2 mitoyens ;
- commerce facultatif sur façade sur rue (40 Grande Rue uniquement)

Façade

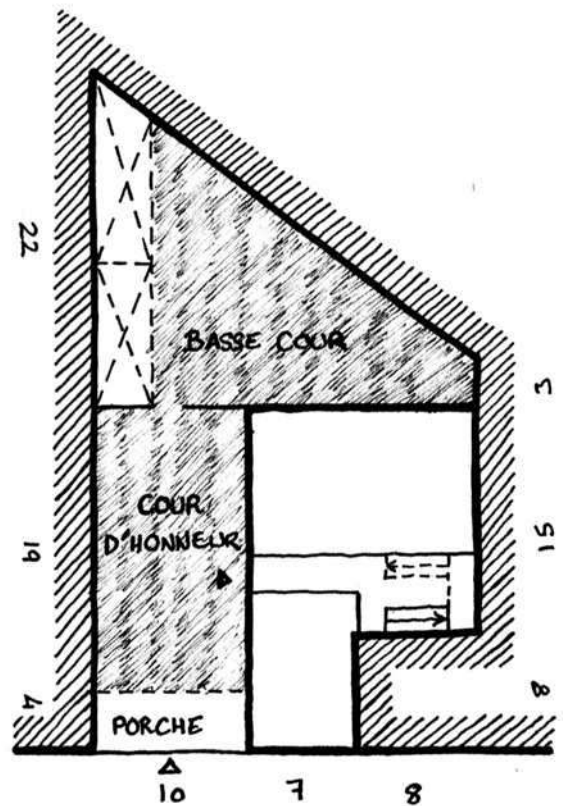
- linteaux délardés ;
- R+2 à R+3 ;
- étage noble au rez-de-jardin ;
- baies hautes, menuiseries à petits carreaux ;
- persiennes ou volets intérieurs ;

Escaliers

- escalier suspendu à 2 volées, pierre, bois, revêtement terre cuite éventuel ;
- première volée monumentale ;
- garde-corps en fer forgé très ouvragé.

Variantes

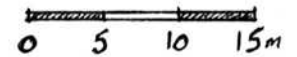
- bâti : construction tardive d'un porche d'accès à la cour pour mise à distance de la rue au 40 Grande Rue ;
- escalier : escalier droit à 2 volées sur mur d'échiffre à balustres au 2 rue de Garagnol en raison du peu de place disponible (escalier entre 2 façades plus anciennes, vestiges) ou au 1 passage du Bon Secours (dispositif probablement antérieur).



Type C2 - Principe d'implantation

40 Grande Rue

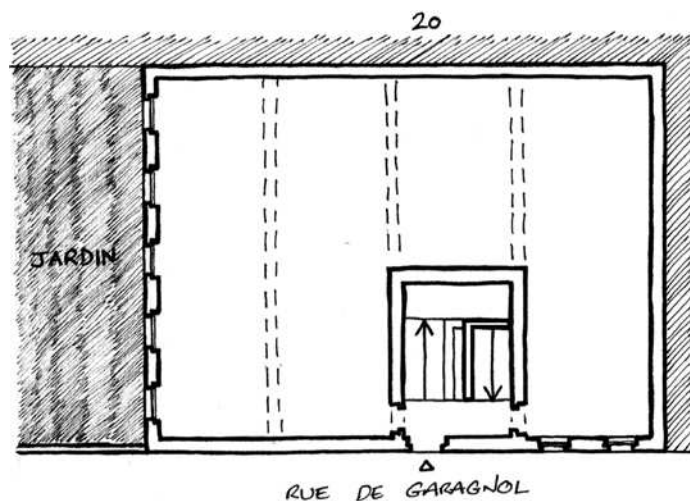
Plan - 1/500



40 Grande Rue - Hôtel sur cour



40 rue de France - Portail d'entrée monumentale



2 rue de Garagnol - Hôtel sur jardin



40 Grande Rue - Vue depuis la rue, accès par un porche ajouté au XIX^e siècle en remplacement probable d'une grille



40 Grande Rue - Escalier droit suspendu à 2 volées



40 Grande Rue - Façade principale sur cour d'honneur



1 passage du Bon Secours - Variante avec escalier droit à 2 volées sur mur d'échiffre, probablement plus ancien



2 rue de Garagnol - Façade principale sur jardin

Altérations courantes

Bâti

- subdivision de l'hôtel particulier en appartements répartis par niveaux ;
- dégradation de l'enceinte ;
- reconstruction des annexes.

Façade

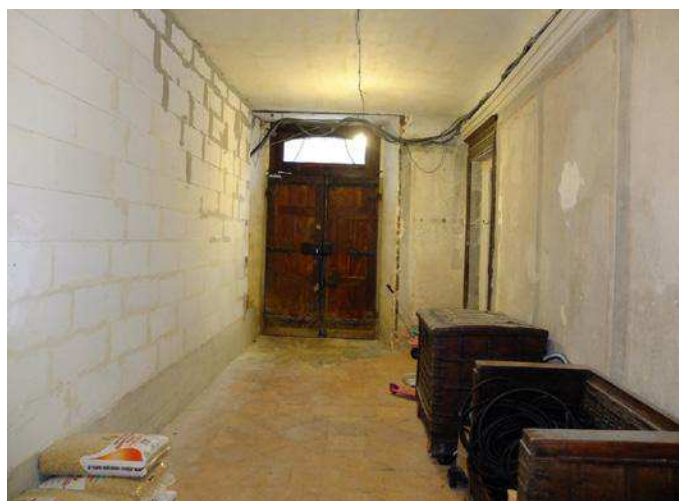
- façades non entretenues / restaurées ;
- disparition des décors sculptés ;
- destructions par ajout sauvage d'enseignes ;
- disparition des volets anciens et des garde-corps en fer forgé ;
- disparition des menuiseries anciennes, installations de volets roulants sous linteaux ;
- installations techniques visibles (pompes à chaleur, climatisations, conduits d'extraction, etc.).

Escaliers

- dégradations issues de défauts de couverture ;
- disparition des décors peints ;
- réparations au ciment suite à dégradations ;
- extension du commerce dans le vestibule ;
- passage destructeur d'éléments techniques.



40 Grande Rue - Altération par défaut d'entretien des toitures, disparition des décors peints, péril des structures



40 Grande Rue - Altération par extension du commerce dans le vestibule



40 Grande Rue - Façade sur cour de service : dégradation des structures, changement des menuiseries



1 passage du Bon Secours - Façade sur jardin en cours de dégradation : perte des décors, des volets, des menuiseries...

- Toute intervention sera précédée d'un relevé et d'une analyse documentée des dispositions existantes.
- La suppression des adjonctions doit être favorisée si elles nuisent à l'ensemble.

Implantation, volumétrie, distribution, escalier, cour

- La continuité des alignements bâtis doit être assurée.
- La continuité de volumétrie des hôtels particuliers doit être préservée : hauteur des constructions, toiture à deux pans (exception des têtes d'îlots à trois pans).
- Sauf indication contraire figurant sur les fiches à l'édifice, les distributions collectives intérieures devront être préservées ainsi que leur dispositif d'éclairage naturel (fenêtre, puits de lumière...).
- Toute mise au norme (ex. : hauteur de garde-corps) devra s'adapter aux dispositions d'origine afin de ne pas nuire à leur esthétique.
- L'intégration des réseaux (électricité, gaz, EU...) dans les espaces communs fera l'objet d'une attention particulière.
- L'installation d'un ascenseur est envisageable au cas par cas selon l'édifice (voir précision sur fiche à l'édifice).
- Préservation et mise en valeur de l'espace vide de la cour : suppression des adjonctions, pas de nouvelles constructions, restauration ou mise en œuvre de matériaux de sol de qualité et perméables.

Façades

- Préservation de l'ordonnement.
- Mise en valeur des modénatures (encadrement, débord d'appui, faux chaînage d'angles, décor peint...).
- Réfection des façades :
 - Suppression des enduits et rejointoiements au ciment.
 - Mise en œuvre d'un enduit couvrant à la chaux, taloché fin.
- Restauration / restitution des enduits à la chaux aérienne et des décors peints.
- Menuiseries extérieures en bois (couleur bois ou teinté).
- Composition des partitions de fenêtres (exemple : grand carreaux réguliers, petits carreaux) à conserver et à harmoniser selon l'époque de l'édifice.
- Conservation ou restitution des contrevents (volets extérieurs) persiennés ou à panneaux selon le dispositif originel. Suppression des volets roulants. Conservation ou restitution des volets intérieurs.
- Ventilation des caves par soupirail à conserver.
- Conservation et traitement du soubassement. Privilégier un sol extérieur perméable en pied de mur sur 30 cm.
- Ferronneries (garde-corps, lambrequins...) seront restaurées ou restituées

Façade secondaire

- Possibilité de créer des coursives, balcons, terrasses, ouvertures complémentaires en respectant la composition de la façade.

Devanture

- Si installation de devantures, matériaux bois/métal, composition selon les travées de façade, pas de devanture continue sur deux édifices.

Toiture

- Respect des pentes.
- Couverture tuiles canal ou à emboîtement de grand galbe.
- Sous-face des passées de toiture en bois peint.
- Conservation des souches de cheminée.
- Châssis de toiture de taille < 1 m² sauf disposition de verrière. Nombre limité et positionné selon la composition de la façade.
- Descentes d'eaux pluviales limitée en nombre et positionnées en fonction de la façade. PVC et plastique proscrits.

Intérieurs

- Les éléments de décor seront préservés : boiserie, parquet, carrelage, cheminée, gypserie.
- La volumétrie sera préservée : taille et hauteur.

Visite : parties communes, appartements R+2

Intérêt : architectural, urbain, historique

Datation : fin XVIII^e siècle - avant 1830

Orientation : préserver, restaurer, rénover, remplacer

Propriété : Copropriété

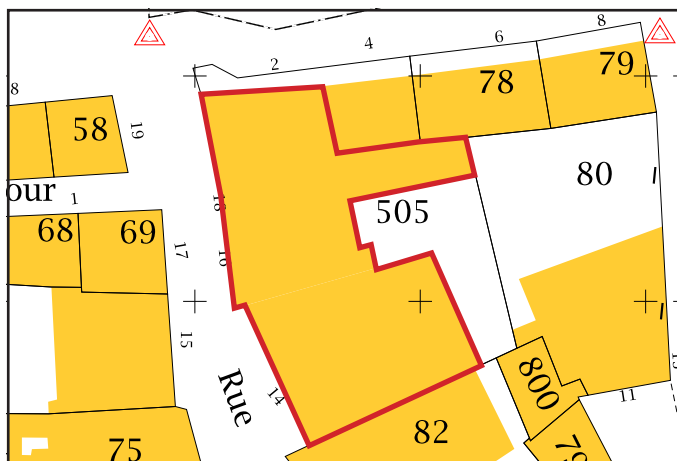
Occupation R-1 : ?

Occupation RDC : commerces / 1 logement

Occupation R+1 : 3 logements

Occupation R+2 : 3 logements

Occupation R+3 : combles



Cadastre actuel - 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
X	en retrait
X	en angle ou en tête d'îlot
	isolé
Parcelle	
	traversante
	mono-orientée
X	en angle
	jardin
	passage
Bâti	
X	sur rue
	sur jardin
X	traversant
	mono-orienté
Type	
	maison de ville
	immeuble de rapport
X	hôtel particulier
	maison de rempart
	immeuble de rempart
	maison de faubourg
	immeuble de faubourg
	ensemble historique



Cadastre dit napoléonien - 1830



Plan Peyret - 1746

ÉVOLUTION DU BÂTI

Les bâtiments sont aujourd'hui sur la même parcelle qui forment l'angle de la rue Jean Baillet et de la montée du Calvaire. Sur le cadastre de 1830, il y avait 5 parcelles et en 1746, 2 parcelles. La façade sur la rue Jean Baillet comporte 3 éléments distincts qui ne correspondent à aucune division parcellaire mais les niveaux de planchers semblent équivalents. Suite au plan d'alignement de 1823, les façades des n°14 et 18 ont été reculées.



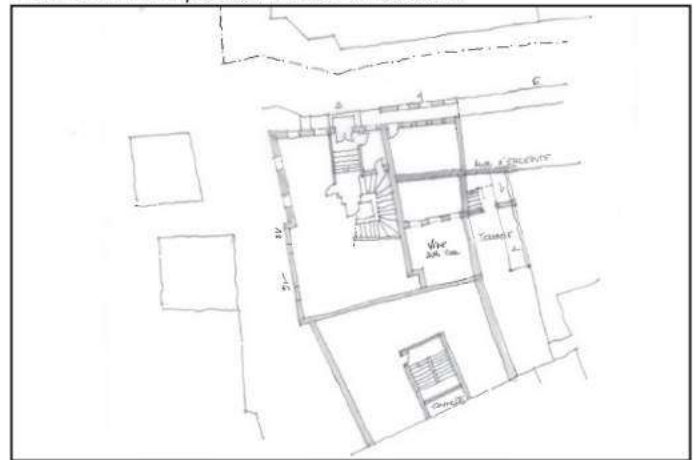
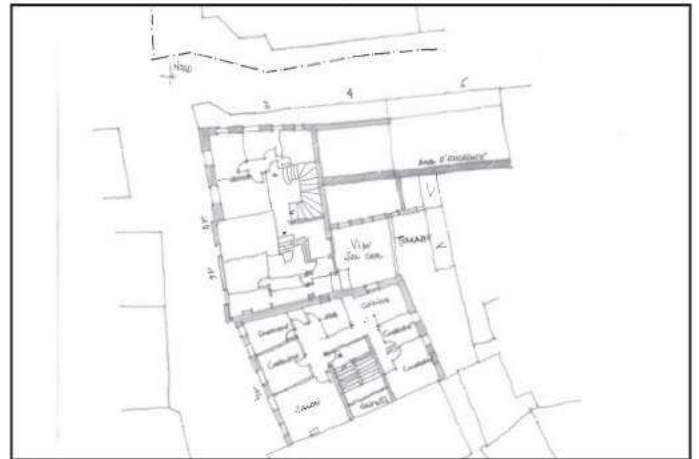
Vue générale rue Jean Baillet - 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

Niveau		Éléments d'intérêt
	R + 2 + C	
Nombre de travée		
	9	
Distribution		
	escalier en vis	
	escalier sur mur d'échiffre	
	escalier droit	
	escalier tournant	
Toiture		
X	2 pans	
Couverture		
X	tuile mécanique	
Débord		
X	oui	
Façade RDC		
X	enduit	
Façade étages rue		
X	enduit	X
Façade cour		
X	enduit	
Menuiseries extérieures		
X	portes d'entrée	X
X	fenêtres et volets	X
Ferronnerie		
X	garde-corps fenêtre	X
Parties communes		
X	escalier bois	X
X	escalier pierre	
	escalier béton	
X	palier	X
X	cour	X
	cave	
Intérieur		
X	plancher	X
X	mur	
X	plafond	
X	cheminée	X
X	menuiseries intérieures	X



Plan schématique du rez-de-chaussée


 Plan schématique du 1^{er} étage

 Plan schématique du 2^e étage


Angle rue Jean Baillet et montée du Calvaire

NOTES

La partie sur la montée du Calvaire est hors-les-murs. L'angle correspond à un des côtés de l'ancienne porte de Chevières démolie. L'appartement du 2^e étage au n°14 appartenait au comte de Murinais (monogramme sur la porte d'entrée XVIII^e s.). Il a ensuite été habité par Jean Baillet.



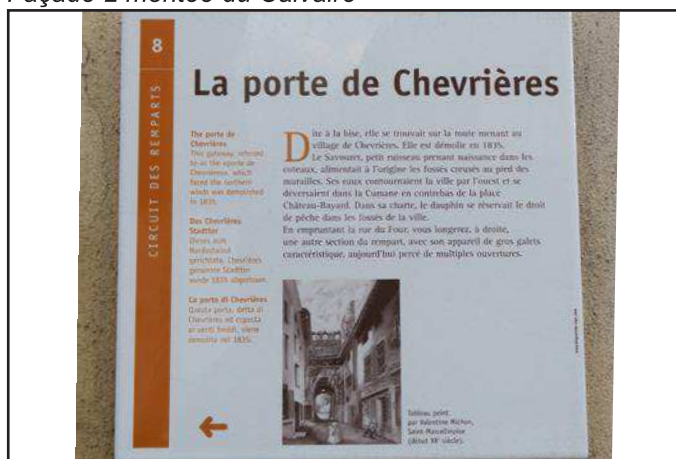
Façade n°16 et 18 rue Jean Baillet



Façade 2 montée du Calvaire



Plaque commémorative



Panneau explicatif



Porte d'entrée XVIII^e s. du 14 rue Jean Baillet



Porte d'entrée XIX^e s. du 2 montée du Calvaire



Menuiseries extérieures du 14 rue Jean Baillet



Menuiserie extérieure 1^{er} étage des 16-18 rue Jean Baillet



Menuiserie extérieure 2^e étage des 16-18 rue Jean Baillet



Menuiserie extérieure du 2^e montée du Calvaire



Façades arrières



Cour (présence de 3 arcades en RDC)



Cour (terrasse au-dessus d'un ancien canal ?)



Menuiserie extérieure côté cour



Montée d'escalier du 14 rue Jean Baillet



Montée d'escalier du 14 rue Jean Baillet



Montée d'escalier du 14 rue Jean Baillet



Montée d'escalier du 2 montée du Calvaire



Montée d'escalier du 2 montée du Calvaire

PRÉCONISATIONS

Façade sur rue

La façade sera enduite à la chaux. Les encadrements, les chaînes d'angles et les soubassements seront traités par une teinte différente du fond de façade.

Les menuiseries extérieures seront en bois. Les volets battants et persiennés ainsi que les volets intérieurs seront maintenus et restaurés ainsi que la porte d'entrée. Les partitions d'origine des fenêtres seront respectées. Les réseaux seront purgés de la façade.

Façade sur cour

La façade sera enduite à la chaux.

Les menuiseries extérieures seront en bois. Les volets battants seront maintenus et restaurés ainsi que la porte d'entrée. Les partitions d'origine des fenêtres seront respectées.

L'usage des parties actuelles en rez-de-chaussée étant difficile, il est souhaitable de redégager les arcades donnant sur la cour pour offrir un extérieur de qualité communiquant facilement avec la rue.

Les loggias seront dégagées des constructions parasites afin d'offrir un extérieur direct aux logements.

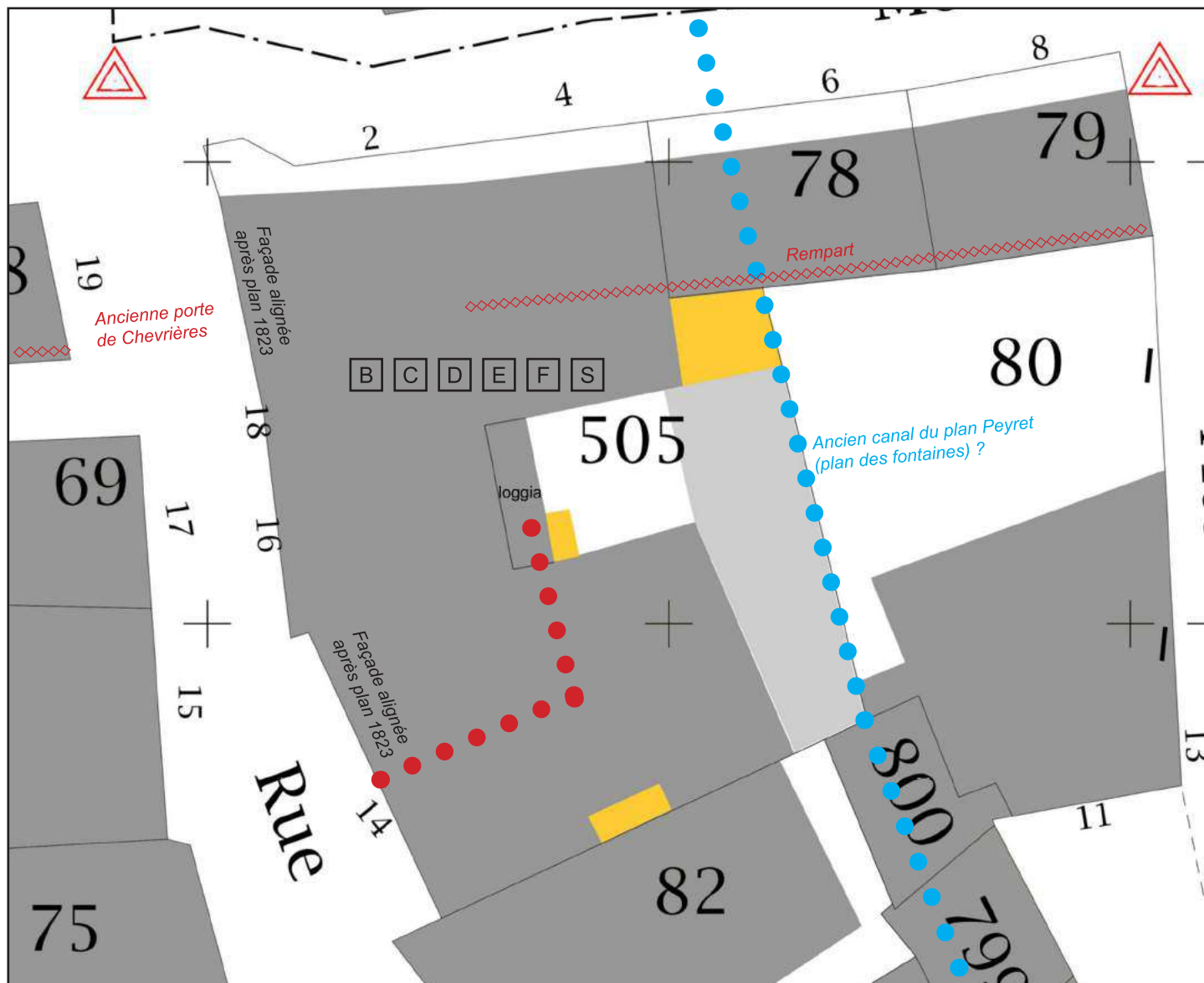
Montées d'escalier

Les menuiseries anciennes (fenêtres ou portes palières) seront conservées et restaurées.

Les décors de la montée d'escalier du 2^e montée du Calvaire seront maintenus et restaurés.

Dans la montée du 14 rue Jean Baillet, la courette sera dégagée et le puits de lumière conservé afin de préserver l'apport de lumière naturelle. L'escalier en bois avec quelques marches en verre est à conserver.

- Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
- Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démolé et reconstruit selon les nécessités du projet
- Immeuble bâti devant être démolé
- A B C D E F S
- Eléments particuliers : A = vestige archéologique ; B = boiserie ; C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ; P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée
- Vestige de rempart à conserver et valoriser
- Alignement du bâti à respecter
- Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer



Synthèse des préconisations - Échelle 1/200

Visite : parties communes, caves, RDC, R+1, cour

Intérêt : architectural, urbain, historique

Datation : fin XIX^e - début XX^e siècles

Orientation : préserver, restaurer, rénover

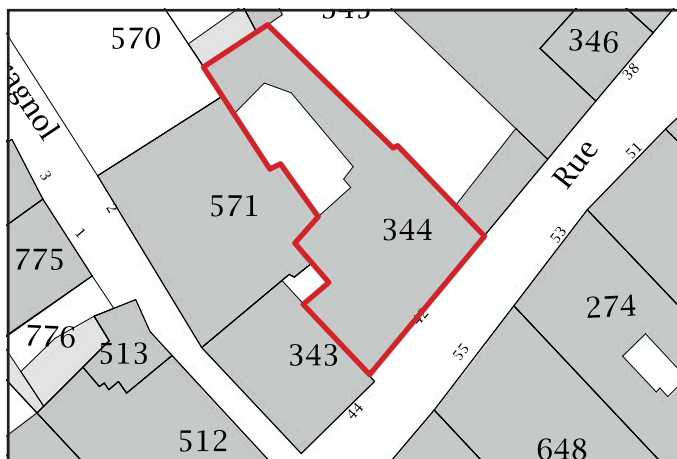
Propriété : privée

Occupation RDC : commerces (2)

Occupation R+1 : logements vides (2)

Occupation R+2 : logements vides (2)

Occupation R+3 : logements vides (2)



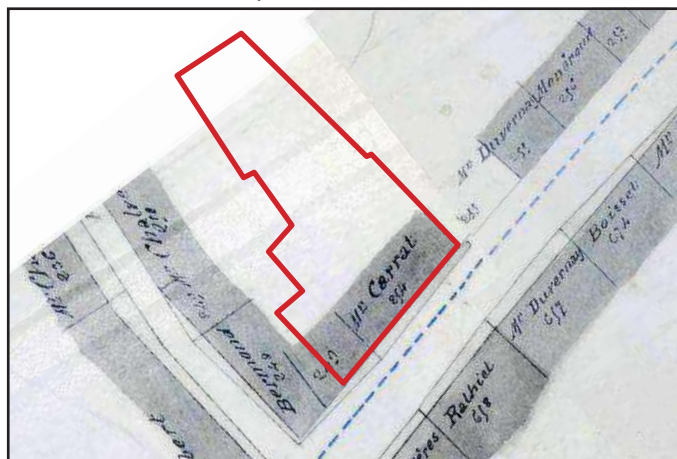
2019 - Cadastre actuel

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
	en retrait
	en angle
	isolé
Parcelle	
X	traversante
	mono-orientée
	en angle
X	cour
X	passage
Bâti	
X	sur rue
X	sur cour
X	traversant
	mono-orienté
Type	
	maison de ville
	immeuble de rapport
X	hôtel particulier
	maison de rempart
	immeuble de rempart
	maison de faubourg
	immeuble de faubourg
	ensemble historique



1830 - Cadastre napoléonien, A.D.I.



1887 - Plan des Fontaines, A.M.

ÉVOLUTION DU BÂTI

Ensemble relativement homogène, édifié au début du XIX^e siècle, avant 1830.



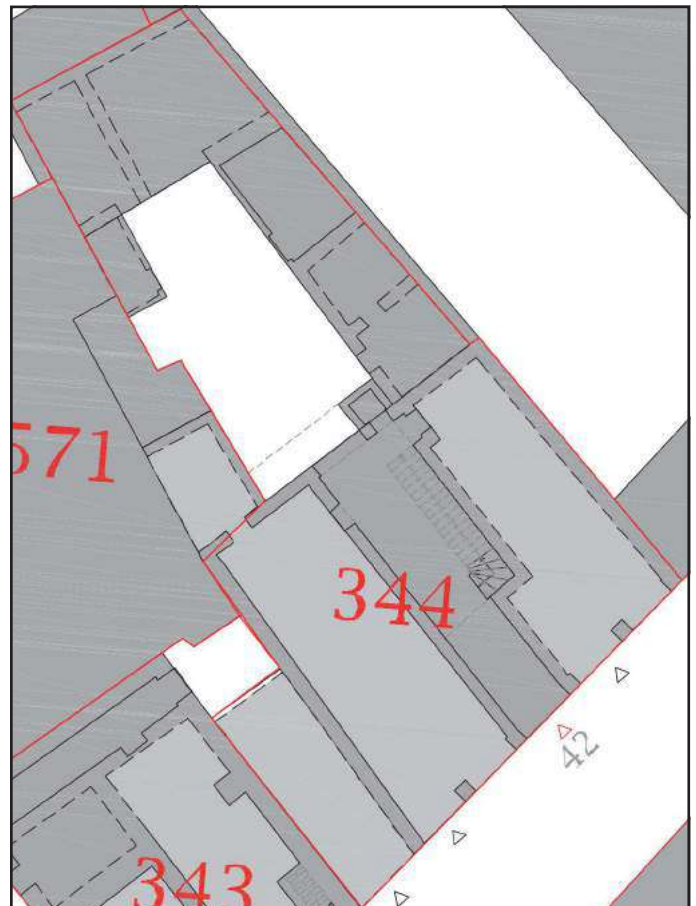
42 Grande Rue - Vue générale

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

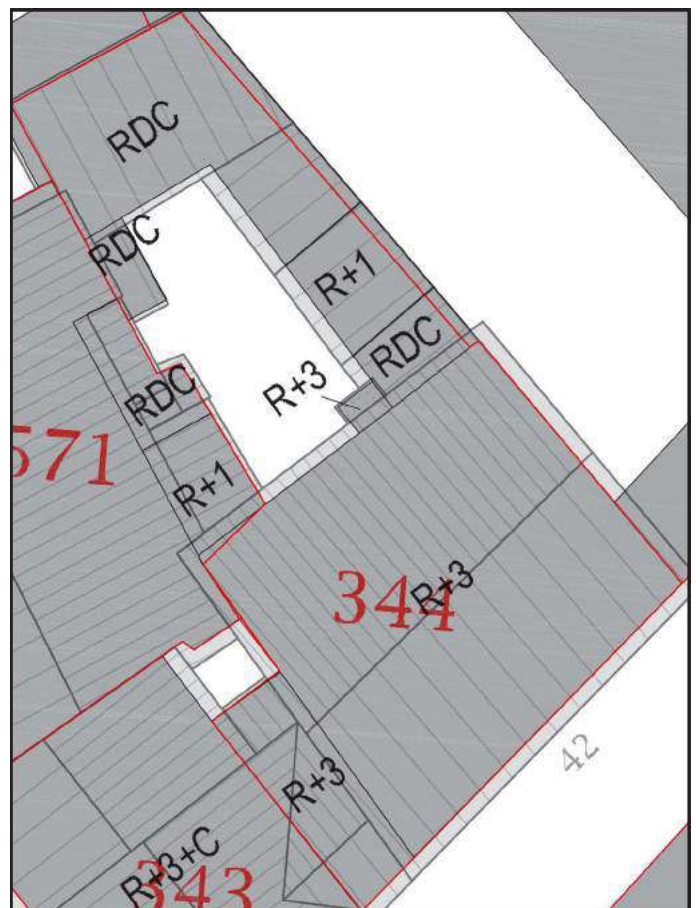
Niveau	int. pat.
R + 3	
Nombre de travée	
5	
Distribution	
escalier en vis	
escalier sur mur d'échiffre	
escalier droit	
X escalier tournant	X
Toiture	
2 pans, chéneau sur rue	
Couverture	
tuile canal	
Débord	
sous-face courbe sur corniche pierre	X
Façade RDC	
devantures XX ^e s.	
Façade étages rue	
enduit chaux, décors peints, variantes de finitions, corniche, bandeau	X
Façade cour	
enduit chaux décrépit	
Menuiseries extérieures	
X porte	X
X fenêtre	X
Ferronnerie	
X garde-corps et lambrequins fonte décorés	X
Parties communes	
X escalier bois	X
escalier pierre	
escalier béton	
X palier	
X cour	
X cave	
Intérieur	
X plancher	X
mur	
plafond	
X cheminée	X
X menuiseries intérieures	X

NOTES

Interstice bâti au sud de la parcelle 344 entre cour et Grande Rue en copropriété des numéros 42 (R+1) et 44 (RDC, R+2, R+3, comble).



Plan schématique du rez-de-chaussée
1/200



Plan schématique des toitures et des niveaux
1/200



42 Grande Rue - Elévation sur rue
Porte noyer



42 Grande Rue - Elévation arrière
Tour de sanitaires postérieure et chutes d'enduit



42 Grande Rue - Elévation sur rue
Devantures peu qualitatives



42 Grande Rue - Cour
Annexes



42 Grande Rue - Elévation sur rue
Tracées d'enduits et décors peints anciens



42 Grande Rue - Elévation sur rue
Garde-corps et lambrequins fonte



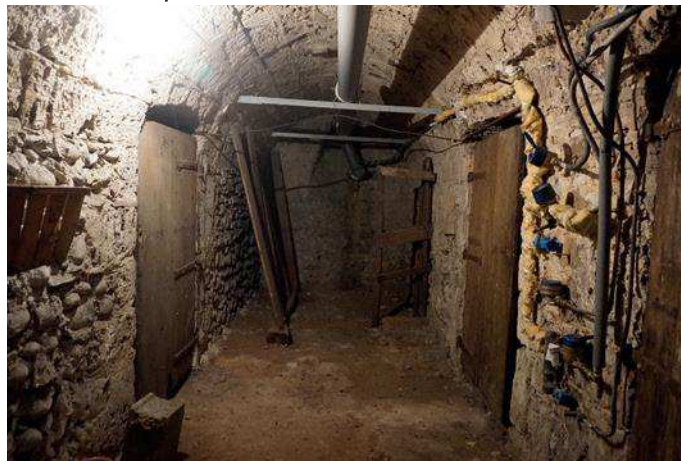
*42 Grande Rue - Palier du R+1
Escalier suspendu et porte palière*



*42 Grande Rue - Palier du R+1
Escalier suspendu et accès balcon sur cour*



*42 Grande Rue - Rez-de-chaussée
Vestibule traversant, sol granito*



*42 Grande Rue - Caves - Murs et voûtes en tuf
probablement issus d'un édifice antérieur*



*42 Grande Rue - Salon sur rue au R+1
Parquet et cheminée*



*42 Grande Rue - Salon sur rue au R+1
Parquet et cheminée*

PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉDIFICE

Ces préconisations s'ajoutent aux préconisations générales du type *Hôtels particuliers*.

Implantation, volumétrie, distribution, escaliers, cour
 Grandes capacités de mutation grâce à la taille des paliers donnant sur façade arrière, possibilités de modernisation. Possibilité de reconstruire les annexes pour création d'un ou deux logements de plain-pied.
 Logements généreux et bien préservés, travaux à prévoir relativement légers.
 La présence de planchers anciens et de cheminées ne permet pas la subdivision des grandes pièces côté rue qui offrent par ailleurs de généreux séjours.

- Un ascenseur pourra être installé dans la cour.

Façade avant

- menuiseries extérieures de qualité, à refaire à l'identique ou à restaurer avec amélioration des performances thermiques

Façade arrière

- Possibilité d'installation de balcons en respectant la composition d'ensemble de la façade

Intérieurs

- Parquets de qualité à préserver, partitionnement des salles à proscrire.

■ Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
 ■ Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démoli et reconstruit selon les nécessités du projet
 ■ Immeuble bâti devant être démoli

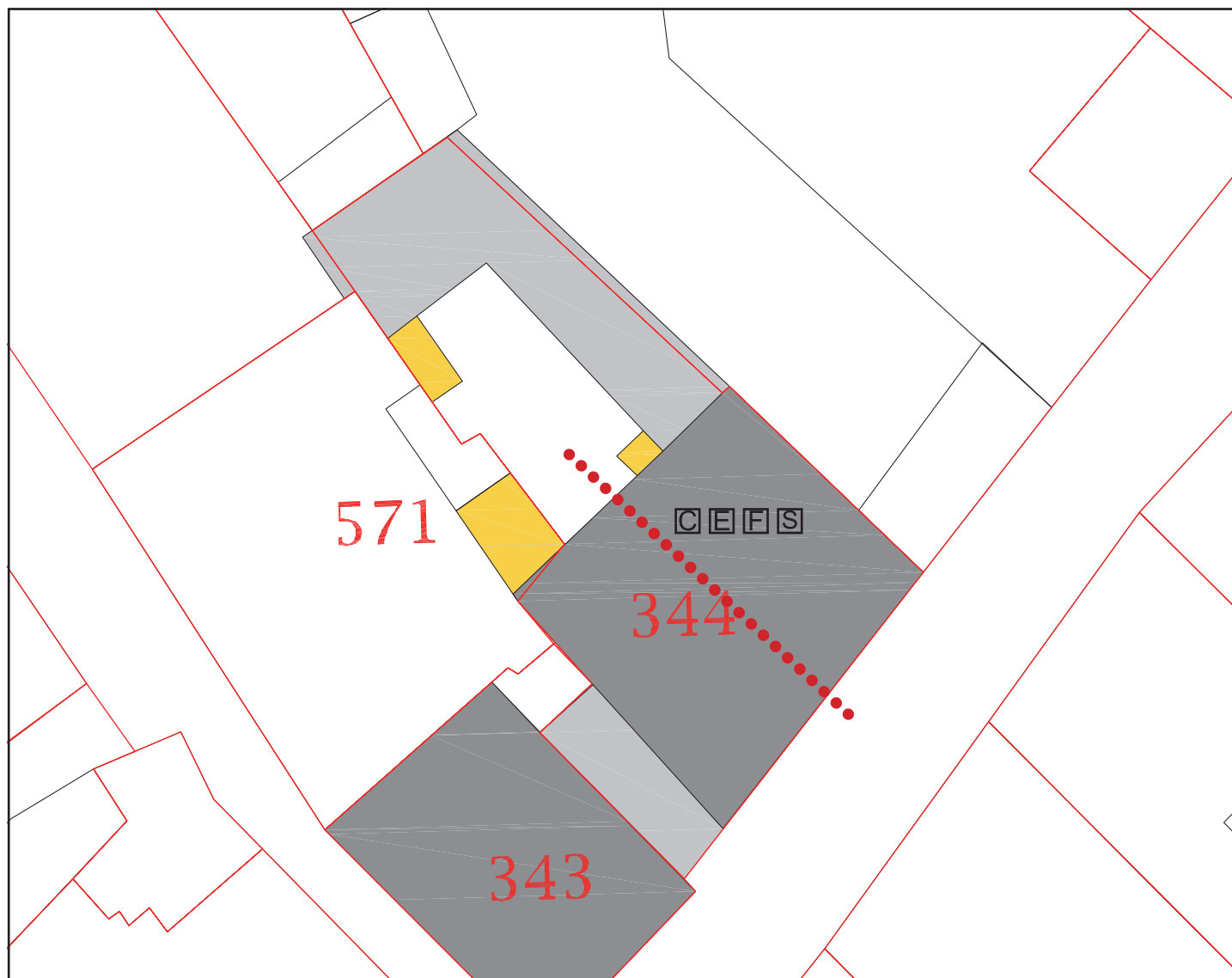
Ⓐ Ⓑ Ⓒ
 Ⓓ Ⓔ Ⓕ
 Ⓜ Ⓞ Ⓟ
 Ⓠ Ⓡ Ⓢ

— Vestige de rempart à conserver et valoriser

— Alignement du bâti à respecter

..... Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer

Éléments particuliers : A = vestige archéologique ; B = boiserie ; C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ; P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée

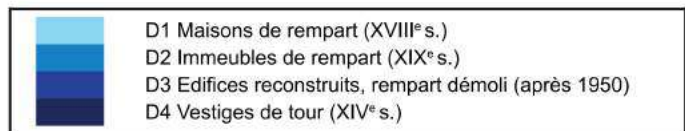


42 Grande Rue - Synthèse des préconisations
 Echelle 1/200

La ville conserve une grande partie de son rempart du XIV^e siècle. Sa présence marque à la fois le paysage urbain et les tracés de voirie.

Au XVIII^e siècle, lorsque la fortification ne fut plus nécessaire, l'adossement de maisons sur la face extérieure fut permis en parallèle du développement des boulevards. Au XIX^e siècle, les maisons furent souvent surélevées, voire associées deux à deux de manière à créer de petits immeubles locatifs. Ce processus a donné naissance à un type spécifique de constructions caractérisées par la présence du mur d'enceinte sur deux niveaux de façade arrière.

L'étude des maisons et immeubles de remparts rend nécessaire la prise en considération des vestiges dont la conservation et la valorisation sont souhaitables.



Le rempart

Le rempart n'a fait l'objet d'aucune étude archéologique, ni prospection générale. L'analyse ci-après s'appuie sur l'ouvrage de Jean Sorrel (1979), sur l'étude de l'atelier Multiple (2015), sur les observations effectuées sur site et sur la confrontation des cartes anciennes au cadastre et aux vestiges actuels.

Construction

Le rempart de la ville est mentionné pour la première fois dans la charte de libertés concédée par Humbert II le 4 juillet 1343, traduite du latin au XVII^e siècle et reproduite dans l'ancien registre des délibérations consulaires de la ville :

« lesd. bourgeois et habitans soient tenus entr'eux de lever et exiger le vingtain et le chacun pour l'employer aux clostures et murailles dud. lieu jusques à ce que led. lieu soit bien et entièrement muny et environné de ses murailles, clostures et fossés [...]. Les habitants et bourgeois seront tenus d'enfermer et munir de fossés de la largeur de quarante pieds et de proffondeur à l'égal de la largeur à leurs propres coustz. Et y faire venir l'eau partout [...]. »¹

Ces dimensions correspondent à un rempart de 5,83 m de haut par 1,62 m de large, et à des fossés de 12,96 m de profondeur et de largeur environ. L'affectation des revenus du château de Chevrières à l'édification pendant 3 ans laisse penser que les travaux furent réalisés relativement rapidement².

Les épaisseurs mesurées oscillent de 1,20 à 1,60 m.

1 Transcriptions de l'article 7 dans MONTJOYE, Alain de, VINCENT, Sylvie, « Saint Marcellin », in *Patrimoine en Isère. Chambaran*, Conservation du Patrimoine de l'Isère, Musée dauphinois, Grenoble, 1999, p.117.

2 MONTJOYE, Alain de, VINCENT, Sylvie, *idem*, p.117.



Portion de mur à l'arrière du 17 place d'Armes relativement homogène malgré une surélévation

Description

De forme ovale assez régulière, le rempart était flanqué de 13 tours carrées³ et de deux tours rondes dont il est possible d'identifier la position sur le cadastre actuel grâce au plan de Peyret dressé en 1746 et à l'étude du parcellaire du cadastre napoléonien de 1830. Un bastion permettait de défendre le point haut du coteau de Joud. Les quatre portes étaient disposées aux points cardinaux et prenaient le nom des routes qui en débouchaient. Enfin, la charte de 1343 exige le maintien d'un passage continu en pied de rempart côté intérieur, afin d'en permettre l'entretien et la circulation de service. Ce passage tenait les parcelles à distance et est encore visible dans la structure urbaine.

Des galets roulés sont employés pour la construction des courtines, tandis que les chaînages sont réalisés à l'aide d'un appareil régulier de tuf, aussi employé pour les tours. La construction est similaire à celles des donjons des châteaux de Beauvoir ou de Saint-Quentin-sur-Isère proches et contemporains⁴. La courtine était vraisemblablement surmontée d'un chemin de ronde en bois mais aucune étude archéologique n'a été réalisée pour en attester l'existence.

Les fossés étaient alimentés en eau par l'eau du Savouret⁵. Toutefois, aucune trace archéologique n'a pu témoigner de leur emprise et de leur profondeur réelles.

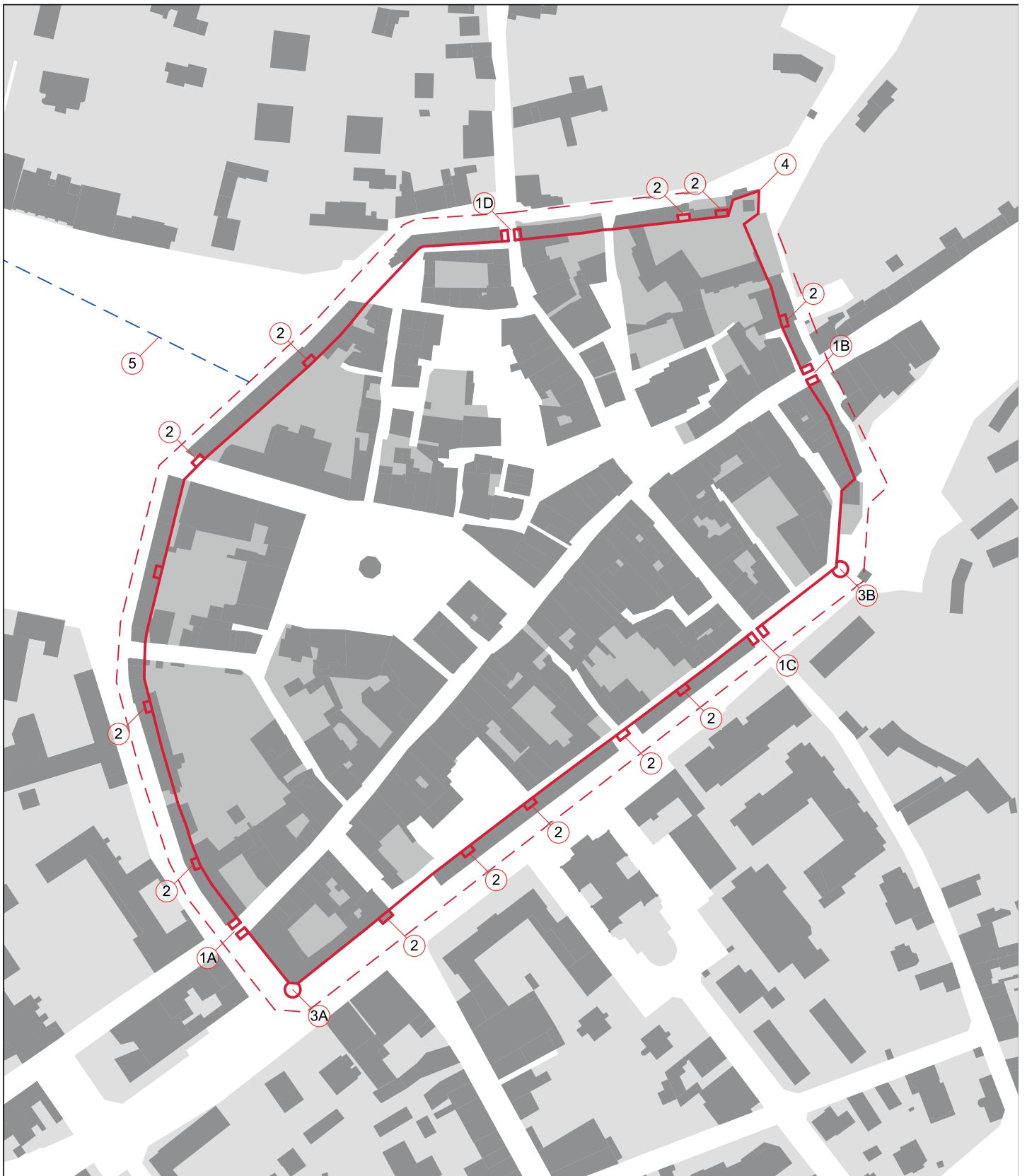
3 Jean Sorrel en dénombre quinze sur le plan de Peyret. Toutefois, deux des quinze constructions qu'il identifie nous semblent correspondre à des éléments bâtis de nature différente. L'un serait un réservoir au nord de la ville, et l'autre serait un édicule de fonction inconnue adossé au rempart près de la porte de Romans, là où sera initié la construction progressive des maisons adossée au rempart dans la seconde moitié du XVIII^e siècle.

4 MONTJOYE, Alain de, VINCENT, Sylvie, *op.cit.*, p.117.

5 SORREL, Jean, *Histoire de Saint-Marcellin*, seconde édition, imprimerie Bene, Nîmes, 1981



Vestiges d'un larmier en tuf en partie haute du mur d'enceinte témoignant d'un couverture de la courtine



— Rempart
h = 18 pieds (5,83 m environ)
l = 5 pieds (1,62 m environ)

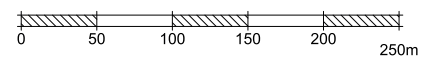
- - - Fossés en eau (réalisés ?)
l = 40 pieds (12,96 m environ)

1A Porte de Romans
1B Porte de Vinay
1C Porte de Beauvoir
1D Porte de Chevières

2 Tours carrées (13 au total)
3 Tours rondes (2 au total)
4 Bastion de la colline de Joud
5 Alimentation en eau par le Savouret

VILLE DE SAINT-MARCELLIN - JÉRÉMY DUPANLOUP - GUILLAUME LANDIER - JUIN 2019 - ÉCHELLE 1/5000

TRACÉ DU REMPART MÉDIÉVAL VERS 1746 D'APRÈS LE PLAN DE PEYRET



Évolution

Dès la fin du XVII^e, le Conseil de la ville attribue les premières autorisations pour édifier des maisons contre la face extérieure du rempart du côté de la porte de Chevières et le long de l'actuelle rue Brenier de Montmorand, à condition que les constructions ne dépassent pas 18 pieds de hauteur de façade, soit la hauteur du rempart⁶. Le plan de Peyret ne figure pas ces premières maisons du boulevard. Toutefois, il montre bien qu'au milieu du XVIII^e siècle, les fossés en eau ont été comblés et remplacés par un boulevard extérieur. Le droit d'adosser des maisons au rempart est ensuite étendu à l'actuel boulevard Gambetta.

Les premiers percements du rempart apparaissent entre 1745 et 1830. Ils permettent de créer de nouvelles voies de liaison de la ville médiévale au Pré de Foire au nord-ouest et au boulevard sud. Les portes sont démolies afin de répondre aux plans d'alignement et d'élargissement des rues dans la première partie du XIX^e siècle.

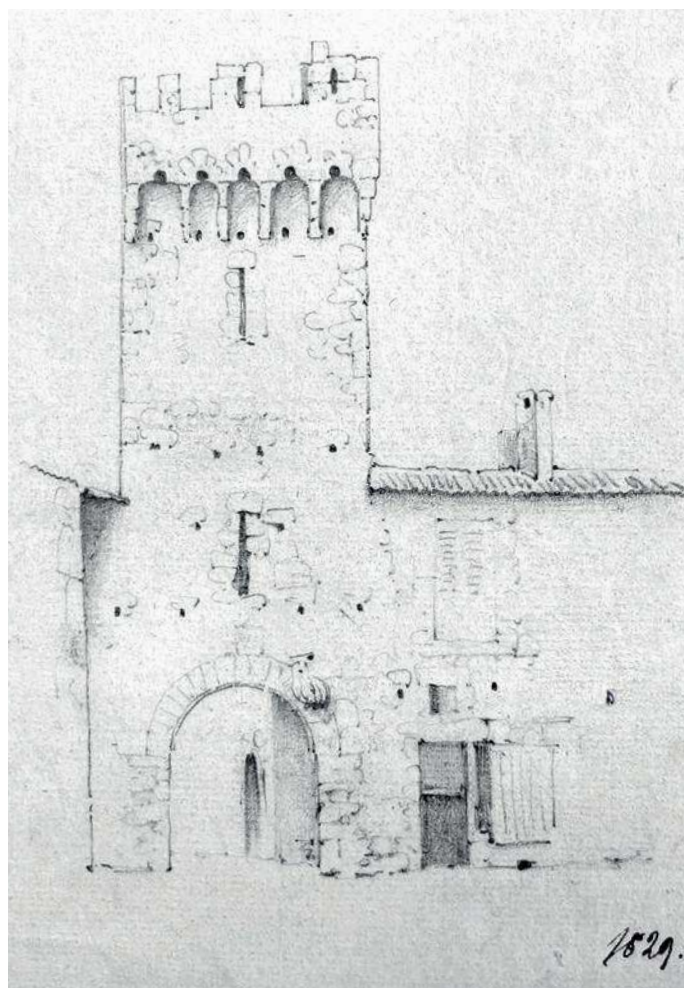
Le mur est peu à peu englobé dans les constructions des boulevards qui parfois le surélèvent et de nombreux percements sont créés. Les tours sont aussi intégrées, lorsqu'elles ne sont pas démolies au profit des percements. La tour ronde à l'emplacement de la place Château Bayard est démolie en même temps qu'une portion de rempart en 1835⁷.

A la fin du XIX^e siècle, Raymond Bonnat écrivait qu'il est encore possible de voir « de nombreux vestiges assez bien conservés »⁸ de la fortification. Toutefois le XX^e siècle verra la poursuite du démantèlement de l'ancienne fortification, avec la démolition de la dernière tour ronde lors des travaux d'aménagement des places Déagent et Lacombe-Maloc en 1951. La problématique permanente de liaison du boulevard Gambetta à la Grande Rue occasionnera deux nouveaux percements et élargissements au sud du passage du Palais et à proximité de la place Jean Sorrel. Enfin, la création de la place Sully à la place de l'ancienne place du four justifiera l'élargissement du percement préexistant.

6 SORREL, Jean, *idem*.

7 SORREL, Jean, *idem*.

8 BONNAT, Raymond, *Histoire de Saint-Marcellin des origines à 1800*, Imprimerie Auguste Giroud, Saint Marcellin, 1888, p. 9.



Porte de Romans, face extérieure, 1829, démolie vers 1835, anonyme, BMG Pd45



Carte postale ancienne de la place Déagent figurant la tour ronde démolie en 1951 (transmission M. Bernard)



Tour ronde de la place Déagent démolie en 1951 (ouvrage de Jean Sorrel)



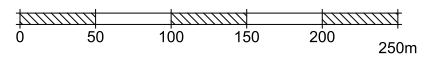
— Présence certaine du rempart
 - - - Présence du rempart à vérifier
 Parties démolies du rempart

1 Démolition entre 1746 et 1830
 2 Démolition vers 1835
 3 Démolition entre 1830 et 1862
 4 Démolition entre 1862 et 2018

5 Démolition vers 1900
 6 Démolition en 1951
 7 démolition en 1990

VILLE DE SAINT-MARCELLIN - JÉRÉMY DUPANLOUP - GUILLAUME LANDIER - JUIN 2019 - ÉCHELLE 1/5000

ÉTAT DE CONSERVATION DU REMPART ET DATATION DES ALTÉRATIONS



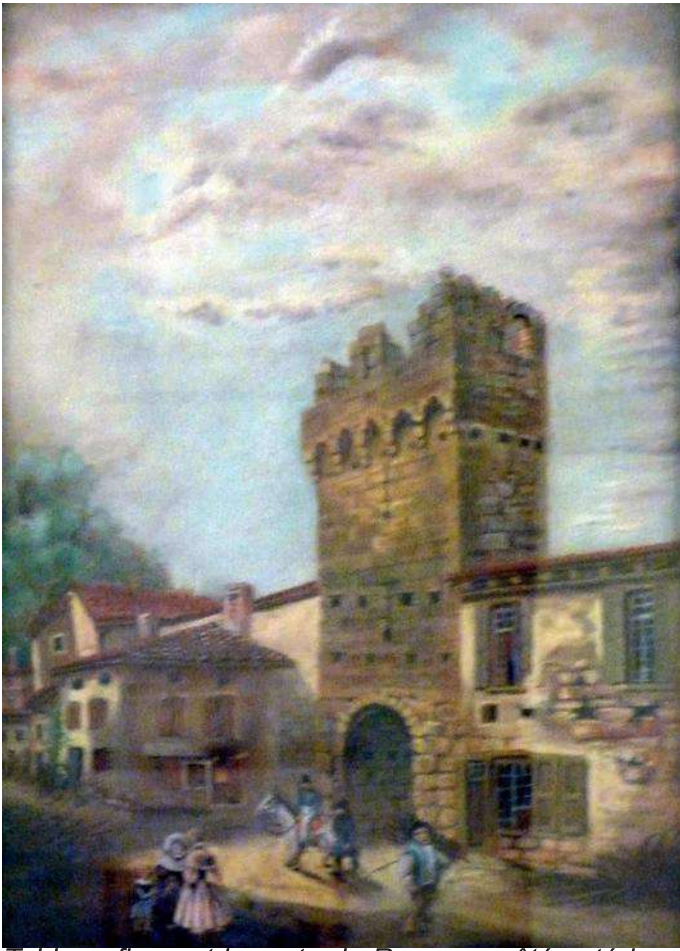
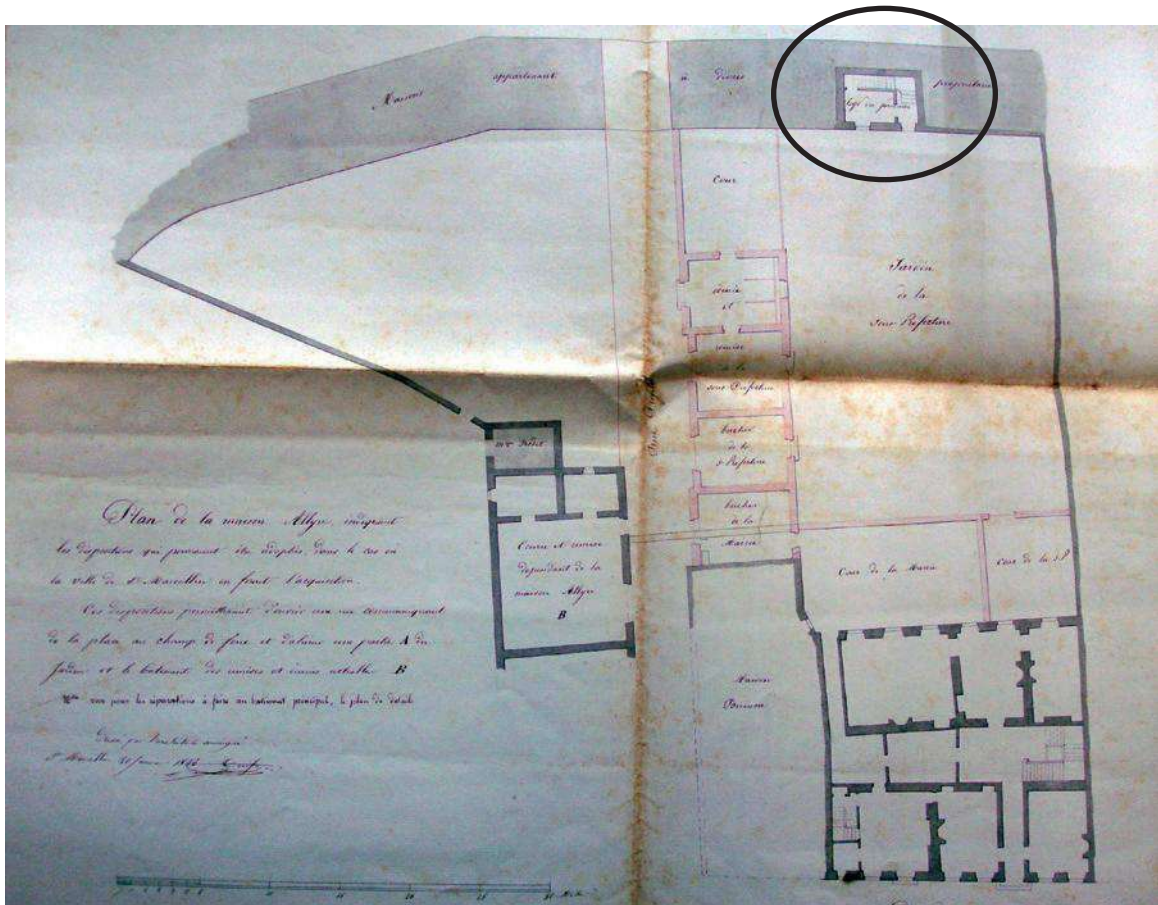


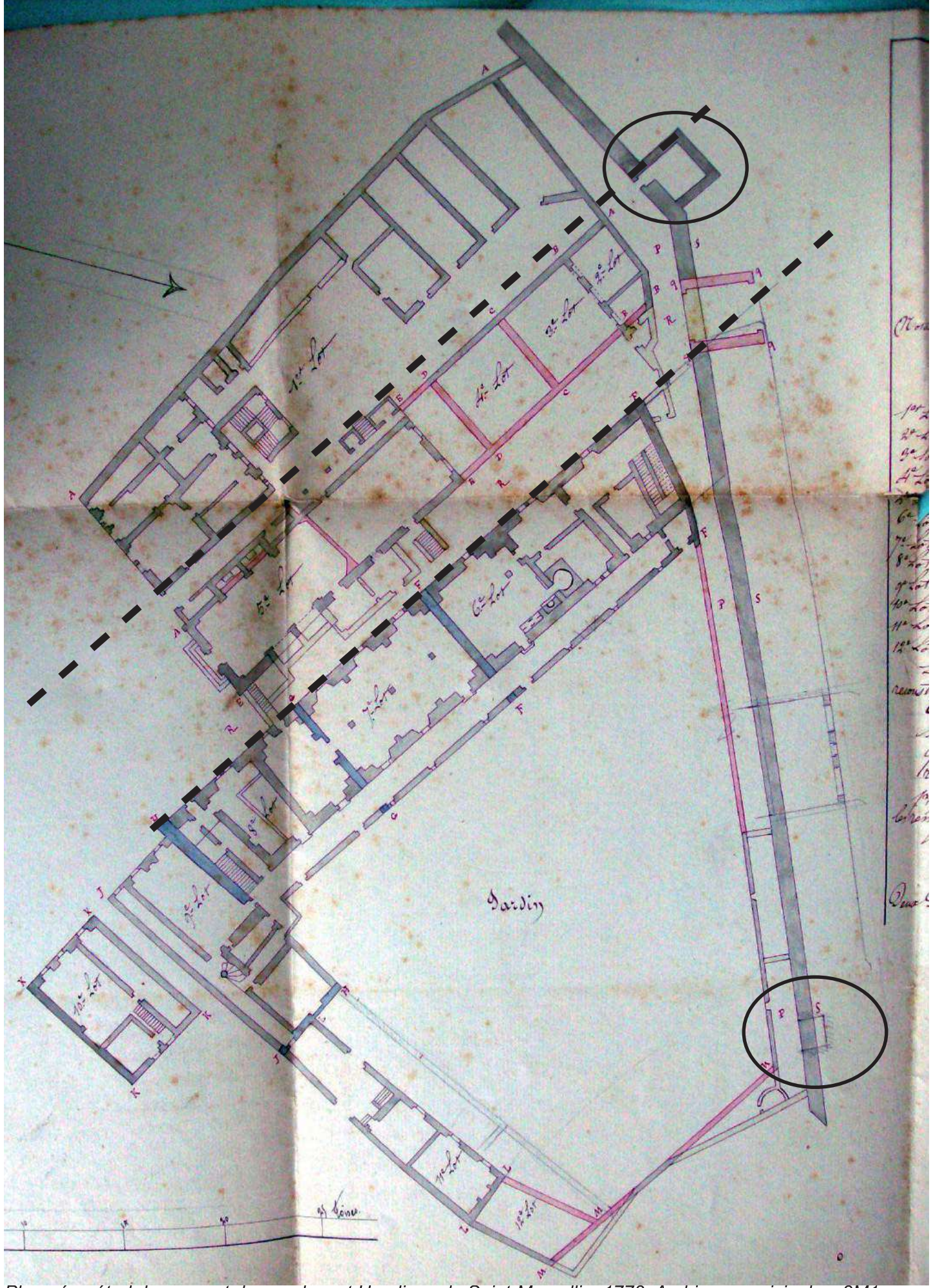
Tableau figurant la porte de Romans, côté extérieur, affiché en mairie (sans nom, sans date)



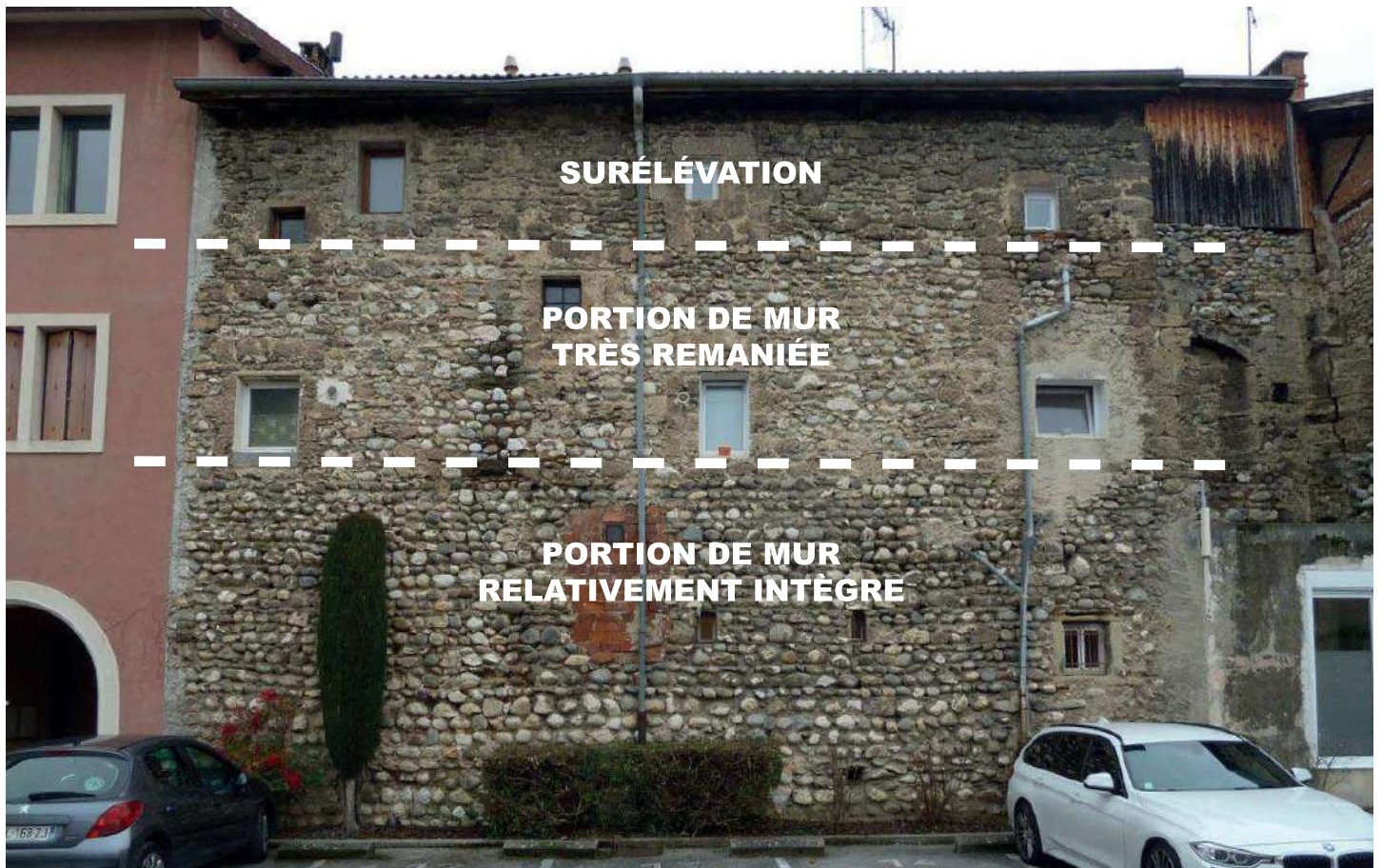
Tableau figurant la porte de Romans, côté intérieur, affiché en mairie (sans nom, sans date)
Les vestiges ajourés d'un couronnement figurent, ainsi que le couvrement de la courtine



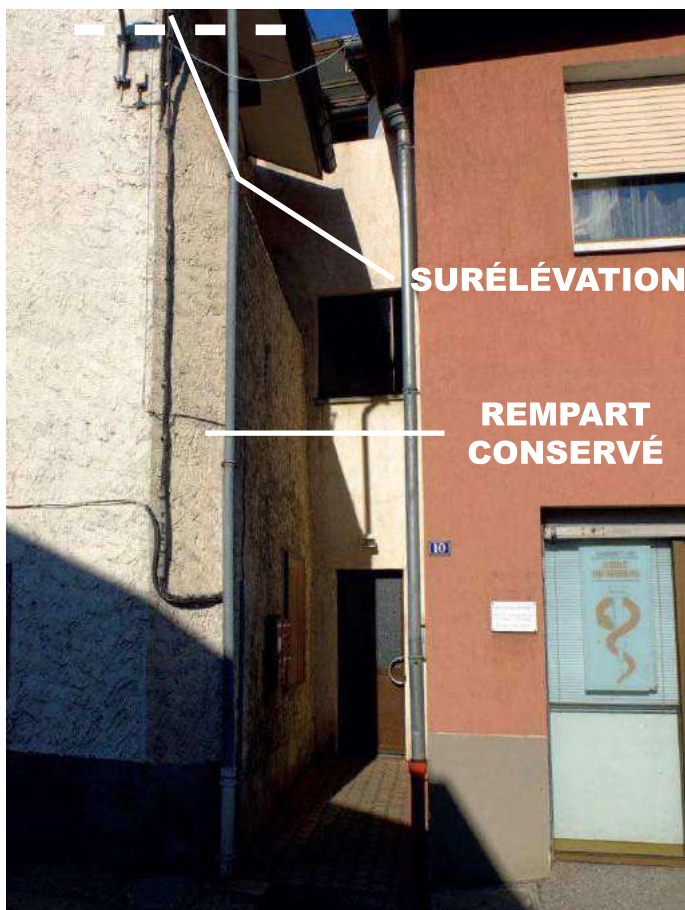
Plan de la maisons Allègre, actuelle préfecture, projet de conversion en mairie, 1846, Archives municipales, 1M6
Le plan figure la tour du rempart en partie haute convertie en escalier et abri du jardinier



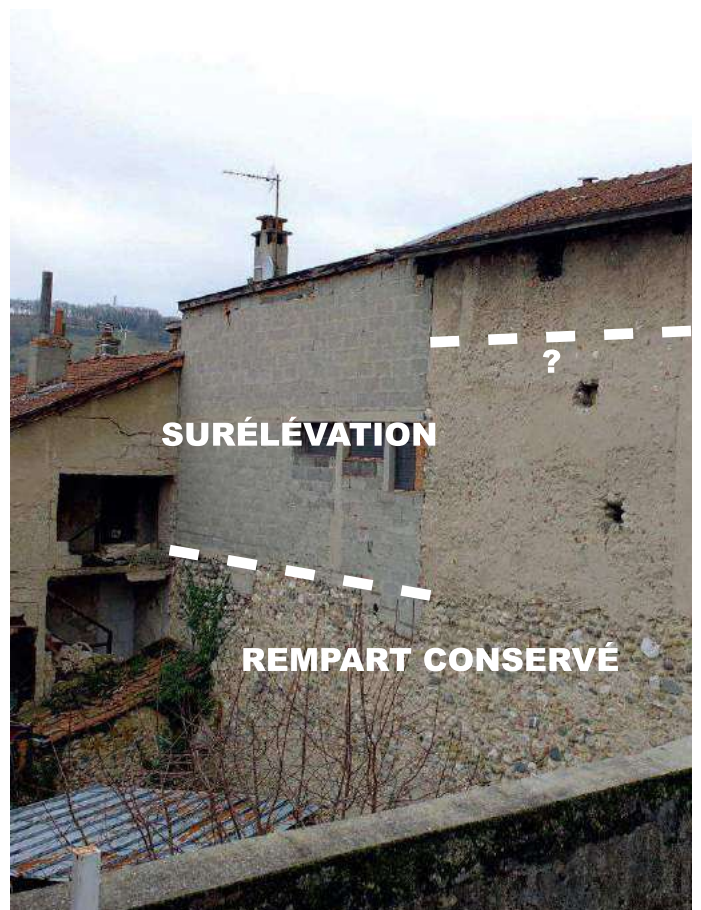
Plan géométral du couvent des cy-devant Ursulines de Saint-Marcellin, 1773, Archives municipales, 2M1
 Le plan figure deux tours du rempart et un tronçon important ; la rue du rempart est continué à cet endroit
 Le percement de l'avenue du collège, réalisé vers 1900, est figuré



Niveaux de construction et de surélévations très visibles en face arrière du rempart



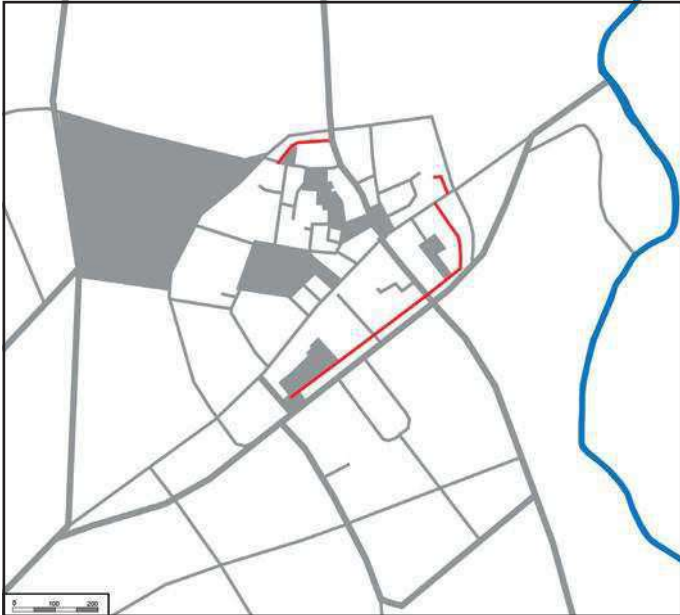
Niveaux de construction et de surélévations très visibles en face arrière du rempart



Les voies issues du tracé du rempart

La présence du rempart génère des voies caractéristiques : ruelles de pied de rempart face intérieure et boulevards face extérieures. Ces deux types de voies possèdent des spécificités propres déterminantes pour les usages des maisons de remparts et leur perception depuis l'espace public.

Ruelles de pied de rempart



Rue des remparts

Visibilité du rempart surélevé sur la partie gauche

Rues correspondantes

- rue du Four
- rue des Remparts
- impasse de Joud

Historique

Le rempart est édifié à partir de 1343 sur demande du Dauphin Humbert II. Sa charte d'instauration précise qu'une ruelle de service en pied rempart, face intérieure, devra être maintenue afin de permettre l'entretien courant et la circulation des troupes sur l'ensemble du pourtour.

La lettre patente du *Dauphin Louis II, futur roi de France Louis XI*, permet en 1453 l'interruption de la ruelle à l'angle sud de la ville afin de permettre l'installation continue du couvent des carmes en appui du mur d'enceinte⁹.

Certains tronçons de la ruelle de service sont progressivement obstrués entre 1746 et 1830 lorsque le rempart est loti.

Les actuelles rue du four, rue des remparts et impasse de Joud sont les seuls vestiges de ces dessertes.



Rue du four

Visibilité du rempart surélevé sur la partie droite

⁹ MONTJOYE, Alain de, VINCENT, Sylvie, « Saint Marcelin », in Patrimoine en Isère. *Chambaran*, Conservation du Patrimoine de l'Isère, Musée dauphinois, Grenoble, 1999, p.119.

Le maintien de la rue des remparts s'explique par l'épaisseur des îlots au sud de la Grande Rue qui rend nécessaire un accès arrière aux édifices sur cour. La rue du four fait office de liaison entre la rue de France et la rue de Chevières, tandis que l'impasse de Joud conserve un rôle de desserte locale d'un ensemble bâti épais.

Au XVIII^e siècle, les premières maisons de remparts ne pouvaient dépasser la hauteur de l'enceinte, soit 5,80 m environ. Les maisons ont ensuite été progressivement surélevées et reconstruites après levée de l'interdiction au XIX^e siècle. Le gabarit initial ne demeure nulle part. Le gabarit du XIX^e siècle existe encore dans la rue des remparts, la rue du Four et l'impasse de Joud. Au XX^e siècle, des constructions de grande hauteur ont été édifiées le long du boulevard Gambetta et ont totalement déséquilibré le gabarit rue des remparts, rendant presque inconstructible les parcelles arrières en raison du masque et de l'ombre portée.

Description

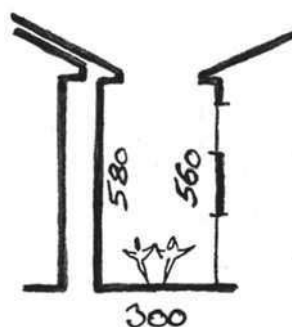
- largeur : 3 m
- tracés courbes selon l'implantation du rempart
- maisons R+1 à R+6
- rempart en galets visible par endroits, surélevé lors de la surélévation des maisons sur boulevard

Avantages

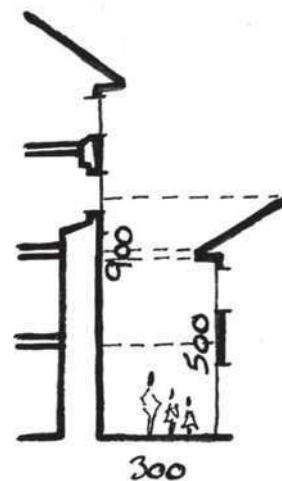
- adaptation aux mobilités douce
- adaptation à la promenade dans le cadre d'une valorisation patrimoniale
- rues calmes, peu de nuisances
- desserte possible des fonds de parcelles des maisons donnant sur Grande Rue
- desserte du parking Jean Sorrel

Inconvénients

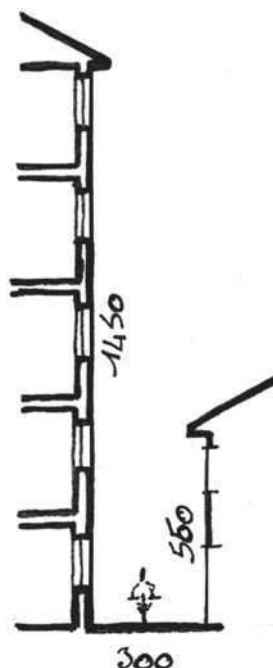
- vis-à-vis important, notamment dans le cas d'opérations du XX^e siècle de plus de 4 niveaux
- ruelles actuellement déqualifiées
- peu adaptées à l'automobile
- présence du rempart ne permettant pas les percements nouveaux pour accès aux constructions



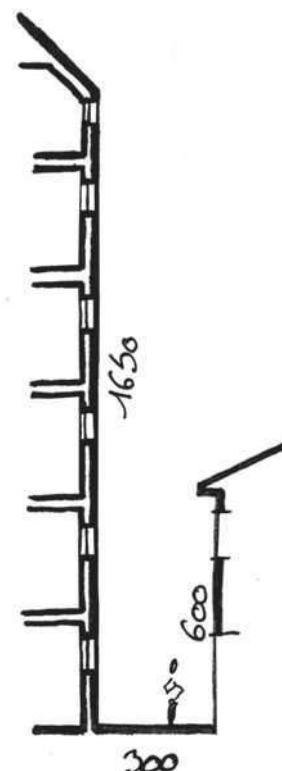
Coupe de principe sur ruelle en pied de rempart au XVIII^e siècle



Coupe sur ruelle en pied de rempart Rue du Four

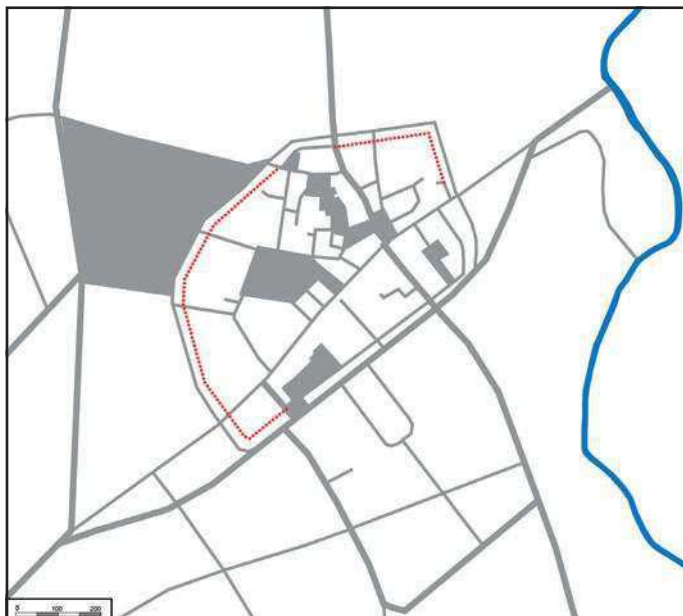


Coupe sur ruelle en pied de rempart Rue des remparts, derrière le 16 bd Gambetta



Coupe sur ruelle en pied de rempart Rue des remparts, derrière le 8 bd Gambetta

Ruelles de pied de rempart disparues



Emplacement des ruelles disparues

- entre la place des Carmes et la Grande Rue (condamnation en 1453) ;
- entre la Grande Rue et la rue Lamartinière (condamnation entre 1746 et 1830) ;
- entre la rue Lamartinière et l'avenue du Collège (condamnation entre 1746 et 1830) ;
- entre l'avenue du Collège et la place Sully (condamnation entre 1793 et 1830) ;
- entre la rue Jean Baillet et la montée du château (condamnation entre 1746 et 1830) ;
- au-dessus du château (condamnation entre 1746 et 1830).

Description

Dès la fin du XVIII^e siècle, certaines ruelles en pied de rempart sont privatisées. Il s'agit de rues dont la fonction de desserte de fond de parcelle n'était pas indispensable, notamment en raison de la faible épaisseur du parcellaire.

La ruelle des remparts est absorbée dans le grand tènement du couvent des ursulines à l'ouest de la ville. Au nord, c'est le château qui intègre l'ancien tracé.

Caractéristiques

- départs de ruelles parfois encore visibles
- culs de sacs aboutissant sur des édicules bâtis sur le tracé du rempart ou sur des grilles marquant la privatisation des fonds de ruelles

Avantages

- potentiel d'évocation de la poursuite des tracés par traitement cohérent de la face arrière du rempart

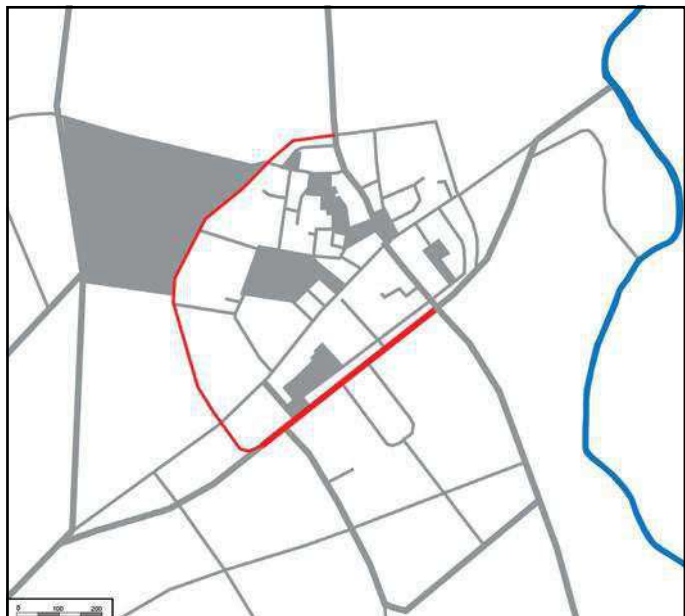


Départ d'ancienne ruelle, place Sully
Transformation en accès privé



Départ d'ancienne ruelle, avenue du Collège
Desserte de l'arrière de la mairie (Biocoop)

Boulevards



Rues correspondantes

- boulevard Gambetta
- boulevard du Champ de Mars

Historique

Le fossé est probablement comblé aux XVII^e et XVIII^e siècles. Les premiers boulevards apparaissent sous forme de chemins mais ne constituent pas encore des axes de grande communication. Une fois le rempart percé, les boulevards deviennent de réels axes de communication. Le développement du boulevard nord-ouest, actuel boulevard du Champ de Mars, est marqué par la création du pré de foire, nouveau pôle de croissance dès 1825. Le boulevard sud, actuel boulevard Gambetta, est planté d'un double ou d'un triple alignement de platanes. Il devient un axe majeur avec la construction de la gare fin XIX^e s. puis avec la déviation de la RN dans les années 1970.

Caractéristiques

- largeur : 12 à 18 m, jusqu'à 22 m (place Lacombe-Déagent)
- plantations de platanes d'alignement au sud du boulevard Gambetta (abattus récemment) et à l'est du boulevard du Champ de Mars
- fonction de promenade du cours Gambetta
- association à de grandes places publiques : pré de foire, place Lacombe-Déagent, parvis de l'école

Inconvénients

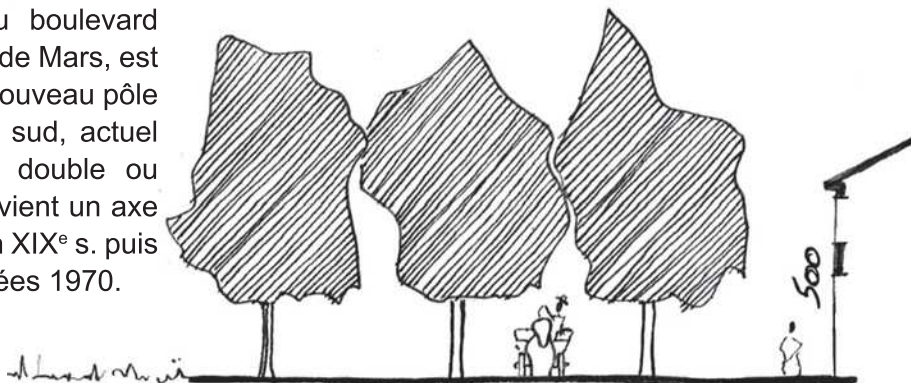
- disparition de la bande piétonne et commerciale
- boulevard Gambetta routier, inhabitable



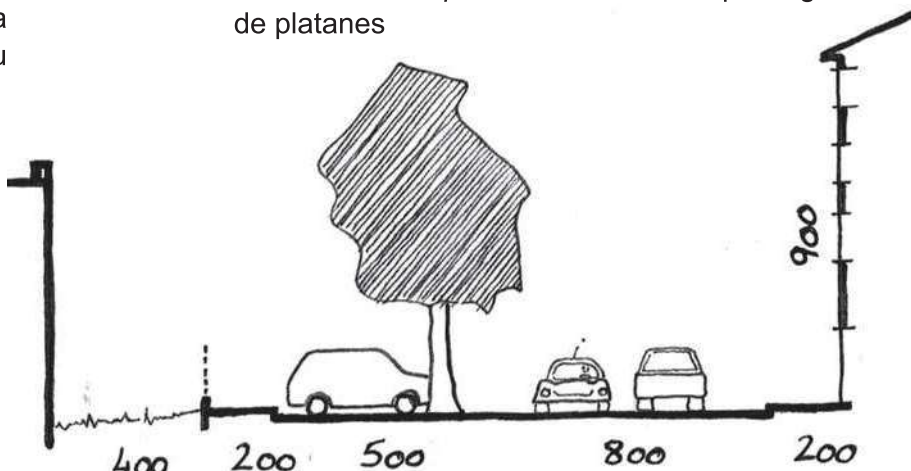
Boulevard Gambetta, cliché effectué devant le palais de justice vers l'ouest, double alignement de platanes, Archives Municipales, collection Faraboz
Les rez-de-chaussées sont commerciaux, parfois dotés de devantures, et la circulation est repoussée à l'arrière du premier alignement



Boulevard Gambetta, vue actuelle



Coupe sur le boulevard Gambetta au début du XIX^e s., maisons de rempart R+1 et double/triple alignement de platanes



Coupe sur le boulevard Gambetta actuel à hauteur du n°16 (maison de rempart rehaussée, R+3)

Caractéristiques communes des maisons de ville

Les maisons et immeubles de rempart sont des constructions modestes. Sauf exception, elles ne comportent pas de décors intérieurs et extérieurs.

Datation

- selon les sous-types, de la fin du XVIII^e au début du XX^e siècle.

Parcelle

- parcelles rectangulaires issues d'un même module de 4,25 m de large par 6,80 m de profondeur environ, dont 1,20 à 1,60 m de rempart à l'arrière,
- fusion de plusieurs parcelles pour obtenir des ensembles plus larges selon les sous-types,
- implantation face extérieure du rempart,
- accès simple ou double, depuis les boulevards extérieurs et les ruelles en pied de rempart.

Bâti

- occupation de 100% de la parcelle,
- adossement au rempart à l'arrière initialement présent sur une hauteur de 5,83 m environ (RDC et R+1),
- construction à l'alignement de la rue,
- construction entre mitoyens,
- commerce ou logement au rez-de-chaussée,
- usage uni-familial (à l'origine).

Façade

- façades en pierre sur boulevards,
- rempart éventuellement surélevé d'une façade en pierre sur ruelles en pied de rempart,
- surélévations successives souvent visibles en façade.

Escaliers

- escaliers droits implantés devant les portes d'entrées, retournement possible en fond de parcelle pour desserte des niveaux en surélévation.



Escalier droit modeste au droit de la porte d'entrée pour desserte d'une maison



Intérieurs modestes, seuls des niches et percements profonds indiquent la présence du rempart

Caractéristiques du type

Datation

- fin du XVIII^e siècle,
- surélévations au milieu du XIX^e siècle.

Parcelle

- conservation du parcellaire ancien rectangulaire issu du module de 4,25 m de large par 6,80 m de profondeur environ, dont 1,20 à 1,60 m de rempart à l'arrière.

Bâti

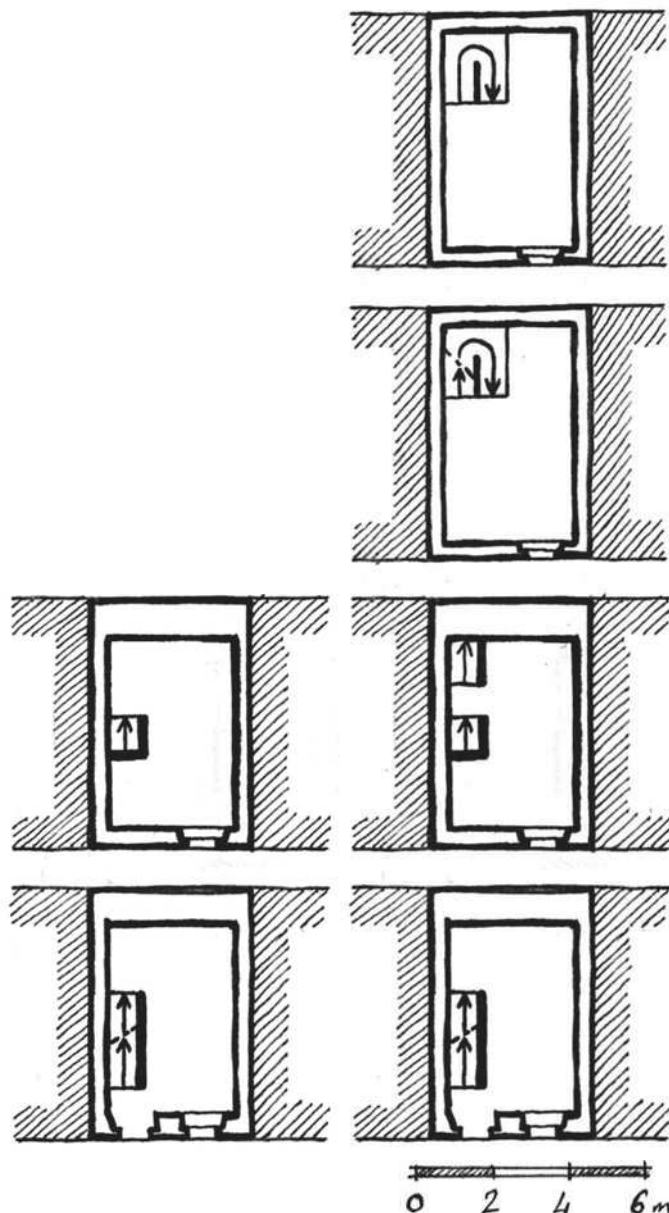
- caves creusées à l'emplacement probable des anciennes douves,
- toiture à deux pans.

Façade

- maisons de la fin du XVIII^e s. : R+1,
- maisons surélevées : R+4,
- une travée de fenêtres,
- peu ou pas d'ouvertures sur la façade arrière (rempart) au rez-de-chaussée et au premier niveau,
- maisons surélevées : ouvertures plus nombreuses au-dessus du rempart sur la façade arrière (mur moins épais),
- distinction des encadrements du XVIII^e siècle à linteaux délardés et des surélévations à linteaux droits.

Escaliers

- escalier droit en bois.



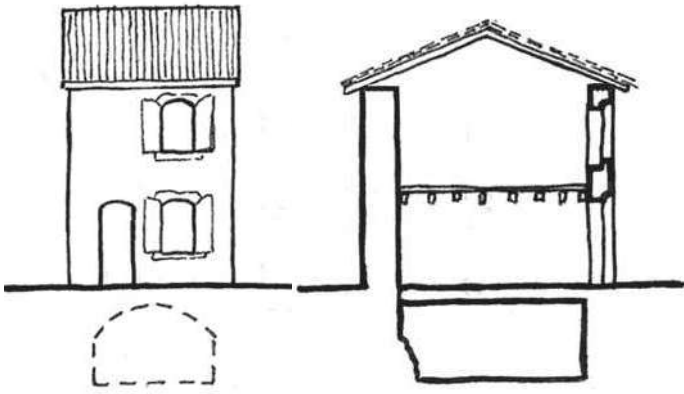
Plans de niveaux de maisons de rempart de la fin du XVIII^e siècle dans leur état initial et surélevée au XIX^e siècle



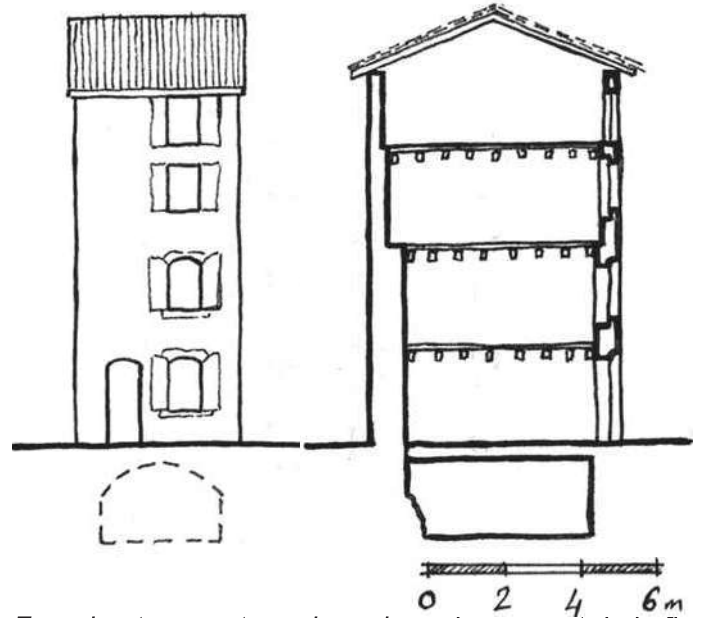
Ensemble de maisons de rempart de la fin du XVIII^e siècle, boulevard du Champ-de-Mars
84



Ensemble de maisons de rempart de la fin du XVIII^e siècle surélevées au XIX^e siècle, bd Gambetta



Façade et coupe type de maisons de rempart de la fin du XVIII^e siècle



Façade et coupe type de maison de rempart de la fin du XVIII^e siècle surélevée au XIX^e siècle



Maison de rempart type de la fin du XVIII^e siècle, 12 boulevard du Champ-de-Mars



Maison de rempart type de la fin du XVIII^e siècle surélevée au XIX^e siècle, 44 boulevard Gambetta

Caractéristiques du type

Datation

- XIX^e et début du XX^e siècles.

Parcelle

- fusion de deux à quatre maisons de rempart issues du module de 4,25 m de large par 6,80 m de profondeur environ.

Bâti

- rempart conservé à l'arrière,
- démolition fréquente des refends intérieurs des anciennes maisons pour aménagements d'appartements sur 4 niveaux,
- commerces en rez-de-chaussée.

Façade

- R+4,
- démolition/reconstruction fréquente mais non systématique des façades de maisons de rempart fusionnées.



Immeuble de rempart au 16 boulevard Gambetta reconstruit avec conservation du rempart arrière



Immeuble de rempart au 2 boulevard Gambetta créé par fusion de deux maisons avec façade conservées



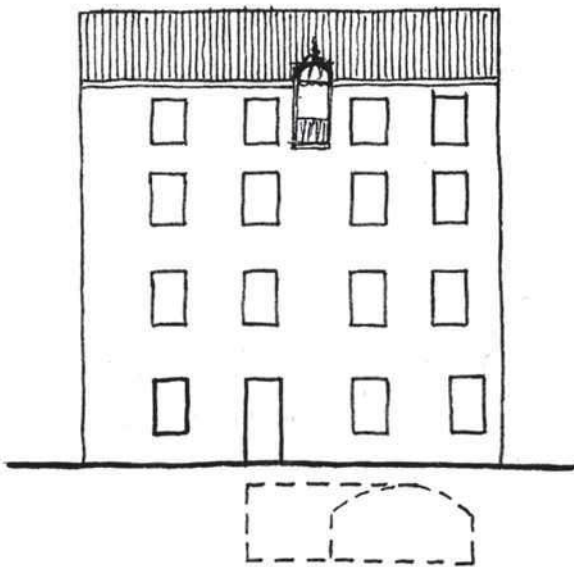
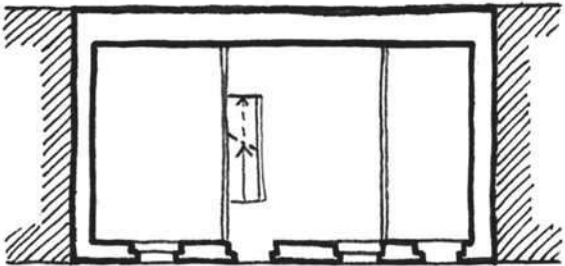
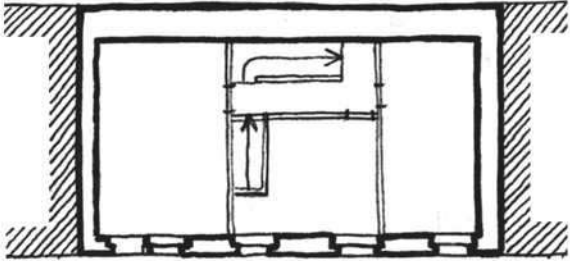
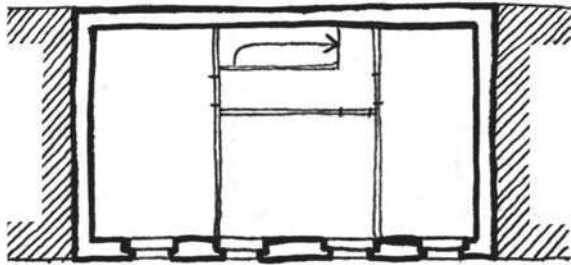
Immeuble de rempart au 16 boulevard Gambetta, mise en scène des vestiges du rempart à l'arrière



Façade arrière d'un immeuble de rempart, boulevard du Champ-de-Mars, surélévation du rempart



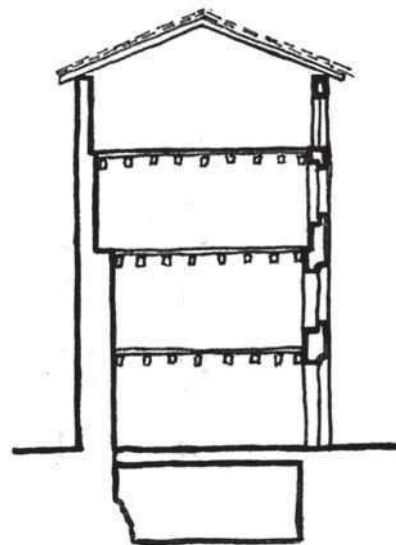
Ensemble d'immeubles de rempart, boulevard du Champ-de-Mars



Plans de niveaux et élévation d'immeuble de rempart, exemple du 34 boulevard Gambetta - 1/200



Façade avant entièrement reconstruite d'un immeuble de rempart, 34 boulevard du Gambetta



Coupe de principe d'immeuble de rempart, exemple du 34 boulevard Gambetta - 1/200



Façade arrière surélevée d'immeuble de rempart, 34 boulevard du Gambetta

Caractéristiques du type

Datation

- XX^e siècle.

Parcelle

- fusion de deux à quatre maisons de rempart issues du module de 4,25 m de large par 6,80 m de profondeur environ.

Bâti

- démolition complète des constructions anciennes, y compris du rempart.



Façade arrière du 22 boulevard Gambetta, le nombre de percements témoigne de la démolition du rempart



Façade avant du 22 boulevard Gambetta, édifice reconstruit après démolition de maisons de rempart



Façades arrières reconstruites sur la square Emile Bouy



Façade avant du 8 boulevard Gambetta, édifice reconstruit après démolition de maisons de rempart

Caractéristiques du type

Datation

- XIX^e et début du XX^e siècles.

Parcelle

- fusion de deux à quatre maisons de rempart issues du module de 4,25 m de large par 6,80 m de profondeur environ.

Bâti

- rempart conservé à l'arrière,
- démolition fréquente des refends intérieurs des anciennes maisons pour aménagements d'appartements sur 4 niveaux,
- commerces en rez-de-chaussée.

Façade

- R+4,
- démolition/reconstruction fréquente mais non systématique des façades de maisons de rempart fusionnées.



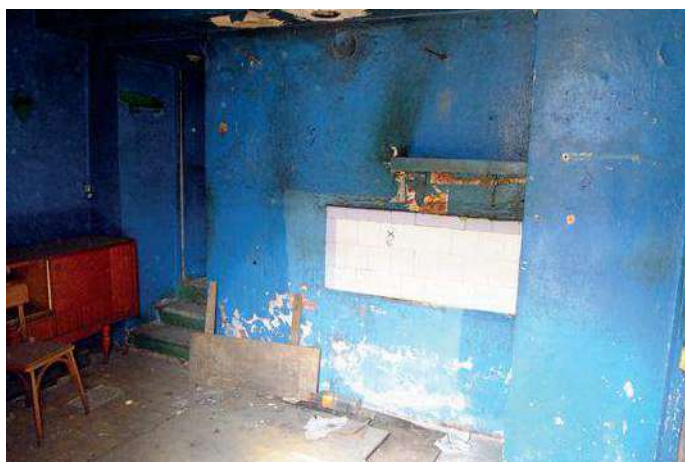
Tour visible en retrait des maisons de rempart sur le boulevard du Champ-de-Mars



Tour visible à l'arrière du château sur la montée du coteau de Joud



Tour surélevée visible sur le boulevard Gambetta dans l'ensemble de l'ancien couvent des carmes



Intérieur du 36 boulevard Gambetta, l'ancienne tour sert de refend intérieur et comporte des vestiges



Intérieur du 36 boulevard Gambetta, l'épaisseur de l'ancienne tour est mesurable au sous-sol (1,60m)

Vestiges du rempart

- Toute intervention sera précédée d'une analyse documentée des vestiges encore en place : état de conservation du mur (rempart conservé, altéré, surélevé, démolé-reconstruit), présence d'éléments singuliers (larmiers, tours, archères, trous de boulin, vestiges de la courtine, etc.)
- Le rempart a une valeur patrimoniale et archéologique reconnue, aucun nouveau percement ne pourra être effectué sur les parties encore en place
- Afin de préserver son unité, la suppression des adjonctions et percements doit être favorisée
- Les traces archéologiques en élévation doivent être données à voir depuis l'espace public, notamment les tours ouvertes à la gorge
- Les élévations du rempart en galets roulés conservées reçoivent un traitement régulier à l'échelle de tout le centre ancien :
 - piquage des jointoiments ciment, suppression des adjonctions et bouchages tardifs
 - un panneau de mortier de référence, déposé en mairie, servira de référence pour homogénéité des mortiers et enduits sur l'ensemble du rempart, il déterminera la provenance du sable, le dosage de chaux et la teinte en référence au mortier archéologique
 - rejointoiement au mortier de chaux aérienne naturelle et sable de rivière, dito panneau de référence
 - couverture à pierres vues sur les parties courantes, le creusement des joints ne dépassera pas 15 mm par rapport à l'affleurement des galets
- Les réparations, rebouchages et reconstructions seront élevés avec un retrait de 50 mm par rapport au rempart en galets, ils recevront un enduit totalement couvrant réalisé avec le même mortier, finition rustique brossée
- Les chaînages de tuf, notamment au droit des tours, seront visibles
- Drainage en pied de rempart à effectuer, passe-pied ventilé à créer / maintenir
- Les éléments disparus mais documentés peuvent être évoqués afin de favoriser l'unité de l'ensemble

Implantation, volumétrie, distribution, escaliers, cour

- La continuité des alignements bâtis doit être favorisée
- La continuité de volumétrie des maisons de rempart doit être préservée : hauteur des constructions, toitures à deux pans, épaisseur du bâti
- La hauteur des bâtiments ne doit pas constituer une nuisance supplémentaire pour le bâti situé à l'arrière des ruelles en pied de rempart, elle n'excédera pas R+3
- Sauf indication contraire figurant sur les fiches à l'édifice, les distributions intérieures peuvent être modifiées

Façades sur rue conservées

- Préservation du rythme de maisons à une travée par le traitement de façade
- Préservation des spécificités des baies des maisons anciennes surélevées (type XVIII^e s. au RDC et R+1, type XIX^e s. au-dessus)
- Suppression des enduits ciments, réalisation d'enduits à la chaux aérienne naturelle, finition lissée
- Restauration / mise en valeur des éventuels décors peints
- Drainage des façades à effectuer, passe-pied ventilé à créer / maintenir
- Suppression des volets roulants, utilisation occultations intérieures, de volets battants ou de brises soleil orientables
- Menuiseries bois peint répartition 6 carreaux
- Restauration / mise en valeur des éventuels éléments de décors et de second œuvre : lambrequins, garde-corps, encadrements, etc.

Façades sur rue reconstruites

- Préservation du rythme de maisons à une travée par le traitement de façade
- Matériaux et traitement architectural de la façade libres sur les constructions neuves
- Balcons et terrasses non permis de ce côté
- Utilisation occultations intérieures, de volets battants ou de brises soleil orientables
- Menuiseries bois
- Si installation de devantures, matériaux bois/métal, composition selon les travées de façade, pas de devantures continues entre deux édifices

Façades arrières conservées (côté rempart)

- Sur les parties où le rempart a disparu, la continuité du front bâti devra être assurée par un mur maçonné édifié avec un retrait de 50 mm par rapport au rempart et recevant le même enduit au mortier de chaux aérienne naturelle que les réparations, reconstructions et bouchages du rempart
- Les élévations situées à l'intérieur des tours ouvertes à la gorge seront couvertes d'un enduit identique à celui de façade avant pour lecture de l'emplacement des tours
- Préservation du rythme de maisons à une ou deux travées par le traitement de façade des surélévations du rempart
- Suppression des enduits ciments, réalisation d'enduits à la chaux aérienne naturelle, finition lissée, identiques aux façades avant
- Restauration / mise en valeur des éventuels décors peints
- Suppression des volets roulants, utilisation occultations intérieures, de volets battants ou de brises soleil orientables
- Menuiseries bois peint répartition 6 carreaux
- Restauration / mise en valeur des éventuels éléments de décors et de second œuvre : lambrequins, garde-corps, encadrements, etc.

Façades arrières reconstruites (côté rempart)

- Les surélévations du rempart seront effectuées avec un retrait de 50 mm
- Sur les parties où le rempart archéologique a disparu, la continuité du front bâti devra être assurée par un mur maçonné édifié avec un retrait de 50 mm par rapport au rempart et recevant le même enduit au mortier de chaux aérienne naturelle que les réparations, reconstructions et bouchages du rempart
- Les éventuelles élévations situées à la gorge des tours seront édifiées avec un retrait de 300 mm minimum par rapport au nu du rempart
- Matériaux et traitement architectural de la façade libres sur les constructions neuves
- Installation de balcons ou coursives interdite au-dessous du niveau du rempart, sauf à l'intérieur des anciennes tours ouvertes à la gorge

Devantures

- Les éventuelles devantures ne pourront être installées que sur les façades ouvrant sur le boulevard
- Installation de devantures bois ou métal à composer en fonction des travées de façade
- Devantures continues entre deux édifices contigus proscrites, largeurs historiques de façades à respecter, même pour un seul et même grand commerce

Toitures

- Maintien des faibles pentes (30-50%)
- Couverture tuile canal
- Voligeage bois en sous-face de toit ou chevrons apparents peints

Les 26-28, 30, 34 et 38 boulevard Gambetta ne peuvent être considérés isolément. Ils appartiennent à un ensemble remarquable relativement homogène situé du numéro 24 au numéro 44. Cet ensemble a été étudié par l'atelier Multiple en 2015 (voir bibliographie). Nous apportons quelques compléments d'analyse qui ont permis d'aboutir à une proposition de programmation.



Relevés schématiques en plan et en élévation réalisés sur la base des relevés de l'atelier Multiple et complétés. Les édifices étudiés figurent en bleu.



Relevés schématiques en élévation. Le tireté rouge figure la hauteur approximative du rempart. L'emplacement des tours ouvertes à la gorge est également figuré.



Façade arrière du 30 boulevard Gambetta. Le rez-de-chaussée a été percé de cuisines dotées de petites baies. Un WC a été ajouté en hors œuvre au premier niveau. L'ensemble demeure peu percé.

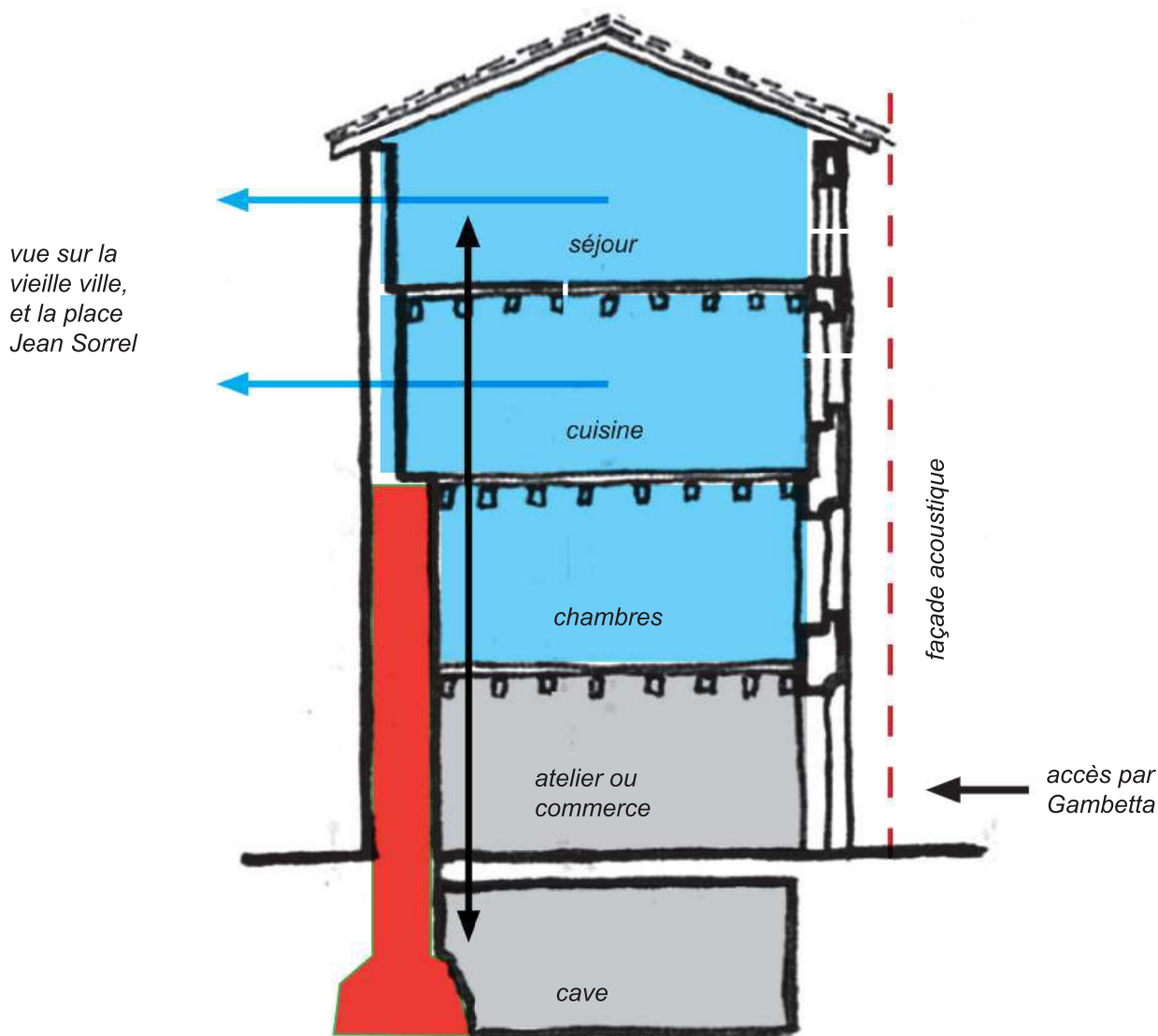


Façade arrière du 34 boulevard Gambetta. Le rez-de-chaussée et le premier niveau, où demeure le rempart, ne sont presque pas percés. Au contraire, les deux niveaux en surélévation sont dotés de nombreuses ouvertures.



Façade arrière du 36 boulevard Gambetta. Le mur de façade est un mur fin, construit pour fermer l'ancienne gorge de tour. Pour cette raison, cette maison est la seule à posséder un balcon et des ouvertures généreuses.

L'îlot Gambetta présente des difficultés d'habitabilité en raison de la nuisance que constitue le boulevard très fréquenté. La proposition ci-après vise à proposer un habitat de qualité de type maisons de ville, chacune étant dotée d'espaces extérieurs. Ces maisons de ville permettent de s'interdire la démolition ou l'altération des vestiges du rempart conservé sur deux niveaux d'élévations. Au contraire, elles permettent d'en restaurer une portion caractéristique.



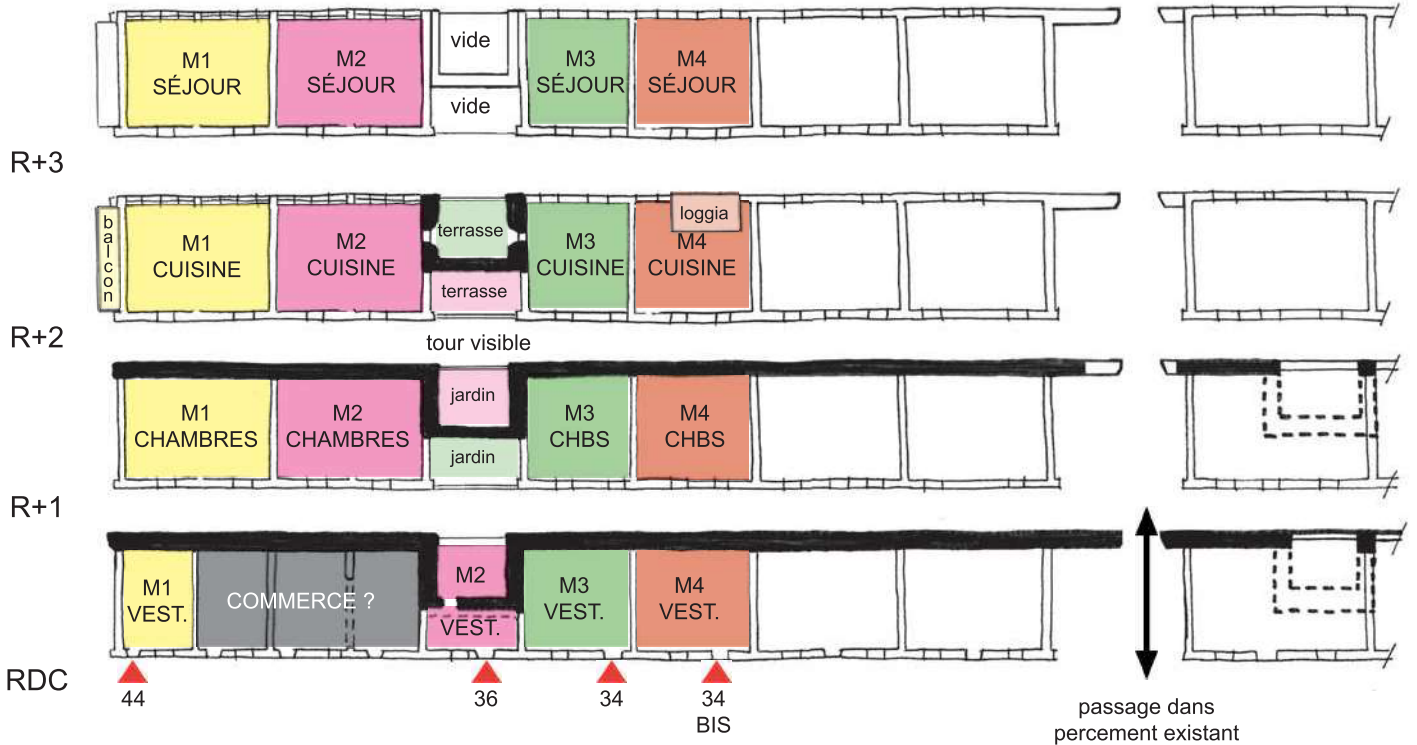
Principe en coupe



Vue sur la vieille ville et la place Jean Sorrel depuis le 34 boulevard Gambetta

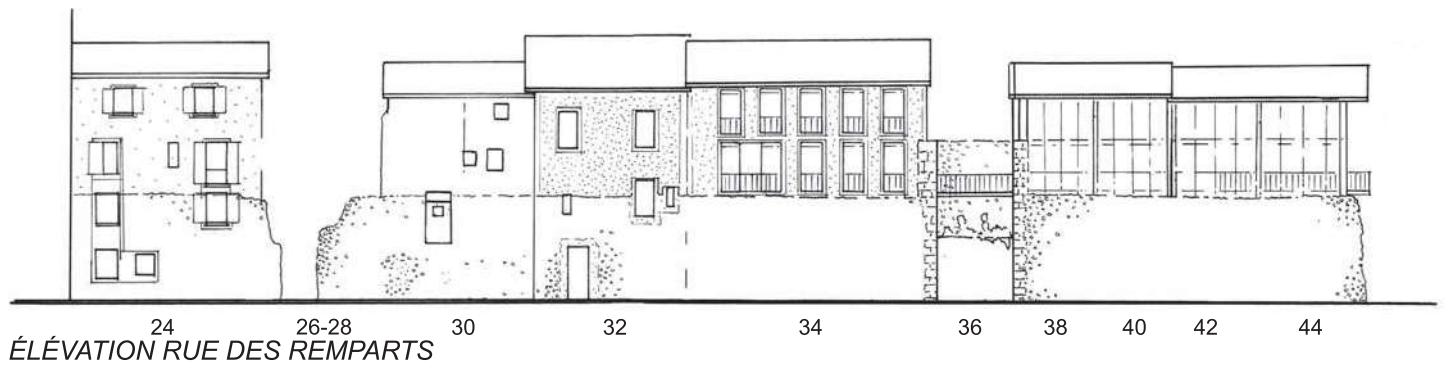


Vue sur la vieille ville et la place Jean Sorrel depuis le 34 boulevard Gambetta



Aménagement de 4 maisons de ville sur trois ou quatre niveaux selon affectation du rez-de-chaussée. Dégagement de la tour du numéro 36 pour création de jardins ou terrasses.

La démolition du numéro 26 répond à un des axes de programmation du projet urbain (INTERLAND). A cet endroit, la création d'une cuisine ancienne a déjà altéré les vestiges du rempart.

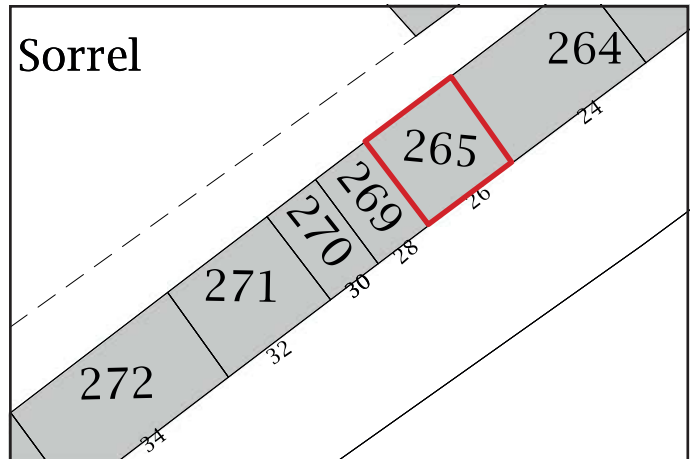


Visite : parties communes, appartements

Intérêt : archéologique, urbain, historique
Datation : XVIII^e-XIX^e siècles
Orientation : rénover, remplacer

Propriété : communale

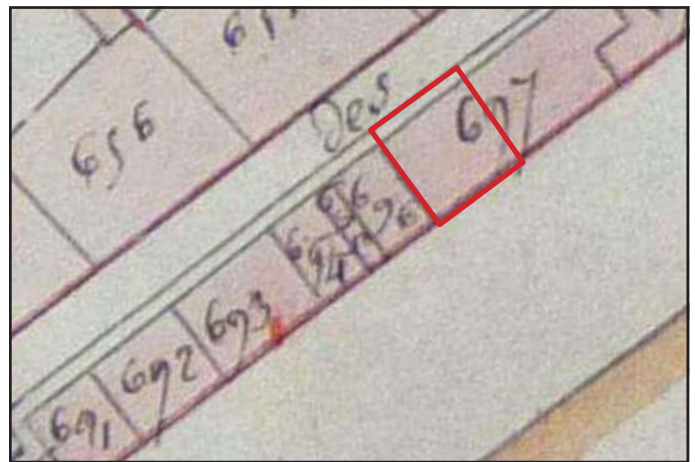
Occupation RDC à R+3 : logement vide (1)



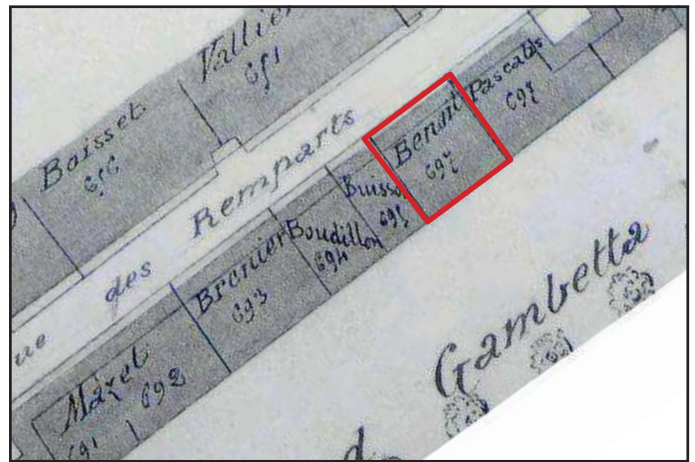
2019 - Cadastre actuel

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
	en retrait
	en angle
	isolé
Parcelle	
X	traversante
	mono-orientée
	en angle
	cour
	passage
Bâti	
	sur rue
	sur cour
X	traversant
	mono-orienté
Type	
	maison de ville
	immeuble de rapport
	hôtel particulier
X	maison de rempart
	immeuble de rempart
	maison de faubourg
	immeuble de faubourg
	ensemble historique



1830 - Cadastre napoléonien, A.D.I.



1887 - Plan des Fontaines, A.M.

ÉVOLUTION DU BÂTI

Maison de rempart du XVIII^e siècle à deux travées surélevée au XIX^e siècle.



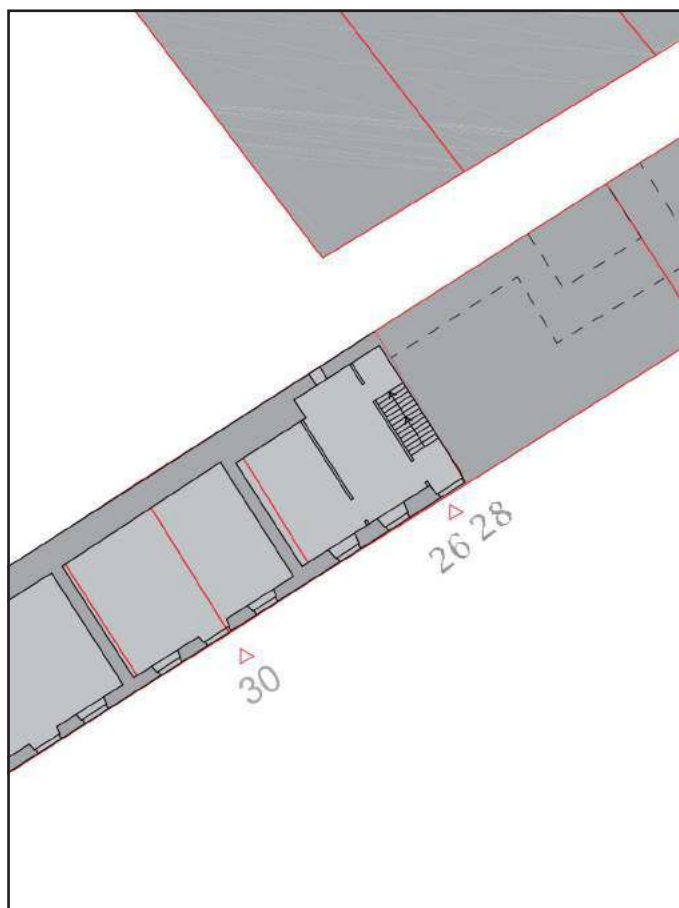
26-28 cours Gambetta, façade sur cours

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

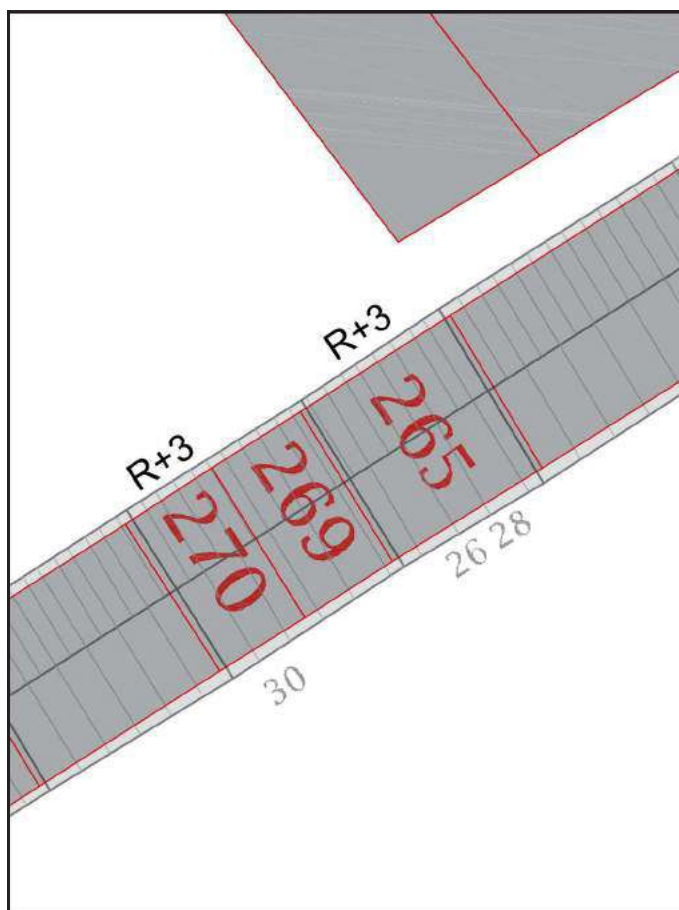
Niveau		int. pat.
	R + 3	
Nombre de travée		
	2,5	
Distribution		
	escalier en vis	
	escalier sur mur d'échiffre	
X	escalier droit	
	escalier tournant	
Toiture		
	2 pans, chéneaux sur rue	
Couverture		
	tuile canal	
Débord		
	voligeage sous chevrons et chevrons apparents	
Façade RDC		
	enduit chaux projeté courant tous niveaux	
Façade étages rue		
	enduit chaux projeté courant tous niveaux, chaînages et encadrements peints	
Façade arrière		
X	vestiges de rempart	X
Menuiseries extérieures		
X	porte	X
	fenêtre	
X	volets à persiennes	X
Ferronnerie		
NV		
Intérieur		
	plancher	
NV	mur	
	plafond	
NV	cheminée	
	menuiseries intérieures	

NOTES

Etrangeté structurelle visible en façade, déport du mur mitoyen entre le R+1 et le R+2.
 Surélévation de la maison initiale visible en élévation (différence de linteaux).
 Rempart largement percé au RDC pour disposition d'une cuisine dans l'épaisseur du mur.



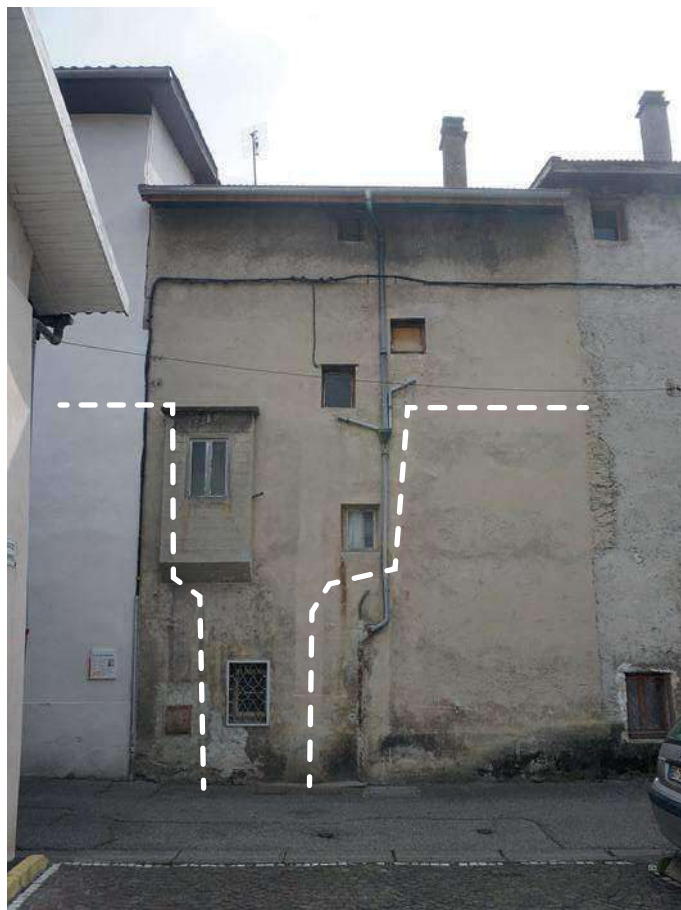
Plan schématique du rez-de-chaussée
 1/200



Plan schématique des toitures et des niveaux
 1/200



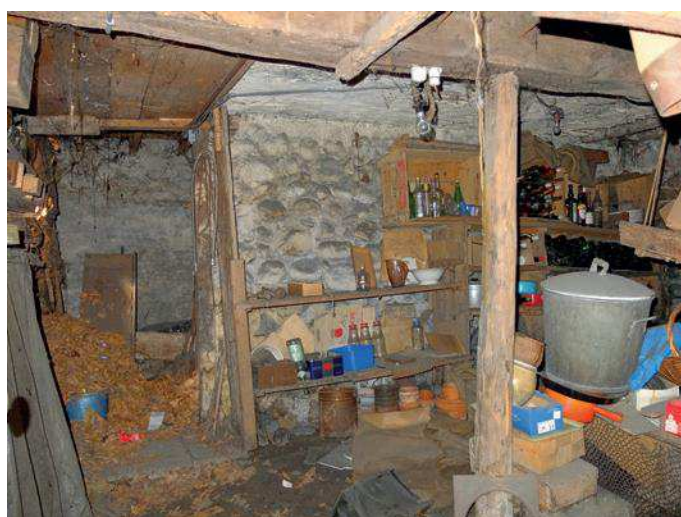
Façade principale sur cours Gambetta
Lisibilité de la surélévation par différenciation des linteaux, vestiges de décors peints
Déport du mur mitoyen



Façade arrière sur rue des remparts
Emplacement présumé des vestiges du rempart
après percement d'une cuisine au rez-de-chaussée



Rez-de-chaussée, percement d'une cuisine dans l'épaisseur du rempart





















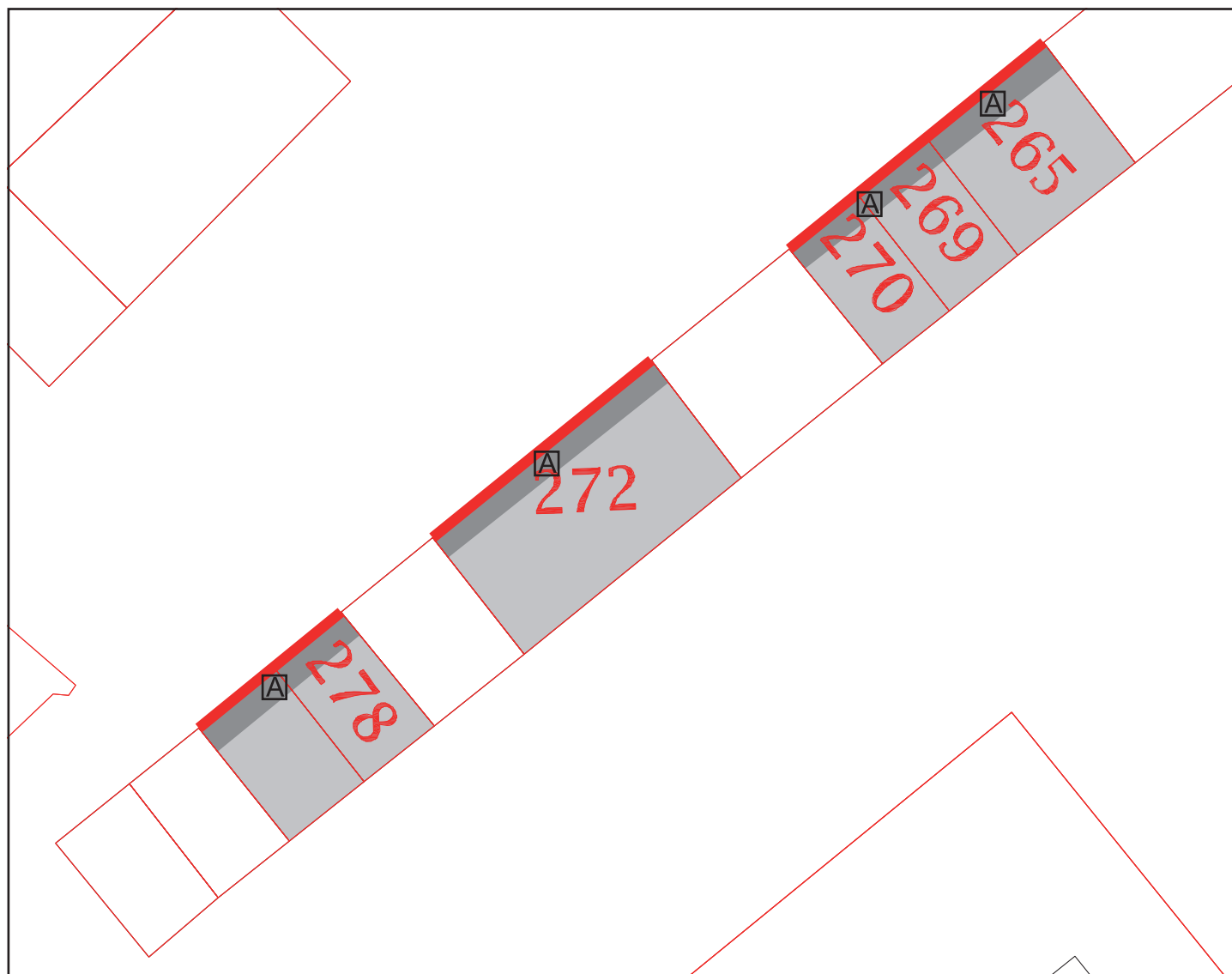
Cave
Plancher mixte bois béton modifié au XX^e siècle

PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉDIFICE

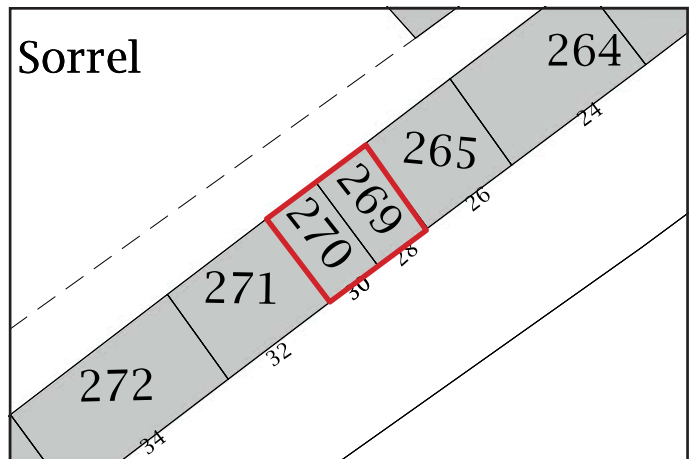
Aucune préconisation ne s'ajoute aux préconisations générales du type *Maisons et immeubles de rempart*.

La création d'un passage entre le boulevard Gambetta et la place Jean Sorrel est réalisable sans impact sur les vestiges archéologiques en partie ouest de la parcelle 265, là où le rempart a été percé pour création d'une cuisine.

-  Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
-  Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démoli et reconstruit selon les nécessités du projet
-  Immeuble bâti devant être démoli
-    Éléments particuliers : A = vestige archéologique ; B = boiserie ;
   C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier
   attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ;
   P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée
-  Vestige de rempart à conserver et valoriser
-  Alignement du bâti à respecter
-  Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer



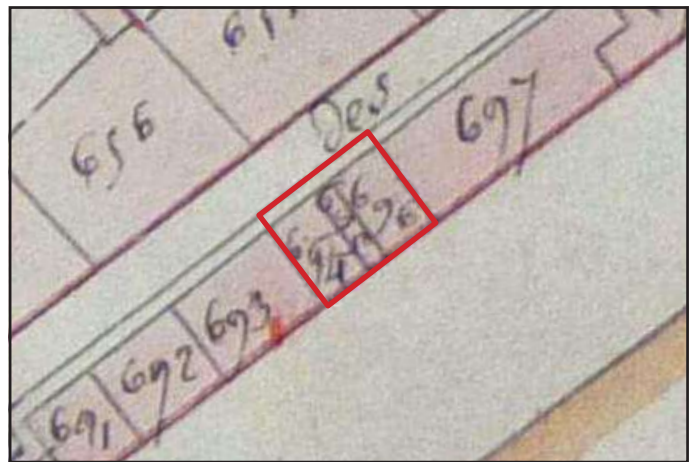
Visite : non visité
Intérêt : archéologique, urbain, historique
Datation : XIX ^e siècles
Orientation : rénover, remplacer
Propriété : privé
Occupation RDC : logement occupé (1)
Occupation R+1 : logement vide (1)
Occupation R+2 : logement vide (1)
Occupation R+3 : logement vide (1)



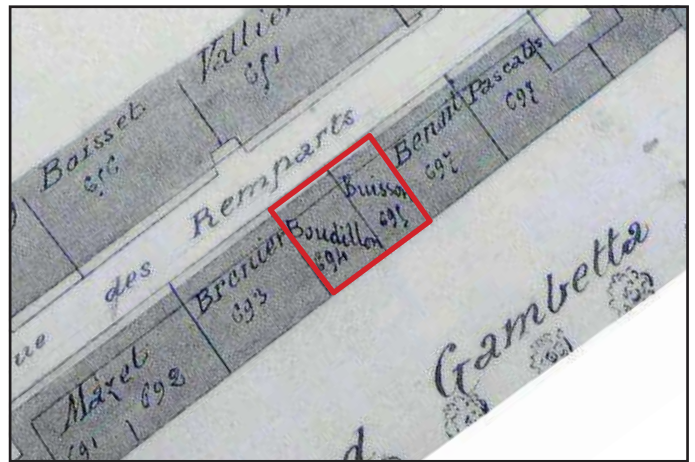
2019 - Cadastre actuel

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
	en retrait
	en angle
	isolé
Parcelle	
X	traversante
	mono-orientée
	en angle
	cour
	passage
Bâti	
	sur rue
	sur cour
X	traversant
	mono-orienté
Type	
	maison de ville
	immeuble de rapport
	hôtel particulier
	maison de rempart
X	immeuble de rempart
	maison de faubourg
	immeuble de faubourg
	ensemble historique



1830 - Cadastre napoléonien, A.D.I.



1887 - Plan des Fontaines, A.M.

ÉVOLUTION DU BÂTI

Maison de rempart du XIX^e siècle ayant été surélevée.



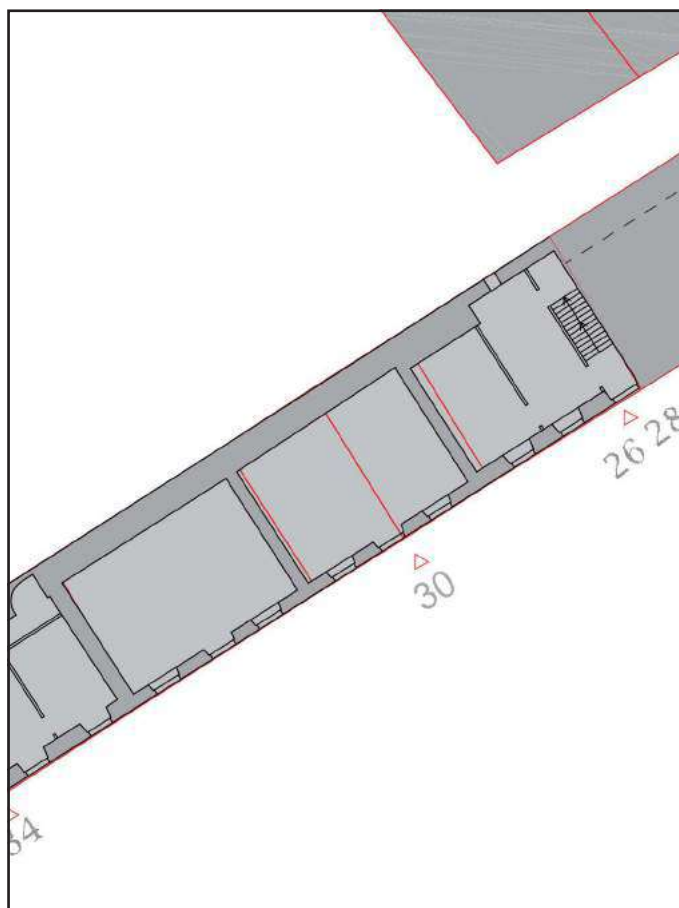
30 boulevard Gambetta - Vue générale

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

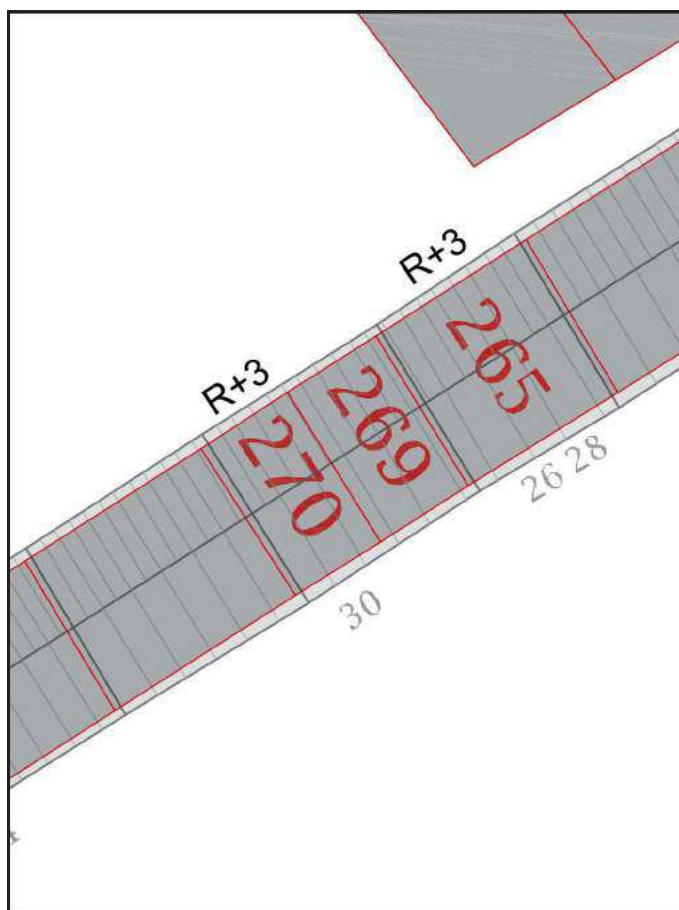
Niveau		int. pat.
	R + 3	
Nombre de travée		
	2	
Distribution		
	escalier en vis	
	escalier sur mur d'échiffre	
X	escalier droit	
	escalier tournant	
Toiture		
	2 pans, chéneaux sur rue	
Couverture		
	tuile canal	
Débord		
	chevrons apparents	
Façade RDC		
	enduit ciment	
Façade étages rue		
	enduit chaux projeté, chaînages et encadrements peints	
Façade arrière		
X	vestiges de rempart	X
Menuiseries extérieures		
X	porte	X
	fenêtre	
X	volets à persiennes	X
Ferronnerie		
NV		
Intérieur		
NV	plancher	
NV	mur	
NV	plafond	
NV	cheminée	
NV	menuiseries intérieures	

NOTES

Surélévation de la maison initiale visible en élévation (différence de linteaux).
 Rempart percé de plusieurs petites baies. Etat des vestiges intérieurs non vérifié.



Plan schématique du rez-de-chaussée
 1/200



Plan schématique des toitures et des niveaux
 1/200





















Façade principale sur boulevard Gambetta
Lisibilité de la surélévation par différenciation des linteaux, vestiges de décors peints

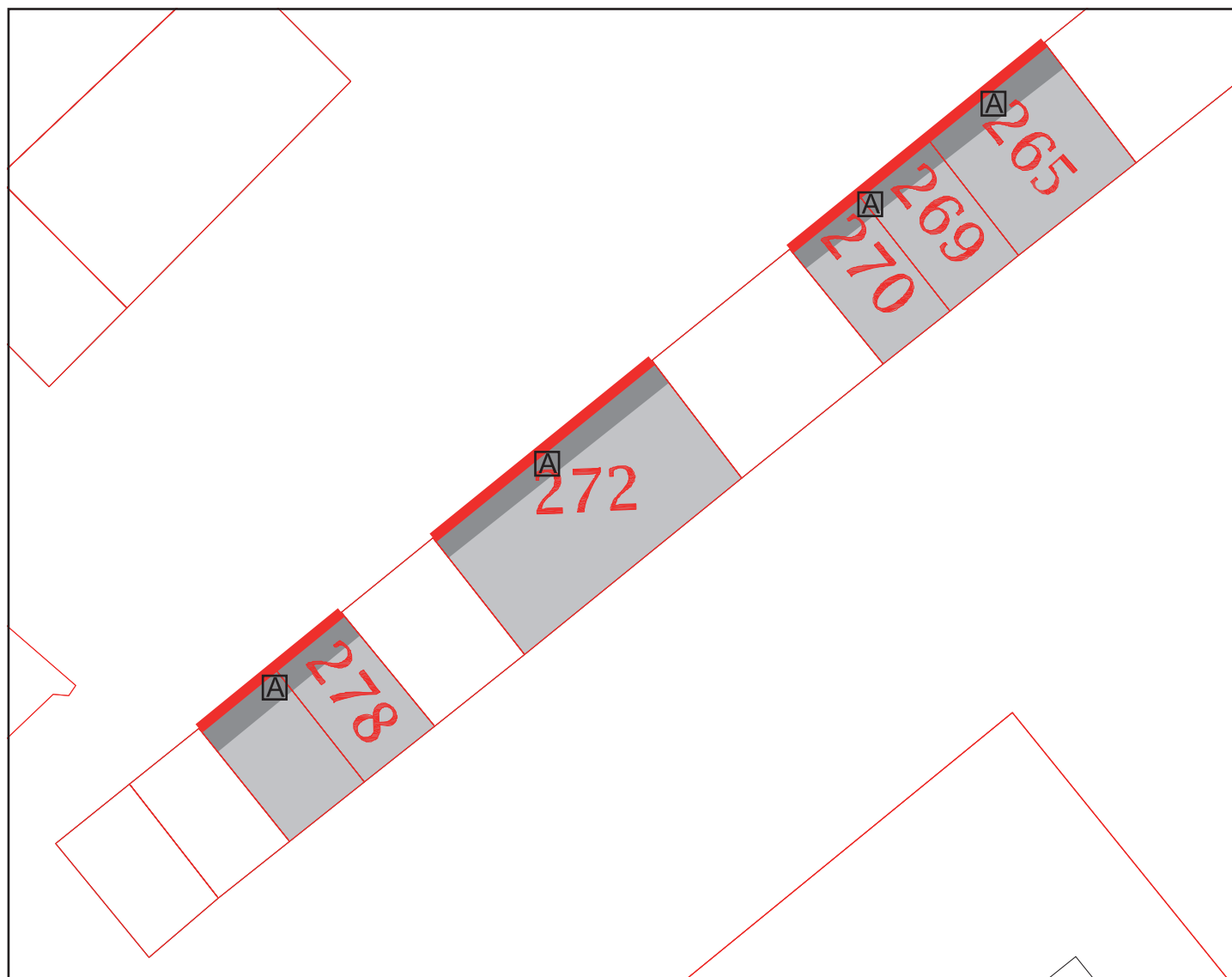


Façade arrière sur rue des remparts

PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉDIFICE

Aucune préconisation ne s'ajoute aux préconisations générales du type *Maisons et immeubles de rempart*.

-  Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
-  Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démoli et reconstruit selon les nécessités du projet
-  Immeuble bâti devant être démoli
-    Éléments particuliers : A = vestige archéologique ; B = boiserie ;
   C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier
   attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ;
   P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée
-  Vestige de rempart à conserver et valoriser
-  Alignement du bâti à respecter
-  Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer



26-28 boulevard Gambetta - Synthèse des préconisations

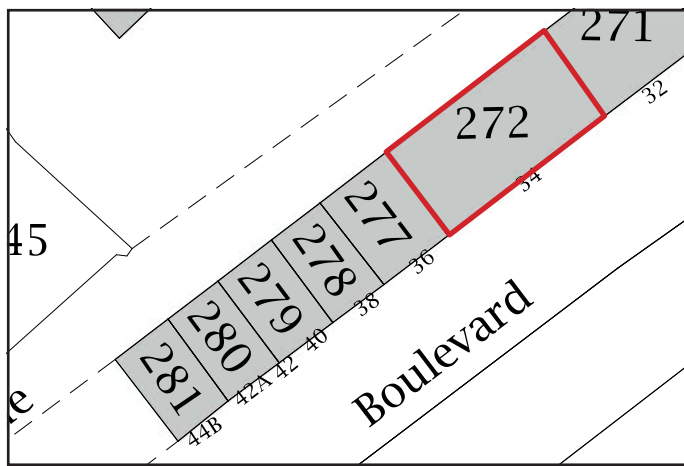
Echelle 1/200

Visite : cave, parties communes, appartements

Intérêt : architectural, urbain, historique
Datation : XIX^e siècle
Orientation : rénover, remplacer

Propriété : communale

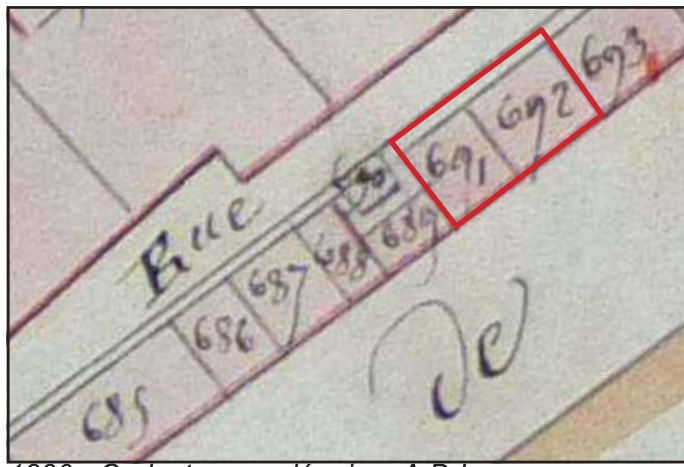
Occupation RDC : logement (1)
Occupation R+1 : logement (2)
Occupation R+2 : logement (2)
Occupation R+3 : logement (2)



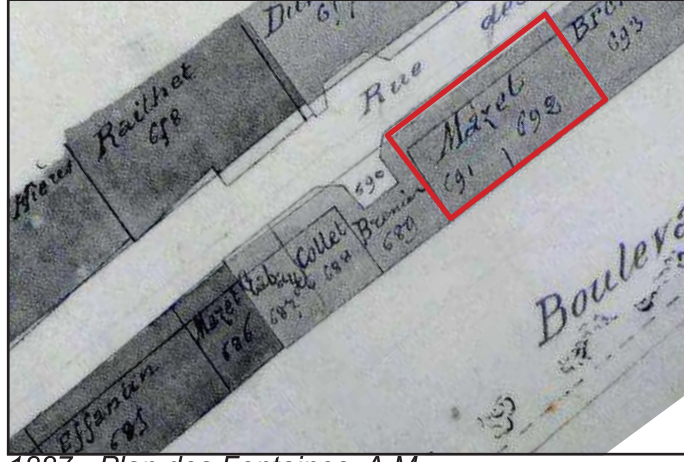
2019 - Cadastre actuel

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
<input checked="" type="checkbox"/>	aligné
<input type="checkbox"/>	en retrait
<input type="checkbox"/>	en angle
<input type="checkbox"/>	isolé
Parcelle	
<input checked="" type="checkbox"/>	traversante
<input type="checkbox"/>	mono-orientée
<input type="checkbox"/>	en angle
<input type="checkbox"/>	cour
<input type="checkbox"/>	passage
Bâti	
<input type="checkbox"/>	sur rue
<input type="checkbox"/>	sur cour
<input checked="" type="checkbox"/>	traversant
<input type="checkbox"/>	mono-orienté
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
Type	
<input type="checkbox"/>	maison de ville
<input type="checkbox"/>	immeuble de rapport
<input type="checkbox"/>	hôtel particulier
<input type="checkbox"/>	maison de rempart
<input checked="" type="checkbox"/>	immeuble de rempart
<input type="checkbox"/>	maison de faubourg
<input type="checkbox"/>	immeuble de faubourg
<input type="checkbox"/>	ensemble historique



1830 - Cadastre napoléonien, A.D.I.



1887 - Plan des Fontaines, A.M.



34 boulevard Gambetta - Vue générale

ÉVOLUTION DU BÂTI

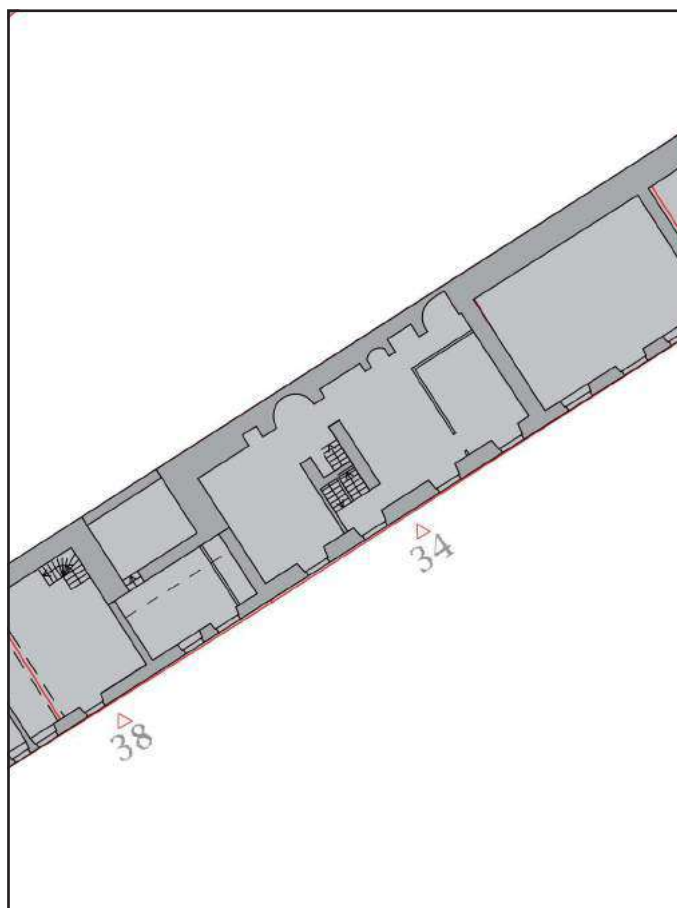
Immeuble de rempart issu de la fusion de trois maisons plus anciennes et largement reconstruit au XIX^e ou au XX^e siècle.

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

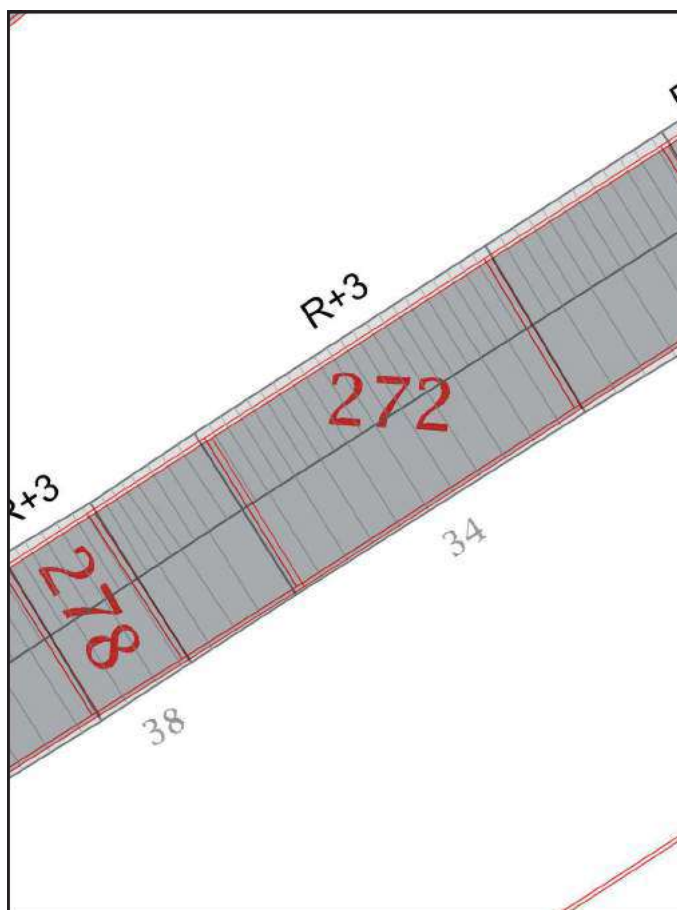
Niveau	int. pat.
R + 3	
Nombre de travée	
4	
Distribution	
escalier en vis	
escalier sur mur d'échiffre	
X escalier droit	
X escalier tournant	
Toiture	
2 pans, chéneaux sur rue	
Couverture	
tuile canal	
Débord	
voligeage sous chevrons	
Façade RDC	
enduit ciment projeté courant tous niveaux	
Façade étages rue	
enduit ciment projeté courant tous niveaux	
Façade arrière	
X vestiges de rempart	X
Menuiseries extérieures	
porte	
fenêtre	
Ferronnerie	
X Balcon	X
Intérieur	
plancher	
mur	
plafond	
cheminée	
menuiseries intérieures	

NOTES

La façade comporte en son centre un balcon au dernier niveau, coiffé de son toit à l'impériale couvert de zinc. Il est doté d'éléments remarquables : une charpente et des décors sculptés dans le bois. Le garde-corps en fer forgé comporte les lettres U-V-C-T et des outils de charpentier : équerres, doloires (ou hachettes) et piochons (utilisés pour la fixation des ardoises notamment). L'édifice pourrait avoir appartenu à un compagnon charpentier. L'ensemble de la construction est très modeste. Rempart relativement peu altéré.



Plan schématique du rez-de-chaussée
1/200



Plan schématique des toitures et des niveaux
1/200



Façade principale régulière, enduit ciment, le balcon constitue le seul élément ornemental



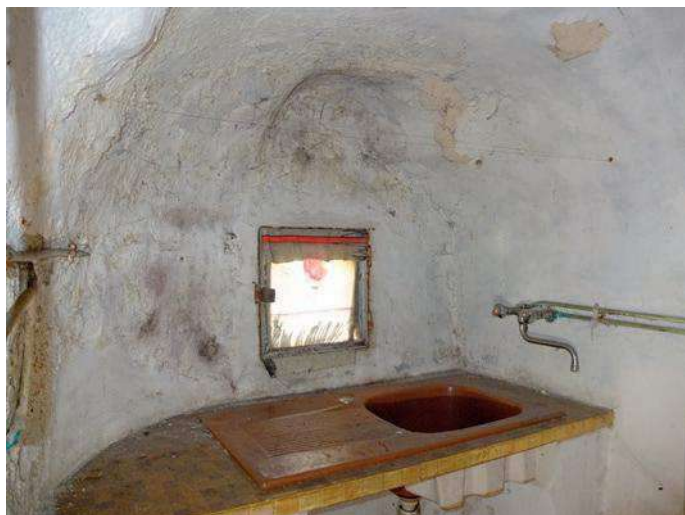
Façade arrière, rempart relativement peu altéré



Balcon central du dernier niveau, coiffé d'un toit à l'impériale couvert de zinc, charpente et décors sculptés remarquables, garde-corps en fer forgé comportant les lettres U-V-C-T et des outils de charpentier : équerres, doloires (ou hachettes) et piochons



Pièce donnant sur le balcon, la fenêtre en plein-cintre diffère des autres ouvertures de la façade



Cuisine créée dans une niche percée dans l'épaisseur du rempart au rez-de-chaussée



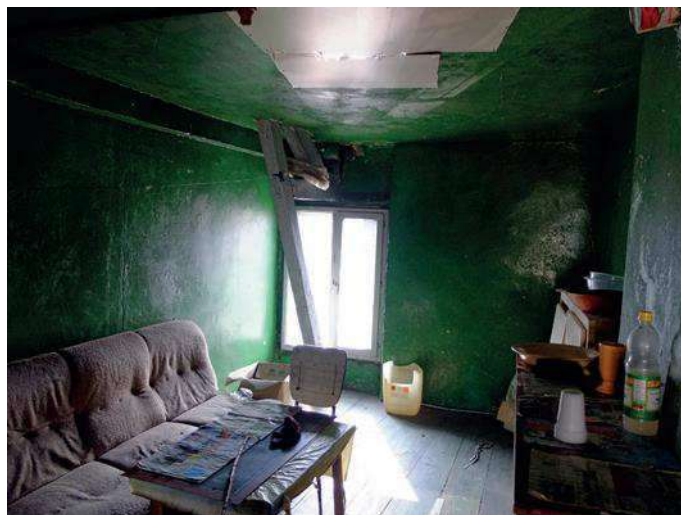
Cuisine créée dans une niche percée dans l'épaisseur du rempart au premier niveau



Escalier droit en bois, mauvais état général



Percement du rempart en fond pour installation de niches et palcards muraux divers au rez-de-chaussée



Séjour au second niveau, ensemble peu qualitatif



Descente à la cave, escalier pierre, couverture planchers



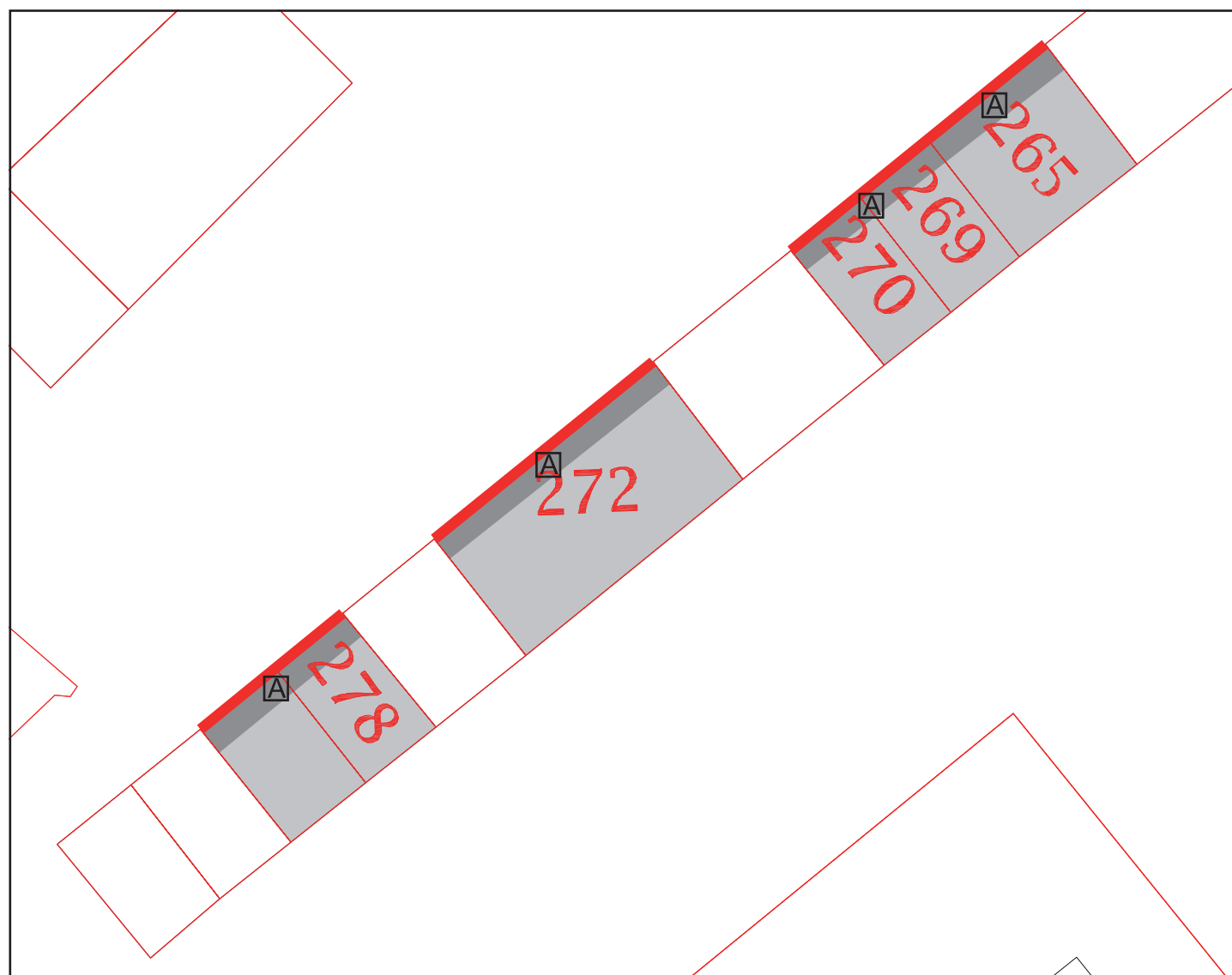
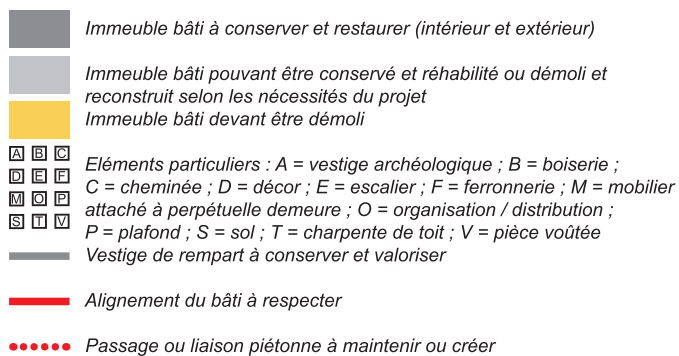
Retournement de l'escalier droit pour distribution du second et du troisième niveau

PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉDIFICE

Ces préconisations s'ajoutent aux préconisations générales du type *Maisons et immeubles de rempart*.

Façade sur boulevard

- Si la façade est maintenue, le balcon coiffé de son toit à l'impériale seront conservés et restaurés : ferronneries, boiseries, charpente et couverture.



Visite : Non visitée

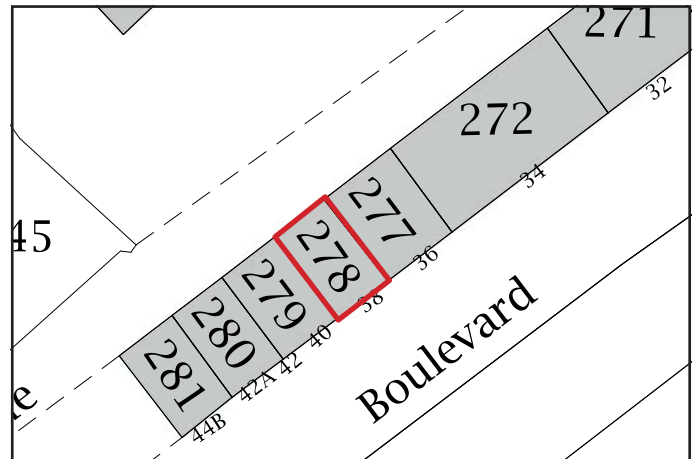
Intérêt : archéologique, urbain, historique

Datation : XIX^e-XX^e siècles

Orientation : rénover, remplacer

Propriété : communale

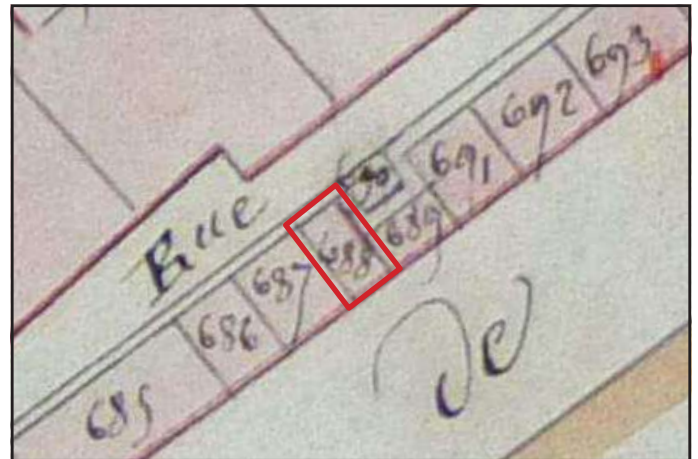
Occupation RDC au R+3 : logement (1)



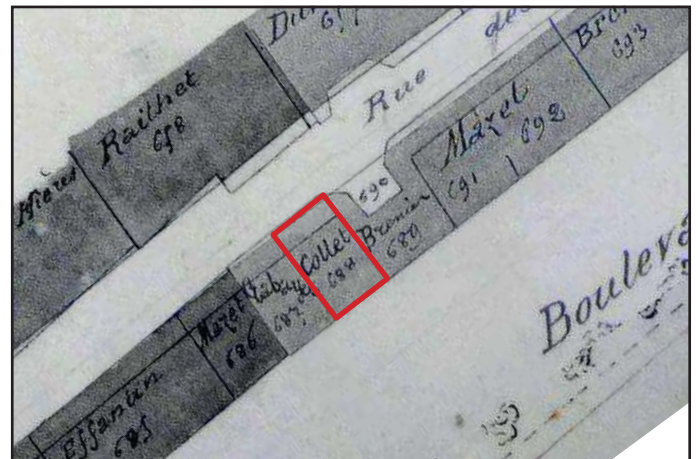
2019 - Cadastre actuel

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
<input checked="" type="checkbox"/>	aligné
<input type="checkbox"/>	en retrait
<input type="checkbox"/>	en angle
<input type="checkbox"/>	isolé
Parcelle	
<input checked="" type="checkbox"/>	traversante
<input type="checkbox"/>	mono-orientée
<input type="checkbox"/>	en angle
<input type="checkbox"/>	cour
<input type="checkbox"/>	passage
Bâti	
<input type="checkbox"/>	sur rue
<input type="checkbox"/>	sur cour
<input checked="" type="checkbox"/>	traversant
<input type="checkbox"/>	mono-orienté
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
Type	
<input type="checkbox"/>	maison de ville
<input type="checkbox"/>	immeuble de rapport
<input type="checkbox"/>	hôtel particulier
<input checked="" type="checkbox"/>	maison de rempart
<input type="checkbox"/>	immeuble de rempart
<input type="checkbox"/>	maison de faubourg
<input type="checkbox"/>	immeuble de faubourg
<input type="checkbox"/>	ensemble historique



1830 - Cadastre napoléonien, A.D.I.



1887 - Plan des Fontaines, A.M.



34 boulevard Gambetta - Vue générale

ÉVOLUTION DU BÂTI

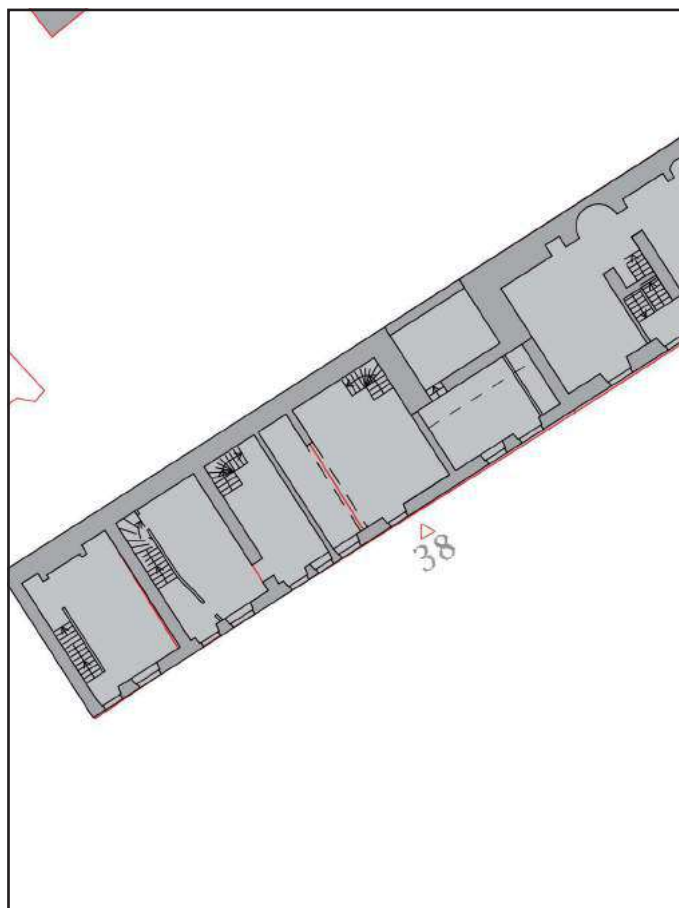
Maison de rempart du XIX^e ou du XX^e siècle, relativement homogène.

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

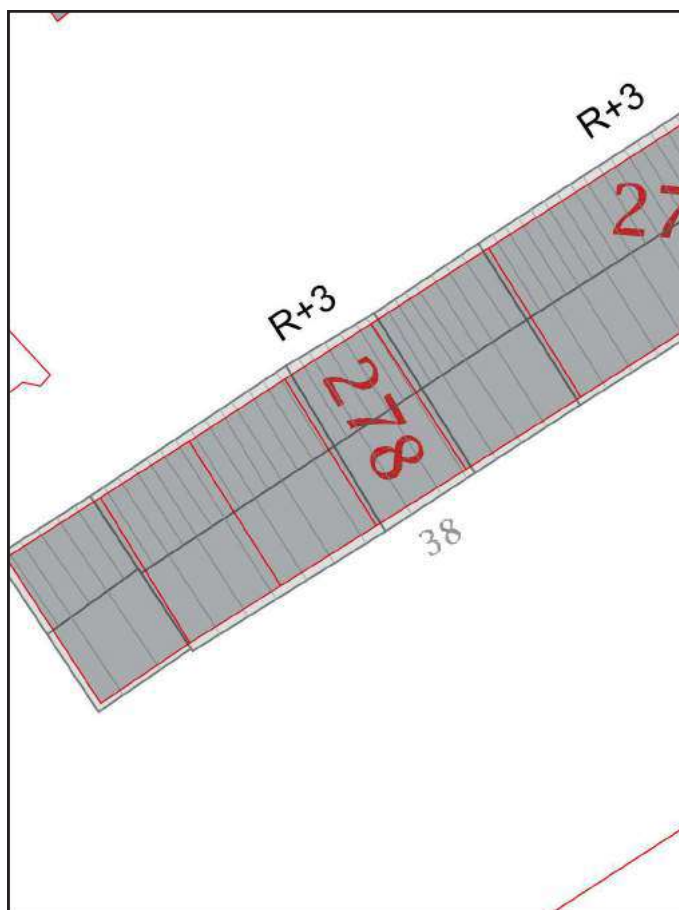
Niveau		int. pat.
	R + 3	
Nombre de travée		
	1	
Distribution		
	escalier en vis	
	escalier sur mur d'échiffre	
	escalier droit	
X	escalier tournant	
Toiture		
	2 pans, chéneaux sur rue	
Couverture		
	tuile canal	
Débord		
	voligeage sous chevrons	
Façade RDC		
	enduit ciment projeté courant tous niveaux	
Façade étages rue		
	enduit ciment projeté courant tous niveaux	
Façade arrière		
X	vestiges de rempart	X
Menuiseries extérieures		
NV	porte	
NV	fenêtre	
Ferronnerie		
NV		
Intérieur		
NV	plancher	
NV	mur	
NV	plafond	
NV	cheminée	
NV	menuiseries intérieures	

NOTES

La pièce du rez-de-chaussée comporte une extension sur la parcelle 279 qui ne semble pas avoir été reconduite en façade.
 Rempart altéré au rez-de-chaussée, en meilleur état au premier niveau.



Plan schématique du rez-de-chaussée
 1/200



Plan schématique des toitures et des niveaux
 1/200





















Façade principale sur boulevard

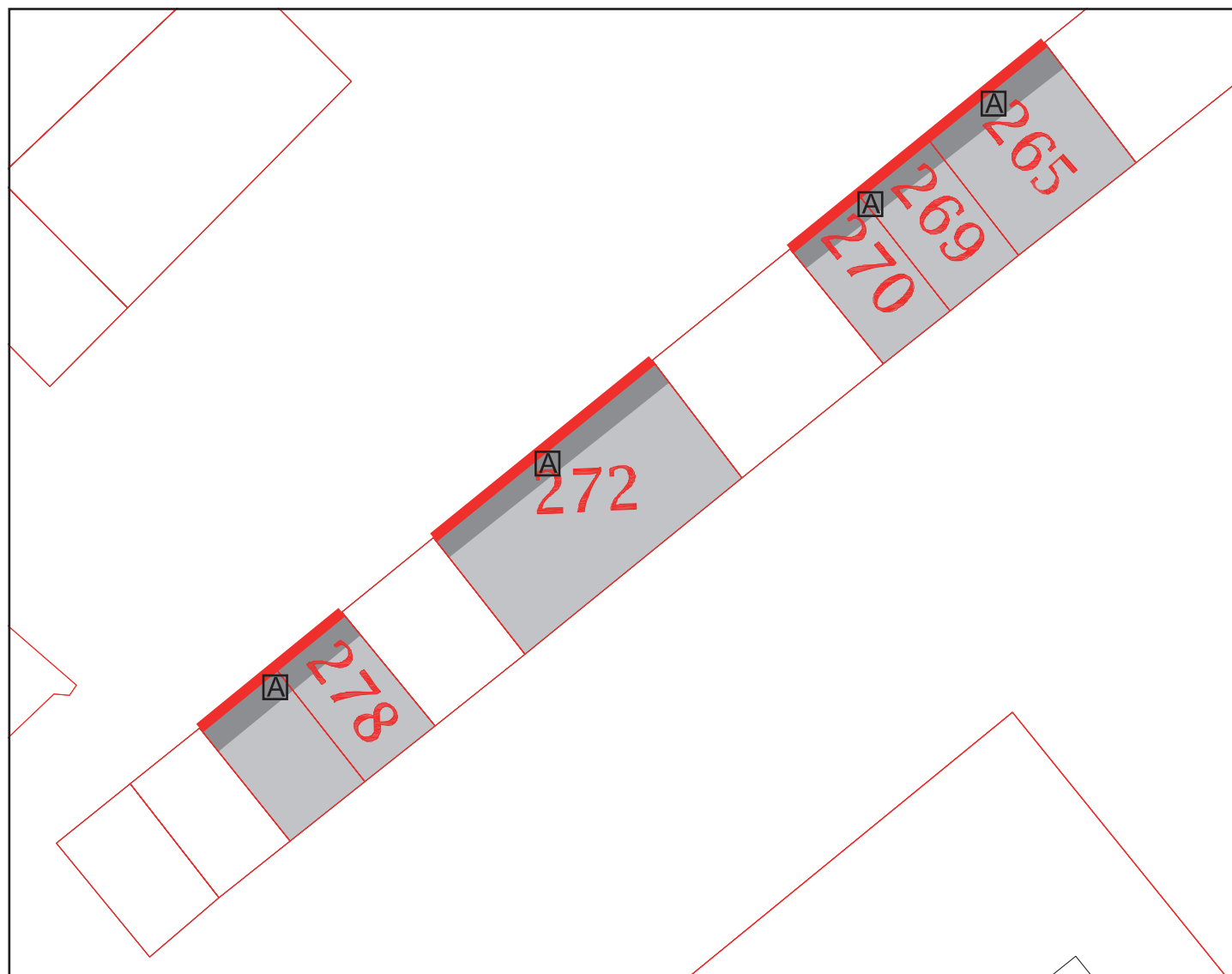


Façade arrière sur rue des remparts

PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉDIFICE

Aucune préconisation ne s'ajoute aux préconisations générales du type *Maisons et immeubles de rempart*.

-  Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
-  Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démoli et reconstruit selon les nécessités du projet
-  Immeuble bâti devant être démoli
-    Éléments particuliers : A = vestige archéologique ; B = boiserie ;
   C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier
   attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ;
   P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée
-  Vestige de rempart à conserver et valoriser
-  Alignement du bâti à respecter
-  Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer



Visite : NV

Intérêt : urbain, historique

Datation : avant 1830

Orientation : préserver, restaurer, rénover, remplacer

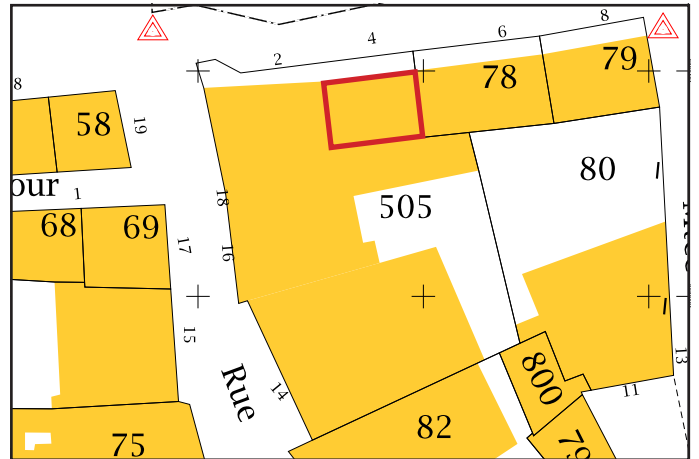
Propriété : M. APOLINARIO

Occupation RDC : commerce

Occupation R+1 : logement

Occupation R+2 : logement

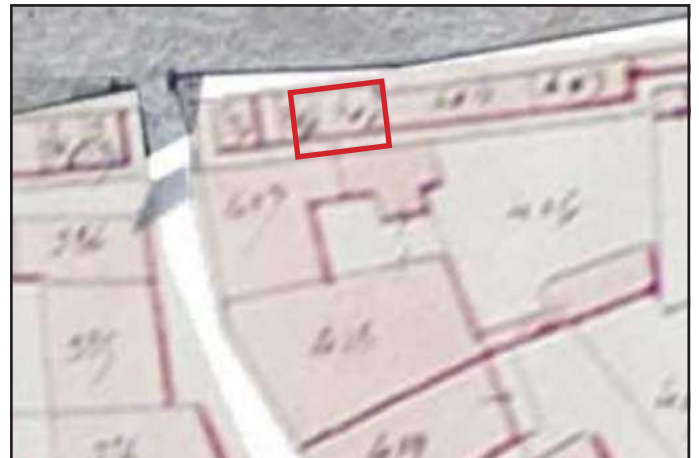
Occupation R+3 : combles



Cadastre actuel - 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
	en retrait
	en angle ou en tête d'îlot
	isolé
Parcelle	
	traversante
X	mono-orientée
	en angle
	jardin
	passage
Bâti	
X	sur rue
	sur jardin
	traversant
	mono-orienté
Type	
	maison de ville
	immeuble de rapport
	hôtel particulier
X	maison de rempart
	immeuble de rempart
	maison de faubourg
	immeuble de faubourg
	ensemble historique



Cadastre dit napoléonien - 1830



Plan Peyret - 1746

ÉVOLUTION DU BÂTI

Le bâtiment existe déjà sur le cadastre de 1830. Sur celui-ci (et le plan Peyret), on voit clairement le rempart qui vient former la porte de Chevières (démolie en 1835). Le bâtiment est construit en s'adossant au rempart extra muros. En 1830, il semble que le bâtiment soit sur deux parcelles différentes, ce qui peut être la cas puisqu'il y a deux portes.



Vue générale - 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

Niveau		Éléments d'intérêt
<input type="checkbox"/>	R + 2 + C	
Nombre de travée		
<input type="checkbox"/>	2	
Distribution		
<input type="checkbox"/>	escalier en vis	
<input type="checkbox"/>	escalier sur mur d'échiffre	
<input type="checkbox"/>	escalier droit	
<input type="checkbox"/>	escalier tournant	
Toiture		
<input checked="" type="checkbox"/>	1 pan	
Couverture		
<input checked="" type="checkbox"/>	tuile mécanique	
Débord		
<input checked="" type="checkbox"/>	oui	
Façade RDC		
<input checked="" type="checkbox"/>	enduit	
Façade étages rue		
<input checked="" type="checkbox"/>	enduit	
Façade cour		
<input checked="" type="checkbox"/>	refend arrière = rempart	<input checked="" type="checkbox"/>
Menuiseries extérieures		
<input checked="" type="checkbox"/>	porte d'entrée	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	volets persiennés ou plein	<input checked="" type="checkbox"/>
Ferronnerie		
<input checked="" type="checkbox"/>	garde-corps fenêtre	<input checked="" type="checkbox"/>
Parties communes		
<input type="checkbox"/>	escalier bois	
<input type="checkbox"/>	escalier pierre	
<input type="checkbox"/>	escalier béton	
<input type="checkbox"/>	palier	
<input type="checkbox"/>	cour	
<input type="checkbox"/>	cave	
Intérieur		
<input type="checkbox"/>	plancher	
<input type="checkbox"/>	mur	
<input type="checkbox"/>	plafond	
<input type="checkbox"/>	cheminée	
<input type="checkbox"/>	menuiseries intérieures	
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		



Maquette de la ville, en foncé les parties disparues



Porte d'entrée et volet plein



Volets persiennés et garde-corps ferronnés



Arrière du bâtiment parcelle 78 : rempart en partie basse

NOTES

Des travaux ont été commencés par l'ancien propriétaire (menuiseries PVC 1 seul ouvrant au R+2).

PRÉCONISATIONS

Façade sur rue



















La façade sera enduite à la chaux. Les encadrements, les chaînes d'angles et les soubassements seront traités par une teinte différente du fond de façade.

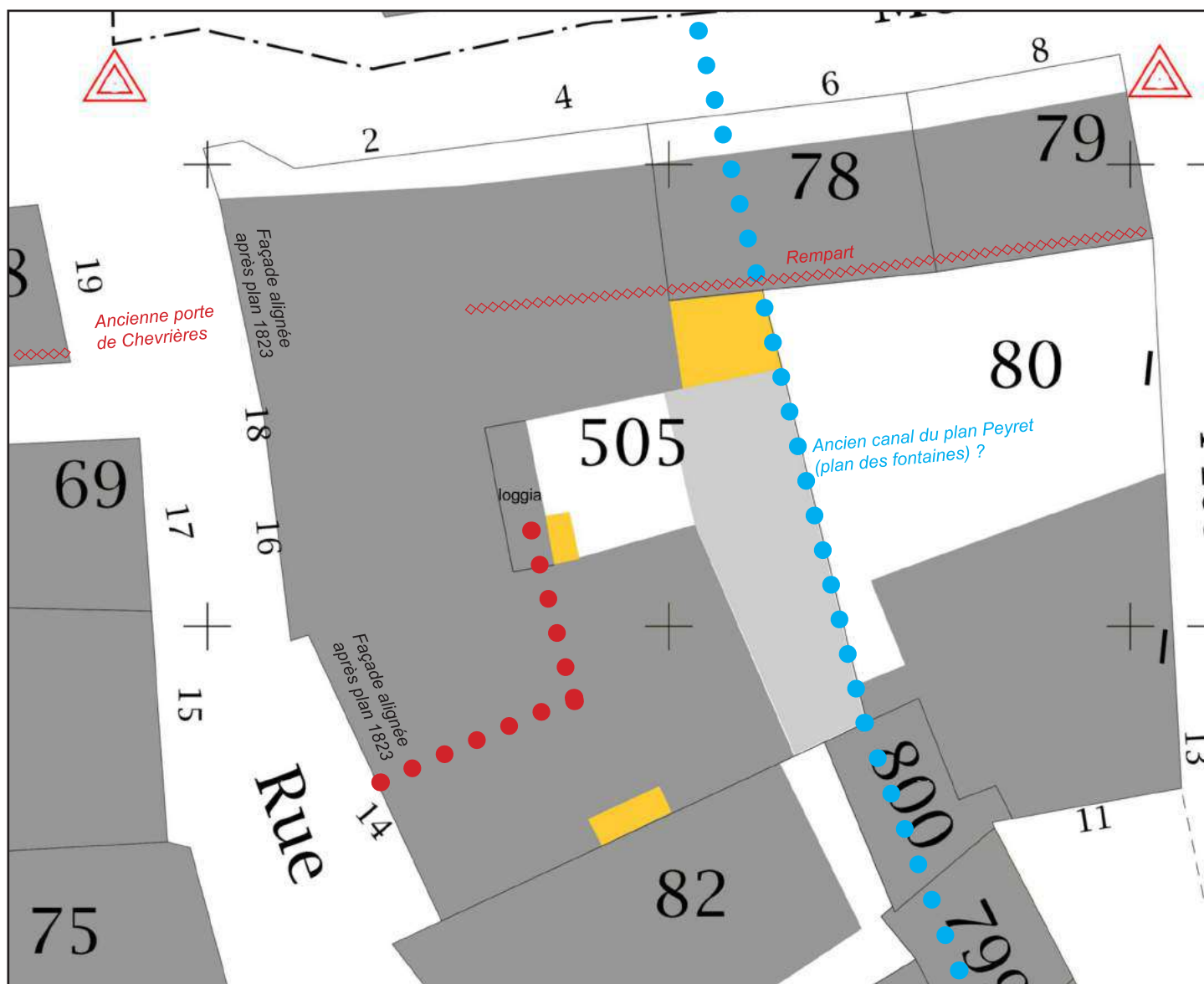
Les menuiseries extérieures seront en bois. Les volets battants et persiennés seront maintenus et restaurés ainsi que la porte d'entrée.

Les réseaux seront purgés de la façade.

Rempart

Le rempart sera préservé.

-  Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
-  Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démoli et reconstruit selon les nécessités du projet
-  Immeuble bâti devant être démoli
-    *Eléments particuliers : A = vestige archéologique ; B = boiserie ;*
-    *C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier*
-    *attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ;*
-    *P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée*
-  *Vestige de rempart à conserver et valoriser*
-  *Alignement du bâti à respecter*
-  *Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer*



Synthèse des préconisations - Échelle 1/200

Cette typologie correspond à un processus d'urbanisation à la périphérie des villes le long des voies de communication se traduisant par un habitat continu, d'architecture généralement modeste.

La juxtaposition de parcelles souvent de petites tailles en bordure de voie favorise la mitoyenneté en créant la rue ; les rez-de-chaussée sont souvent occupés par des ateliers et commerces aujourd'hui majoritairement inoccupés.

Cette typologie se développe largement au XIX^{ème} siècle. Les rues du faubourg Vinay et de la République - à la fois sur la commune de Saint-Marcellin et de Saint-Sauveur sont représentatives de ce type.



1-3 rue de la République à St-Sauveur - Façade sur rue



E1 Maison de faubourg (mi-XVIII^e-mi-XIX^e s.)

E2 Immeuble de faubourg (XIX^e s.)



Caractéristiques des maisons et immeubles de faubourg à St-Marcellin et à St-Sauveur

Datation

- XVIII^e siècle ;
- XIX^e siècle.

Parcelle

- parcelles larges : 4 à 27 m ;
- profondeur : 6 - 14 m ;
- accès depuis la rue (parfois également par une ruelle).

Bâti

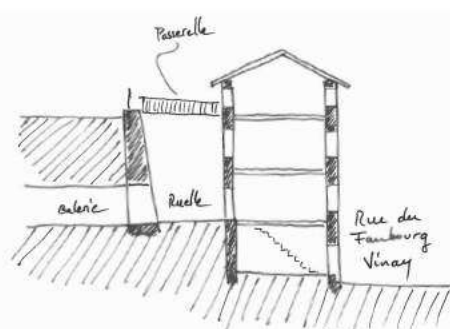
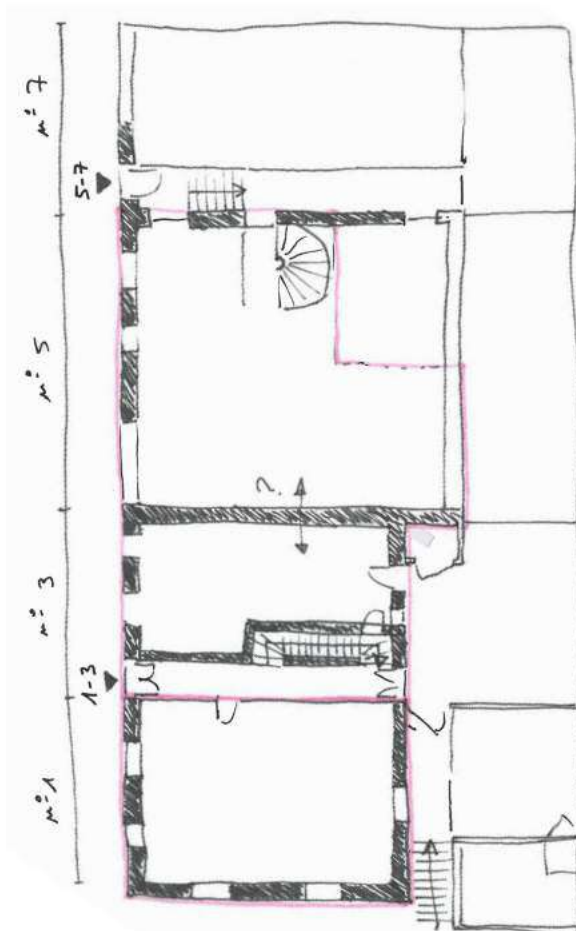
- construction à l'alignement de la rue (façade principale ou façade latérale) ;
- implantation en limite mitoyenne ;
- parfois annexes à l'arrière ;
- généralement commerce / atelier au rez-de-chaussée ;
- 1 ou plusieurs appartements répartis sur plusieurs niveaux, y compris annexes et locaux du personnel ;
- distribution éclairée.

Façade

- façade principale sur rue ;
- façade en moellons de pierre ou en pisé recouverte d'enduit ;
- R+2 à R+3 ;
- garde-corps en fer forgé ;
- baies hautes, menuiseries à petits carreaux ou grands carreaux selon l'époque ;
- occultations persiennées parfois pleines ;
- décors peints, enduits et plâtrés : bandeaux, encadrements, faux chaînages, faux pilastres, etc. ;
- entrée parfois ouvragée.

Escalier

- escaliers droits à volées, quarts tournants.



Coupe de principe sur le côté nord de la rue du Faubourg Vinay avec la ruelle haute



1-3 rue de la République - Porte d'entrée XVIII^e s.



1-3 rue de la République - Façade sur rue avec décor



14-12b-12 rue du Faubourg Vinay



Ruelle haute



1-3 rue de la République - Escalier droit double quart-tournant



12-12b rue du Faubourg Vinay - Escalier droit



5 rue de la République - Escalier demi-circulaire



1-3 rue de la République - Ferronnerie



36 rue du Faubourg Vinay - Porte dans la ruelle haute

Altérations courantes

Parcelle

- occupation anarchique de l'arrière (construction d'annexes anarchiques...).

Bâti

- suppression du commerce et de sa devanture ;
- extension sur l'arrière.

Façade

- enduit non approprié ou dégradé en façade sur rue ;
- façades sur cour non entretenues / restaurées ;
- disparition des décors peints (faux-chainage d'angle, encadrement...);
- disparition des volets anciens et des garde-corps en fer forgé ;
- disparition des menuiseries anciennes, installations de volets roulants sous linteaux ;
- installations techniques visibles (pompes à chaleur, climatisations, conduits d'extraction, etc.).

Escaliers

- altération de certains escaliers ;
- réparations au ciment suite à dégradations ;
- passage destructeurs d'éléments techniques.



12 rue du Faubourg Vinay - Façade avec enduit non qualitatif, volets non persiennés, fenêtres sans partition, rez-de-chaussée sans composition



16-16b rue du Faubourg Vinay - Façade avec enduit altéré, volets pliants métalliques, devanture disparue



7 rue de la République - Enduit non approprié, volet roulant en applique, fenêtre PVC, réseau apparent

Toute intervention sera précédée d'un relevé des dispositions existantes et d'une analyse documentée des dispositions existantes.

- La suppression des adjonctions doit être favorisée.

Implantation, volumétrie, distribution, escalier, cour

- La continuité des alignements bâtis doit être assurée.
- La continuité de volumétrie des maisons et immeubles de faubourg doit être préservée : hauteur des constructions, toiture à deux pans (exception des têtes d'îlots à trois pans)
- Sauf indication contraire figurant sur les fiches à l'édifice, les distributions collectives intérieures peuvent être modifiées.
- Les extensions construites sur le passage haut arrière seront démolies afin de rétablir la ruelle. Des passerelles pourront être créées pour établir des liaisons avec des jardins individuels ou partagés.

Façades

- Préservation de l'ordonnancement.
- Mise en valeur des modénatures (encadrement, débord d'appui, faux chaînage d'angles, décor peint...).
- Réfection des façades :
 - Piquage des enduits et rejointoiements au ciment.
 - Mise en œuvre d'un enduit couvrant à la chaux, taloché fin.
- Menuiseries extérieures en bois (couleur bois ou teinté).
- Composition des partitions de fenêtres (exemple : grand carreaux réguliers, petits carreaux) à conserver et à harmoniser selon l'époque de l'édifice.
- Volets extérieurs persiennés ou à panneaux selon le dispositif originel. Suppression des volets roulants.
- Sous face des passées de toiture en bois peint.
- Ventilation des caves par soupirail à conserver.

Façade secondaire

Sauf indication contraire sur les fiches à l'édifice, ces façades pourront être modifiées.

Devanture

- Si installation de devantures, matériaux bois/métal, composition selon les travées de façade, pas de devantures continues sur deux édifices.

Toiture

- Respect des pentes.
- Couverture tuiles canal ou à emboîtement de grand galbe.
- Sous face des passées de toiture en bois peint.
- Conservation des souches de cheminée.
- Châssis de toiture de taille < 1 m² sauf disposition de verrière. Nombre limité et positionné selon la composition de la façade.
- Descente d'eaux pluviales limitée en nombre et positionnée en fonction de la façade. PVC et plastique proscrits.

Visite : parties communes, combles, cour

Intérêt : architectural, urbain, historique

Datation : fin XVIII^e siècle - avant 1830

Orientation : préserver, restaurer, rénover, remplacer

Propriété : ?

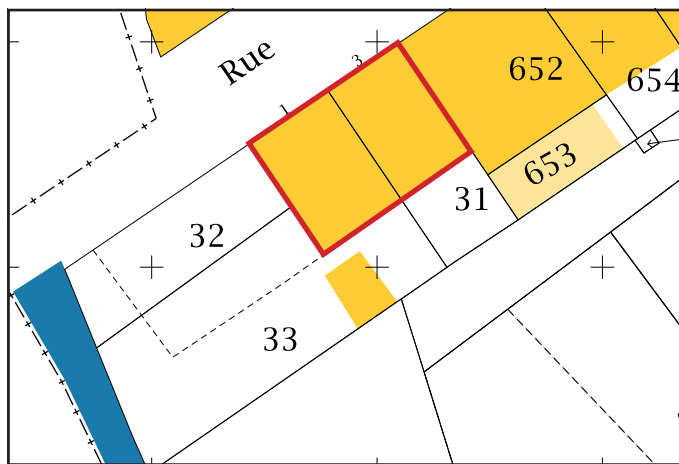
Occupation R-1 : caves

Occupation RDC : commerce ? / 1 logement

Occupation R+1 : 2 logements

Occupation R+2 : 2 logements

Occupation R+3 : combles



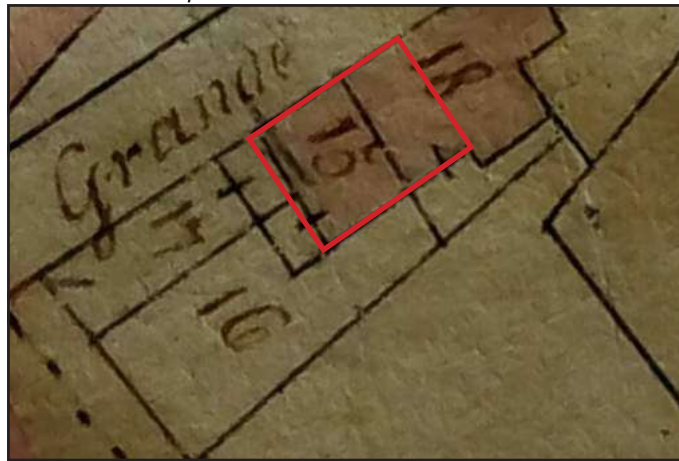
Cadastre actuel - 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
	en retrait
X	en angle ou en tête d'îlot
	isolé
Parcelle	
	traversante
X	mono-orientée
	en angle
X	jardin
	passage
Bâti	
X	sur rue
X	sur jardin
X	traversant
	mono-orienté
Type	
	maison de ville
X	immeuble de rapport
	hôtel particulier
	maison de rempart
	immeuble de rempart
	maison de faubourg
X	immeuble de faubourg
	ensemble historique



Cadastre dit napoléonien - 1830



Plan Peyret - 1756

ÉVOLUTION DU BÂTI

Les numéros 1 et 3 semblent faire partie d'une même construction (dimension des ouvertures, œils de bœuf, escalier commun, symétrie de la façade sur rue) mais ils sont sur deux parcelles différentes au moins depuis 1830 : entrée et couloir communs au n°1 et escalier sur la parcelle du n°3.

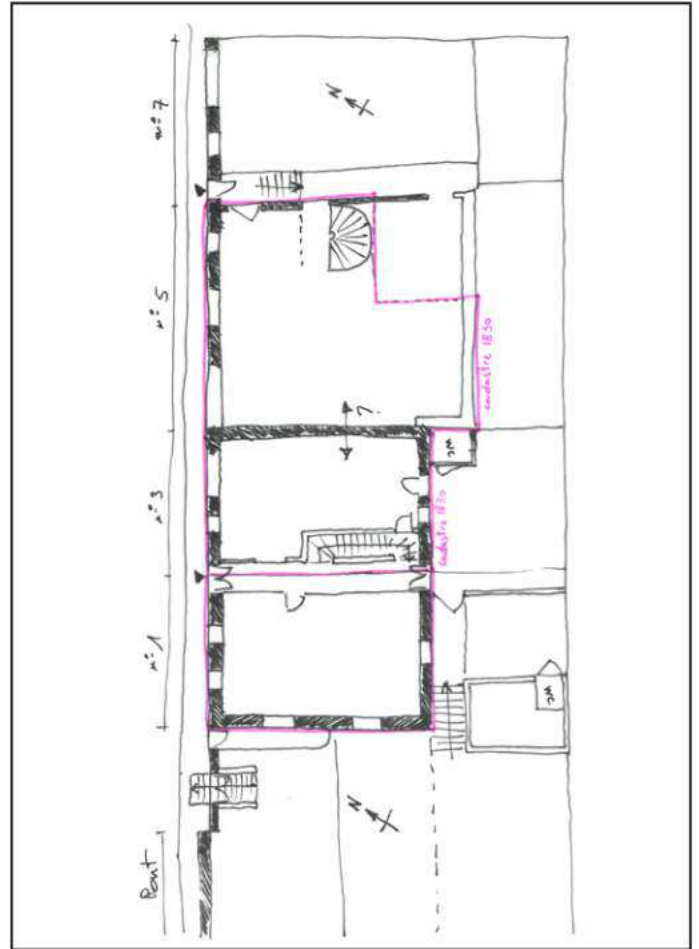
Jusqu'à une date comprise entre 1939 et 1976, les parcelles 31, 652 et 654 n'en formaient qu'une.



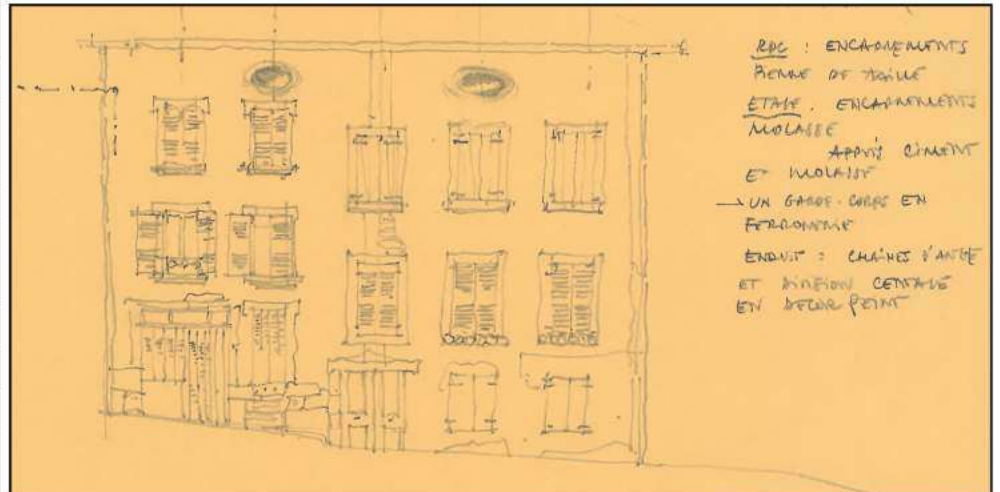
Vue générale - 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

Niveau		Éléments d'intérêt
	cave + R + 2 + C	
Nombre de travée		
	5	
Distribution		
	escalier en vis	
X	escalier sur mur d'échiffre	
	escalier droit	
X	escalier tournant	
Toiture		
X	3 pans	X
Couverture		
X	tuile mécanique	
Débord		
X	oui	
Façade RDC		
X	anciens commerces	
Façade étages rue		
X	enduit	X
Façade cour		
X	enduits ou galets	X
Menuiseries extérieures		
X	portes d'entrée XVIII ^e	X
X	fenêtre XVIII ^e (petits carreaux)	X
X	volet à cadre	X
Ferronnerie		
X	garde-corps fer forgé	X
Parties communes		
	escalier bois	
X	escalier pierre	X
	escalier béton	
X	palier	
X	cour	
X	cave	X
Intérieur		
NV	plancher	
NV	mur	
NV	plafond	
NV	cheminée	
	menuiseries intérieures	X



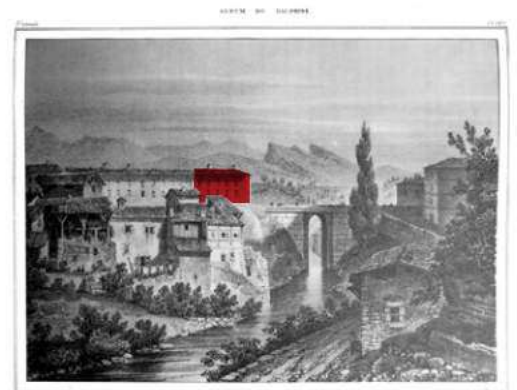
Plan schématique du rez-de-chaussée



Plan schématique de la façade sur rue

NOTES

Le bâtiment marque l'entrée de St-Sauveur et du pont. Il constitue la première construction le long de la nouvelle route. Le vallon de la Cumane caractérise la limite entre St-Sauveur et St-Marcellin. Les parcelles de jardin descendent jusqu'à la rivière. L'ancien chemin (avant la construction du pont) passerait à travers ces jardins.



Lithographie Debelle - 1836



Façade sud-ouest



Façade sud-ouest



Façade nord-ouest



Porte sur rue



Porte sur rue



Couloir et escalier



Porte sur jardin



Volet bois original



Porte cave



Porte cave



Bâtiment dans jardin



Façade sud-est



Façade sud-est



Fenêtre originelle



Mur de soutènement dans le jardin



Accès au jardin depuis le trottoir



Balcon avec ferronnerie



Escalier



Escalier



Porte palière



Couloir 1^{er} étage



Couloir 1^{er} étage



Couloir 2^e étage









Porte palière

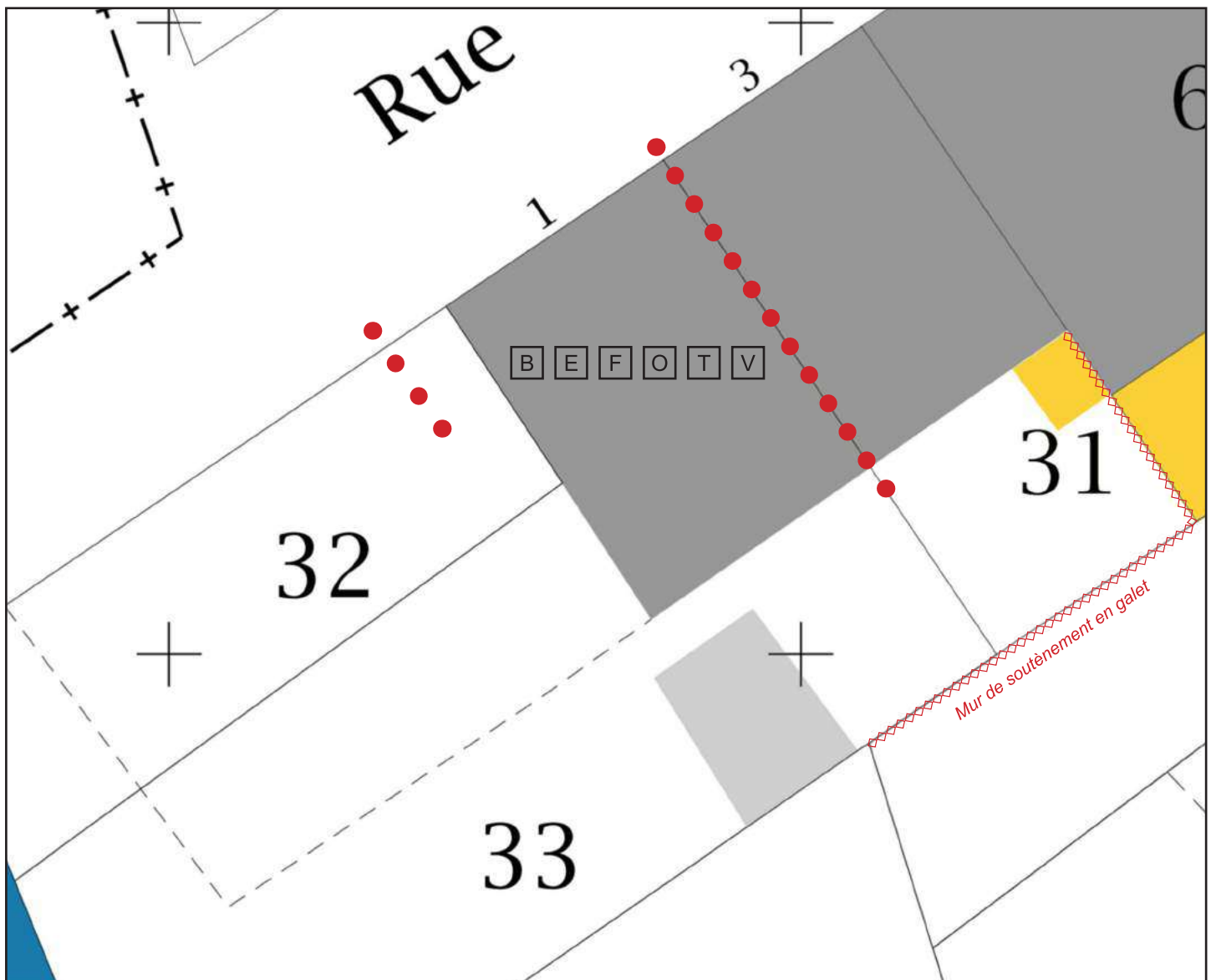
PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉDIFICE

Ces préconisations s'ajoutent aux préconisations générales du type *Maisons et immeubles de faubourg*.

Implantation, volumétrie, distribution, escalier, cour
 Préservation de la lecture de tête d'îlot (pas de construction dans le jardin avec étage). Préservation de l'accès depuis le trottoir au jardin.
 Le nombre d'appartements actuel est proportionné au bâtiment.

Façade
 Réfection des enduits à la chaux, taloché fin.
 Les encadrements, s'ils ne sont pas marqués par des pierres saillantes, seront réalisés par un enduit en légère surépaisseur.
 Réfection des débords d'appui de fenêtre.
 Fenêtres à double vantaux avec petits bois (selon le dernier modèle encore en place). Réfection des volets selon le modèle originel.

-  Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
-  Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démolé et reconstruit selon les nécessités du projet
-  Immeuble bâti devant être démolé
-  **Eléments particuliers** : A = vestige archéologique ; B = boiserie ; C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ; P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée
-  Alignement du bâti à respecter
-  Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer



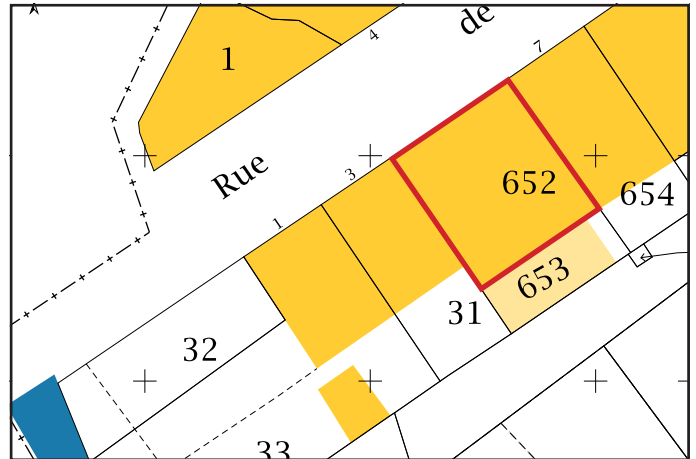
Synthèse des préconisations - Échelle 1/200

Visite : parties communes

Intérêt : architectural, urbain, historique
Datation : fin XVIII^e siècle - avant 1830
Orientation : préserver, restaurer, rénover, remplacer

Propriété : ?

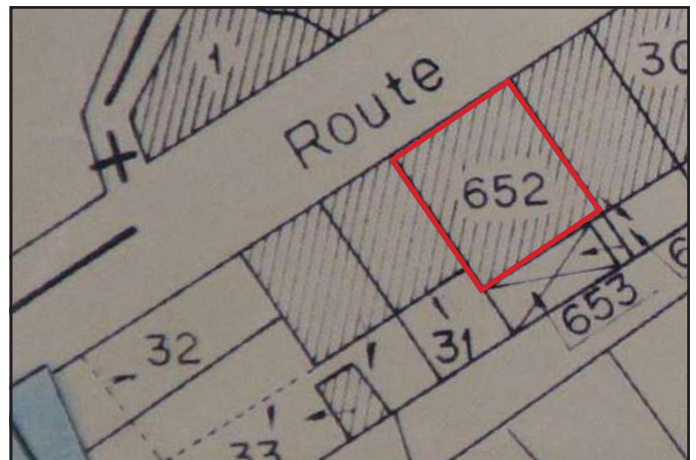
Occupation RDC : garage / 1 logement
Occupation R+1 : 1 logement
Occupation R+2 : 2 logements
Occupation R+3 : combles



Cadastre actuel - 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
	en retrait
	en angle ou en tête d'îlot
	isolé
Parcelle	
	traversante
X	mono-orientée
	en angle
X	jardin
	passage
Bâti	
X	sur rue
X	sur jardin
X	traversant
	mono-orienté
Type	
	maison de ville
X	immeuble de rapport
	hôtel particulier
	maison de rempart
	immeuble de rempart
	maison de faubourg
X	immeuble de faubourg
	ensemble historique



Cadastre dit napoléonien - 1830



Plan Peyret - 1756

ÉVOLUTION DU BÂTI

En 1830, le bâti forme un L dans lequel l'escalier demi-tournant circulaire est encore en place. Par la suite un bâtiment (n°7) a été construit en mitoyen par lequel se fait aujourd'hui l'accès au n°5.

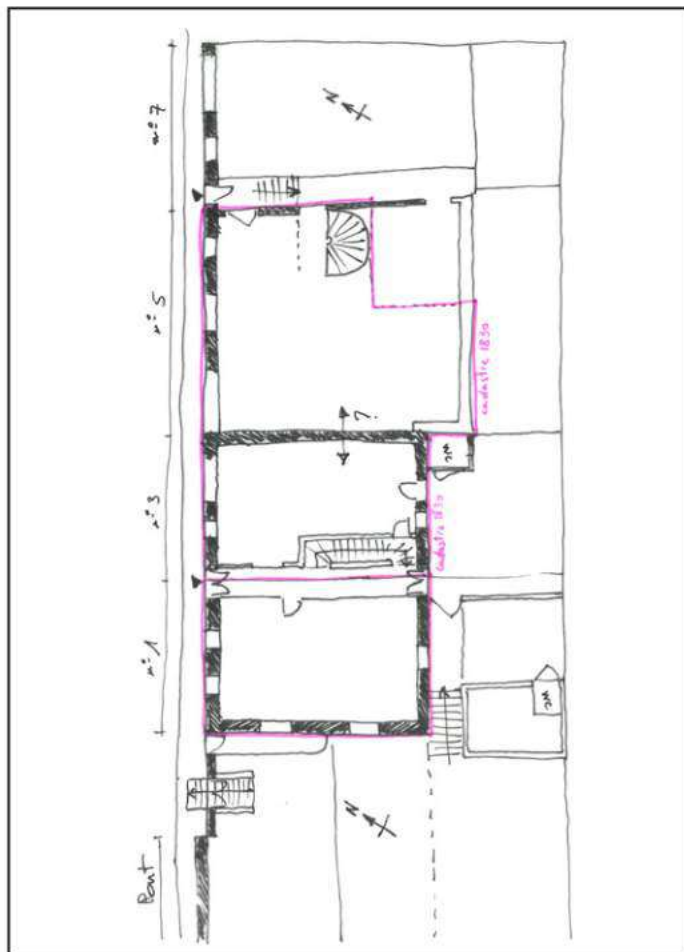
Jusqu'à une date comprise entre 1939 et 1976, les parcelles 31, 652 et 654 n'en formaient qu'une.



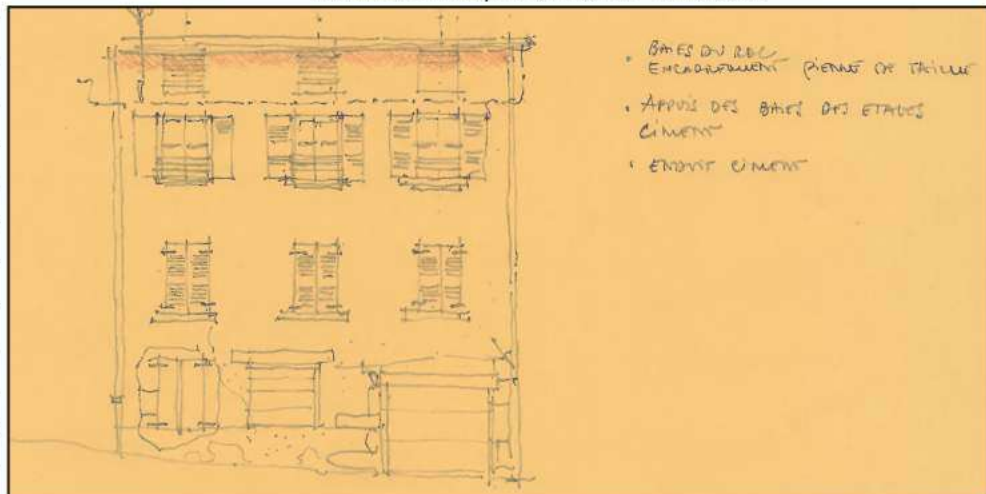
Vue générale - 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

Niveau		Éléments d'intérêt
	R + 2 + C	
Nombre de travée		
	3	
Distribution		
	escalier en vis	
	escalier sur mur d'échiffre	
	escalier droit	
X	escalier tournant	
Toiture		
X	2 pans	
Couverture		
X	tuile mécanique	
Débord		
X	oui	
Façade RDC		
X	enduit	
Façade étages rue		
X	enduit	
Façade cour		
X	galets	
Menuiseries extérieures		
X	volets persiennés	X
X	porte d'entrée (n°7)	X
Ferronnerie		
Parties communes		
	escalier bois	
X	escalier pierre	X
	escalier béton	
X	palier	
X	cour	
	cave	
Intérieur		
NV	plancher	
NV	mur	
NV	plafond	
NV	cheminée	
NV	menuiseries intérieures	



Plan schématique du rez-de-chaussée



Plan schématique de la façade sur rue



Lithographie Debelle - 1836

NOTES

Le bâtiment est en continuité des n° 1 et 3. La cour se trouve au R+1 et elle est fermée par un haut mur de soutènement.



Porte sur rue



Porte sur rue



Escalier



Appentis arrière



Bâtiment arrière



Porte intérieure



Escalier demi-circulaire



Escalier demi-circulaire



Escalier demi-circulaire








PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉDIFICE

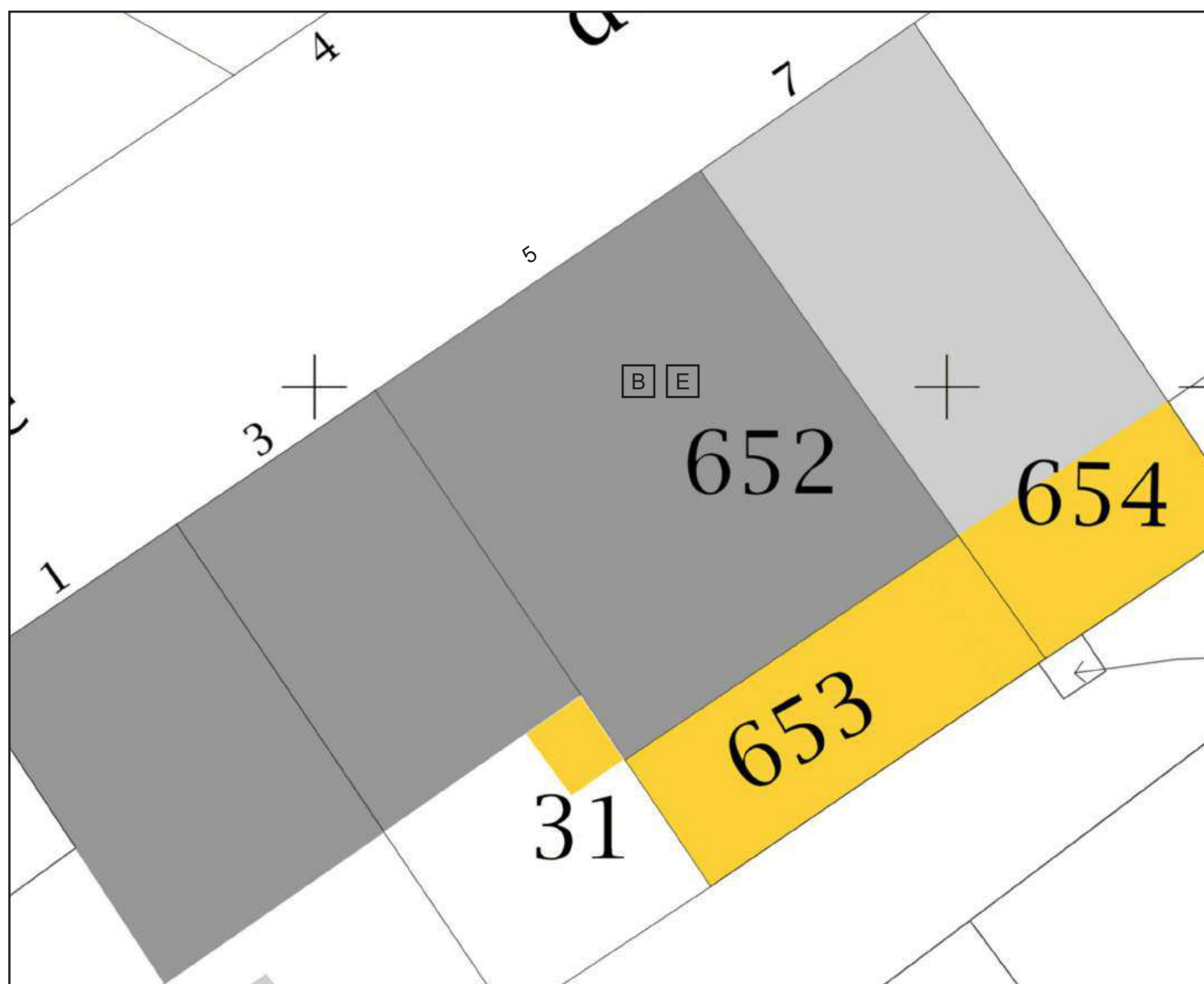
Ces préconisations s'ajoutent aux préconisations générales du type *Maisons et immeubles de faubourg*.

Implantation, volumétrie, distribution, escalier, cour
Démolition des annexes à l'arrière. Création d'un jardin.
Création d'appartements traversants.

Façade

Réfection des enduits à la chaux, taloché fin.
Les encadrements, si ils ne sont pas marqués par des pierres saillantes, seront réalisés par un enduit en légère surépaisseur.
Volets bois à restituer pour cohérence de la façade.
Matériaux en imitation bois prohibés.
Modèle de garde-corps à revoir plutôt en ferronnerie.

-  Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
-  Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démoli et reconstruit selon les nécessités du projet
-  Immeuble bâti devant être démoli
-  Eléments particuliers : A = vestige archéologique ; B = boiserie ; C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ; P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée
-  Vestige de rempart à conserver et valoriser
-  Alignement du bâti à respecter
-  Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer



Visite : parties communes, 2 appartements, cour, jardin

Intérêt : architectural, urbain, historique

Datation : après 1830

Orientation : préserver, restaurer, rénover, remplacer

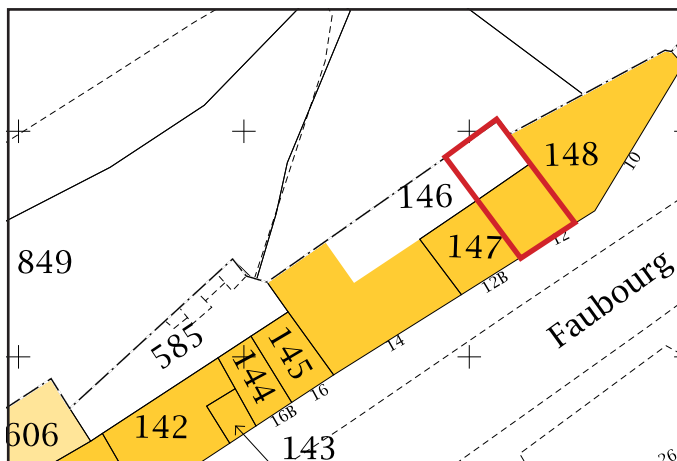
Propriété : privés

Occupation RDC : 1 logement et cave voûtée

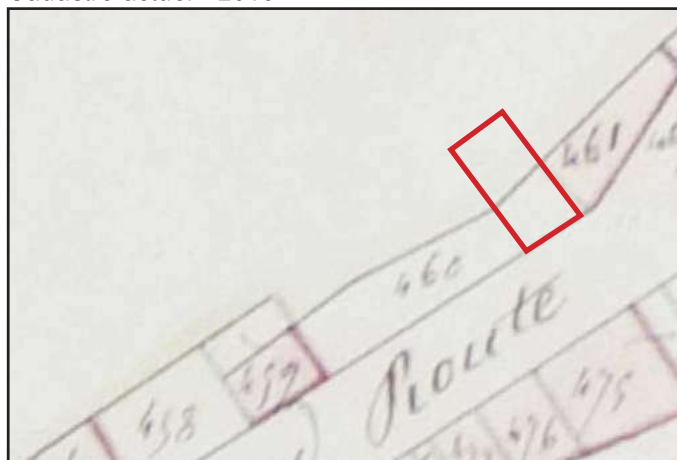
Occupation R+1 : 1 logement

Occupation R+2 : 1 logement duplex

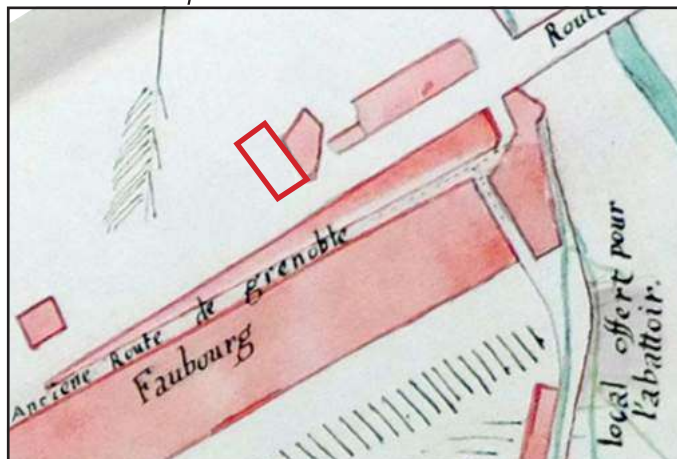
Occupation R+3 : étage du duplex



Cadastre actuel - 2019



Cadastre dit napoléonien - 1830



Plan de déménagement de la tuerie - 1825-1828



Vue générale - 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
	en retrait
	en angle ou en tête d'îlot
	isolé
Parcelle	
	traversante
X	mono-orientée
	en angle
X	jardin
	passage
Bâti	
X	sur rue
X	sur jardin
X	traversant
	mono-orienté
Type	
	maison de ville
X	immeuble de rapport
	hôtel particulier
	maison de rempart
	immeuble de rempart
	maison de faubourg
X	immeuble de faubourg
	ensemble historique

ÉVOLUTION DU BÂTI

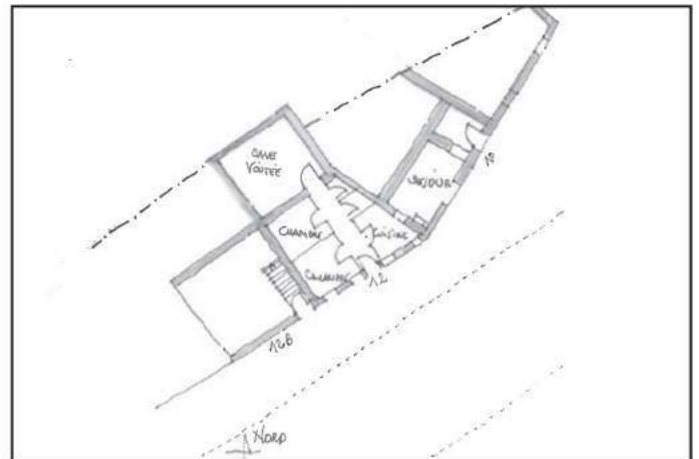
Les numéros 12, 12b et 14 présentent une cohérence architecturale. Le cadastre de 1830 montre que ces 3 numéros étaient une seule parcelle non construite. Cela peut confirmer une construction d'ensemble.

Les ouvertures du rez-de-chaussée ne correspondent plus à l'ordonnancement des ouvertures des étages.

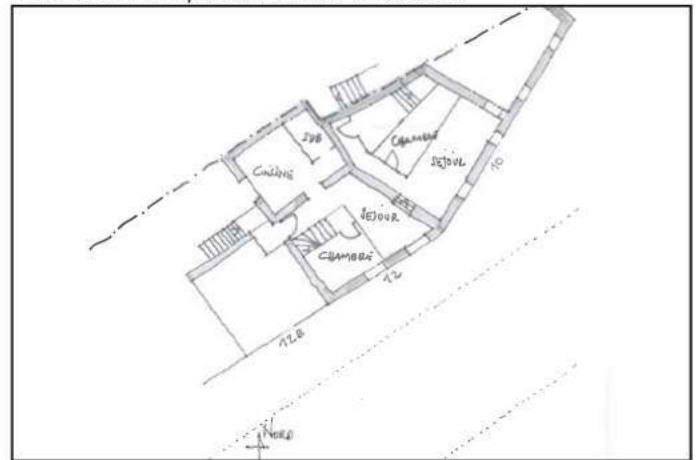
Le n°12 fait partie de la même parcelle que le n°10 qui apparaît déjà sur la cadastre de 1830.

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

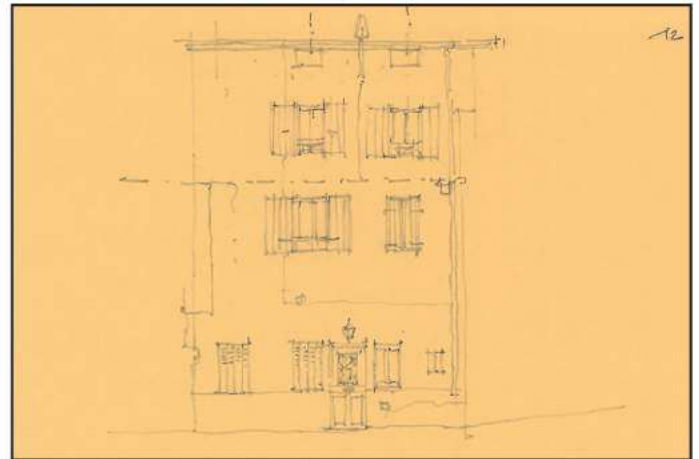
Niveau		Éléments d'intérêt
	R + 2 + C	
Nombre de travée		
	2	
Distribution		
	escalier en vis	
	escalier sur mur d'échiffre	
X	escalier droit	
	escalier tournant	
Toiture		
X	2 pans	
Couverture		
X	tuile mécanique	
Débord		
X	oui	
Façade RDC		
X	enduit	
Façade étages rue		
X	enduit	
Façade cour		
X	enduit	
Menuiseries extérieures		
Ferronnerie		
Parties communes		
X	escalier bois	
	escalier pierre	
	escalier béton	
	palier	
X	cour	
	cave	
Intérieur		
NV	plancher	
NV	mur	
NV	plafond	
NV	cheminée	
NV	menuiseries intérieures	



Plan schématique du rez-de-chaussée



Plan schématique du 2° étage



Plan schématique de la façade sur rue



Détail d'une carte postale fin XIXe s.

NOTES

Le bâtiment est en continuité des n° 12b et 14. La cour se trouve au R+1 et elle est fermée par un haut mur de soutènement.

L'intérêt de la façade sur rue réside dans la composition générale de l'ensemble bâti des n° 12 à 14.

Construction en pisé.



Façade dans l'ensemble bâti



Façade dans l'ensemble bâti



Façade arrière



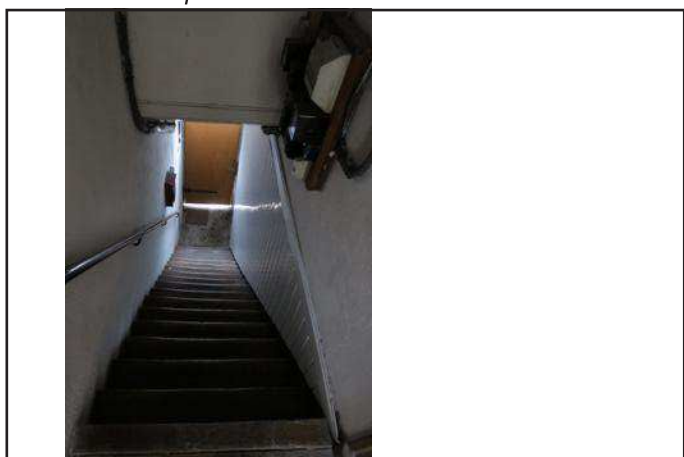
Terrasse arrière



Cour du n°12b permettant l'accès au n°12



Cour du n°12b permettant l'accès au n°12



Escalier du n°12b permettant l'accès au n°12

PRÉCONISATIONS

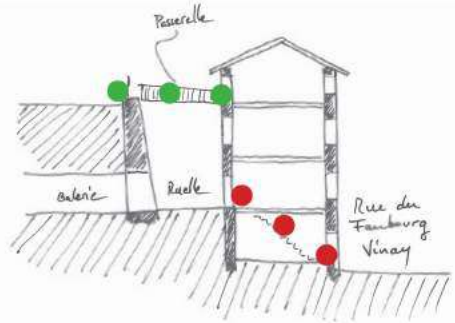
Façade sur rue

Les façades feront l'objet d'un projet d'ensemble avec les n°12b et 14. Les façades seront enduites à la chaux (bâti en pisé). Les encadrements, les chaînes d'angles et les soubassements seront traités par une teinte différente du fond de façade.

Les menuiseries extérieures seront en bois. Les volets seront battants et persiennés (comme au n°12b).

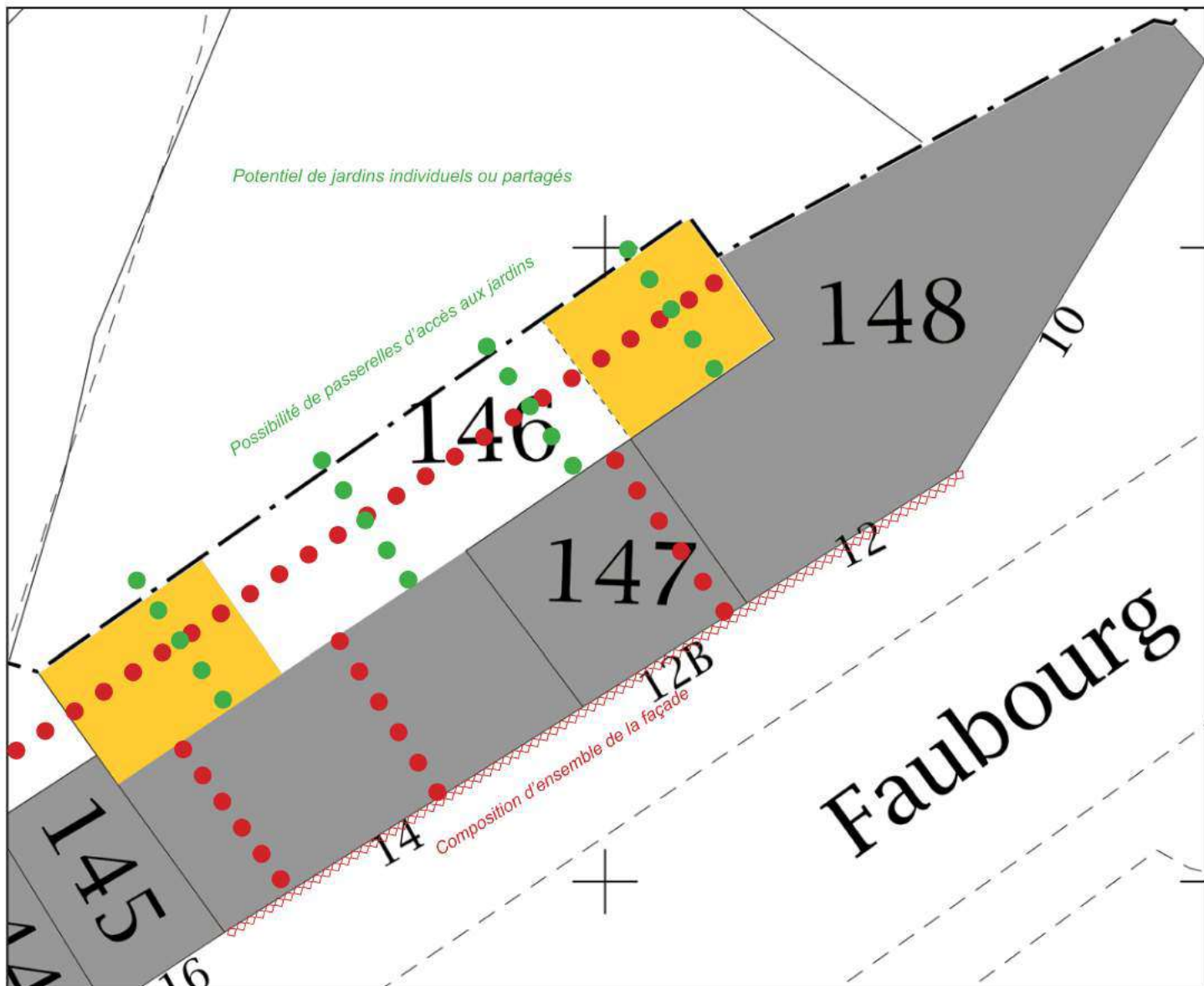
Partie arrière

Les extensions construites sur l'ancien passage arrière seront démolies afin de rétablir la ruelle. Des passerelles pourront être créées pour établir des liaisons avec des jardins individuels ou partagés.



Coupe de principe

- Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
- Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démolé et reconstruit selon les nécessités du projet
- Immeuble bâti devant être démolé
- A
 B
 C
 D
 E
 F
 M
 P
 S
 T
 V
 Eléments particuliers : A = vestige archéologique ; B = boiserie ; C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ; P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée
- Alignement du bâti à respecter
- Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer



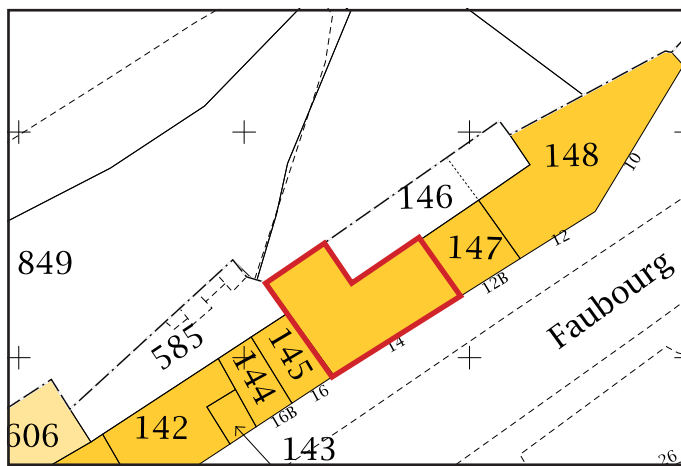
Synthèse des préconisations - Échelle 1/200

Visite : NV

Intérêt : architectural, urbain, historique
Datation : après 1830
Orientation : préserver, restaurer, rénover, remplacer

Propriété : Mme et M. COULET

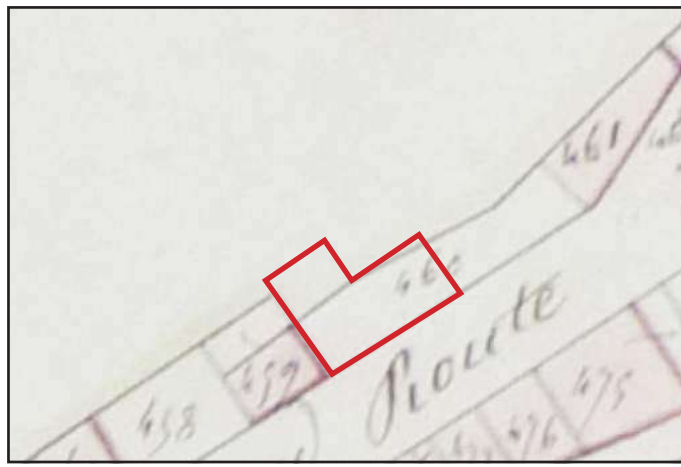
Occupation RDC : logements, garage
Occupation R+1 : ? logements
Occupation R+2 : ? logements
Occupation R+3 : combles



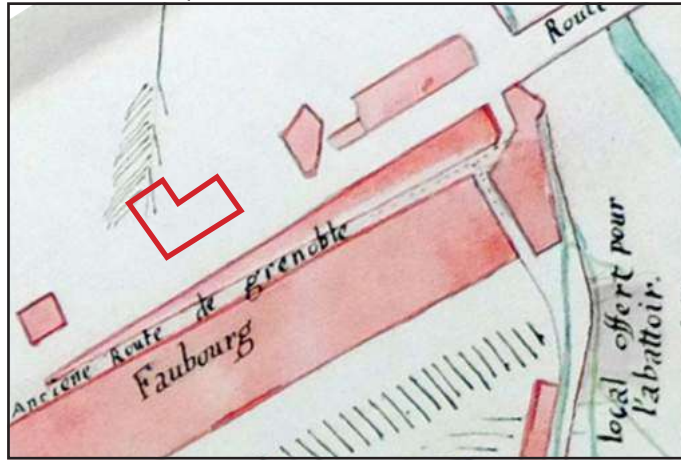
Cadastre actuel - 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
	en retrait
	en angle ou en tête d'îlot
	isolé
Parcelle	
	traversante
X	mono-orientée
	en angle
X	jardin
	passage
Bâti	
X	sur rue
X	sur jardin
X	traversant
	mono-orienté
Type	
	maison de ville
X	immeuble de rapport
	hôtel particulier
	maison de rempart
	immeuble de rempart
	maison de faubourg
X	immeuble de faubourg
	ensemble historique



Cadastre dit napoléonien - 1830



Plan de déménagement de la tuerie - 1825-1828



Vue générale - 2019

ÉVOLUTION DU BÂTI

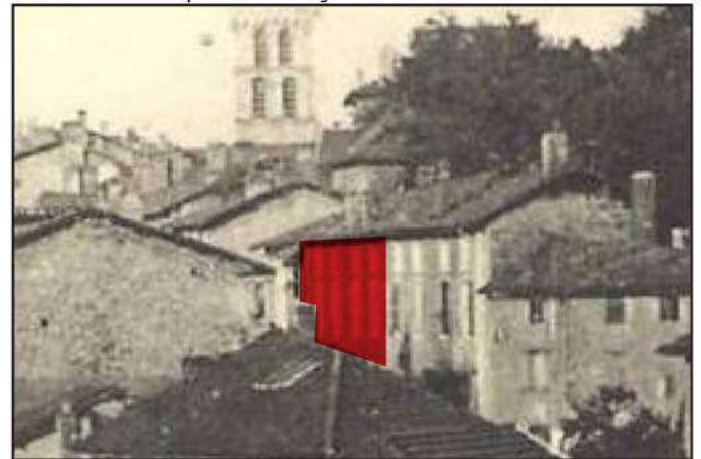
Les numéros 12, 12b et 14 présentent une cohérence architecturale. Le cadastre de 1830 montre que ces 3 numéros étaient une seule parcelle non construite. Cela peut confirmer une construction d'ensemble.

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

Niveau		Éléments d'intérêt
<input type="checkbox"/>	R + 2 + C	
Nombre de travée		
<input type="checkbox"/>	4	
Distribution		
<input type="checkbox"/>	escalier en vis	
<input type="checkbox"/>	escalier sur mur d'échiffre	
<input type="checkbox"/>	escalier droit	
<input type="checkbox"/>	escalier tournant	
Toiture		
<input checked="" type="checkbox"/>	2 pans	
Couverture		
<input checked="" type="checkbox"/>	tuile mécanique	
Débord		
<input checked="" type="checkbox"/>	oui	
Façade RDC		
<input checked="" type="checkbox"/>	enduit	
Façade étages rue		<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	enduit	
Façade cour		
<input checked="" type="checkbox"/>	enduit (pisé visible)	
Menuiseries extérieures		
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
Ferronnerie		
<input type="checkbox"/>		
Parties communes		
<input type="checkbox"/>	escalier bois	
<input type="checkbox"/>	escalier pierre	
<input type="checkbox"/>	escalier béton	
<input type="checkbox"/>	palier	
<input checked="" type="checkbox"/>	cour	
<input type="checkbox"/>	cave	
Intérieur		
<input type="checkbox"/>	plancher	
<input type="checkbox"/>	mur	
<input type="checkbox"/>	plafond	
<input type="checkbox"/>	cheminée	
<input type="checkbox"/>	menuiseries intérieures	
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		



Plan schématique de la façade sur rue



Détail d'une carte postale fin XIX^e s.



Détail d'une carte postale fin XIX^e s.

NOTES

Le bâtiment est en continuité des n° 12 et 12b. La cour se trouve au R+1 et elle est fermée par un haut mur de soutènement.
 Construction en pisé.



Façade dans l'ensemble bâti



Façade dans l'ensemble bâti



Partie arrière (haut)



Passage haut dans le jardin



Partie arrière (bas), ancienne ruelle



Avant-toit

PRÉCONISATIONS

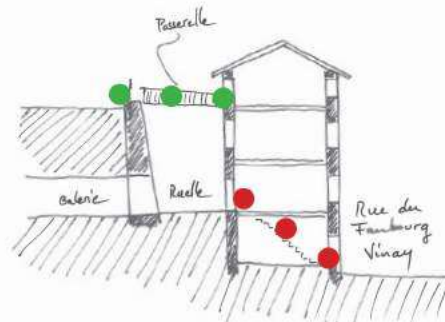
Façade sur rue

Les façades feront l'objet d'un projet d'ensemble avec les n°12 et 12b. Les façades seront enduites à la chaux (bâti en pisé). Les encadrements, les chaînes d'angles et les soubassements seront traités par une teinte différente du fond de façade.

Les menuiseries extérieures seront en bois. Les volets seront battants et persiennés (comme au n°12b).

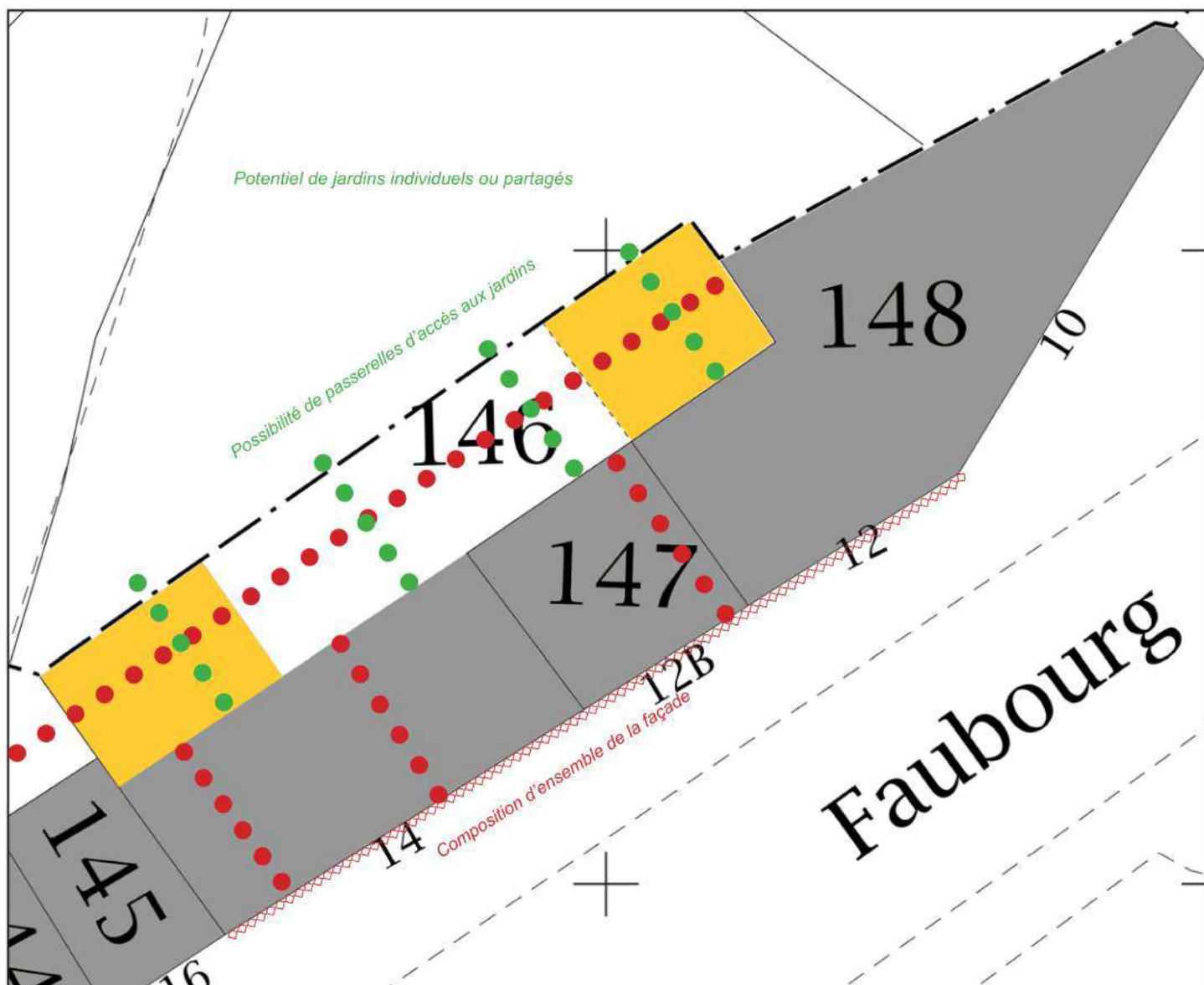
Partie arrière

Les extensions construites sur l'ancien passage arrière seront démolies afin de rétablir la ruelle. Des passerelles pourront être créées pour établir des liaisons avec des jardins individuels ou partagés.



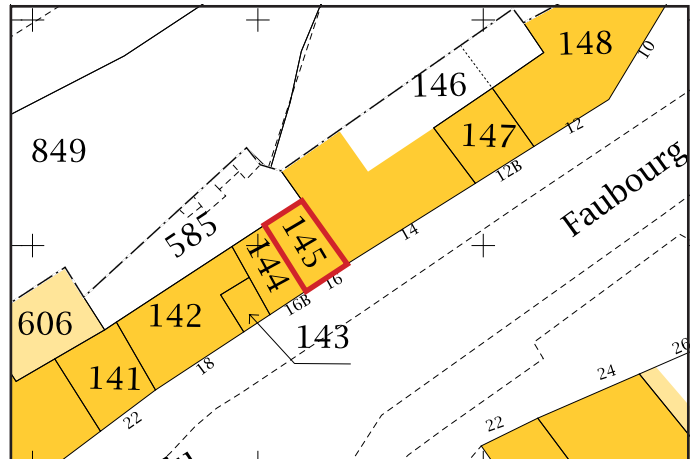
Coupe de principe

- Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
- Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou détruit et reconstruit selon les nécessités du projet
- Immeuble bâti devant être démoli
- Eléments particuliers : A = vestige archéologique ; B = boiserie ; C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ; P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée
- Vestige de rempart à conserver et valoriser
- Alignement du bâti à respecter
- Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer



Synthèse des préconisations - Échelle 1/200

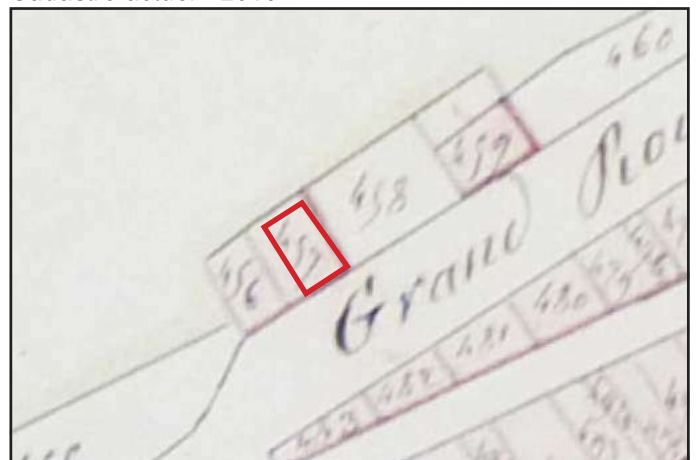
Visite : NV
Intérêt : urbain, historique
Datation : avant 1825
Orientation : préserver, restaurer, rénover, remplacer
Propriété : M. FERREIRA-DA COSTA
Occupation RDC : 1 logement en quadruplex
Occupation R+1 : étage
Occupation R+2 : étage
Occupation R+3 : étage



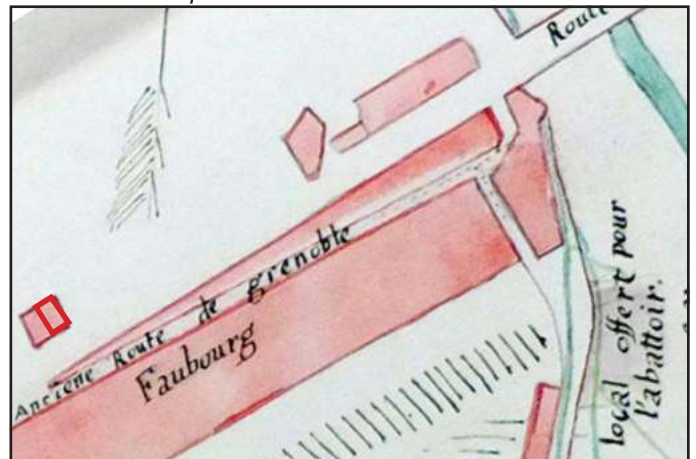
Cadastre actuel - 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
	en retrait
	en angle ou en tête d'îlot
	isolé
Parcelle	
	traversante
X	mono-orientée
	en angle
X	jardin
	passage
Bâti	
X	sur rue
X	sur jardin
	traversant
X	mono-orienté
Type	
X	maison de ville
	immeuble de rapport
	hôtel particulier
	maison de rempart
	immeuble de rempart
X	maison de faubourg
	immeuble de faubourg
	ensemble historique



Cadastre dit napoléonien - 1830



Plan de déménagement de la tuerie - 1825-1828

ÉVOLUTION DU BÂTI

Le bâtiment apparaît déjà en 1825 en mitoyen avec le n°16b. Ces deux constructions sont alors isolées de ce côté de la rue. Le rez-de-chaussée avait une vocation commerciale (devanture en partie murée). L'intérieur n'a pas pu être visité, il n'est donc pas possible d'en dire plus.



Vue générale - 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

Niveau		Éléments d'intérêt
<input type="checkbox"/>	R + 2 + C	
Nombre de travée		
<input type="checkbox"/>	1	
Distribution		
<input type="checkbox"/>	escalier en vis	
<input type="checkbox"/>	escalier sur mur d'échiffre	
<input type="checkbox"/>	escalier droit	
<input type="checkbox"/>	escalier tournant	
Toiture		
<input checked="" type="checkbox"/>	2 pans	
Couverture		
<input checked="" type="checkbox"/>	tuile mécanique	
Débord		
<input checked="" type="checkbox"/>	oui	
Façade RDC		
<input checked="" type="checkbox"/>	enduit	X
Façade étages rue		
<input checked="" type="checkbox"/>	enduit	X
Façade cour		
<input checked="" type="checkbox"/>	parpaing	
Menuiseries extérieures		
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		
Ferronnerie		
<input type="checkbox"/>		
Parties communes		
<input type="checkbox"/>	escalier bois	
<input type="checkbox"/>	escalier pierre	
<input type="checkbox"/>	escalier béton	
<input type="checkbox"/>	palier	
<input checked="" type="checkbox"/>	cour	
<input type="checkbox"/>	cave	
Intérieur		
<input type="checkbox"/>	plancher	
<input type="checkbox"/>	mur	
<input type="checkbox"/>	plafond	
<input type="checkbox"/>	cheminée	
<input type="checkbox"/>	menuiseries intérieures	
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		



Chemin arrière avec le n°16 à droite (parpaing)

NOTES

Le bâtiment est en grande partie enterré à l'arrière. Le chemin correspondrait au niveau du comble.








PRÉCONISATIONS

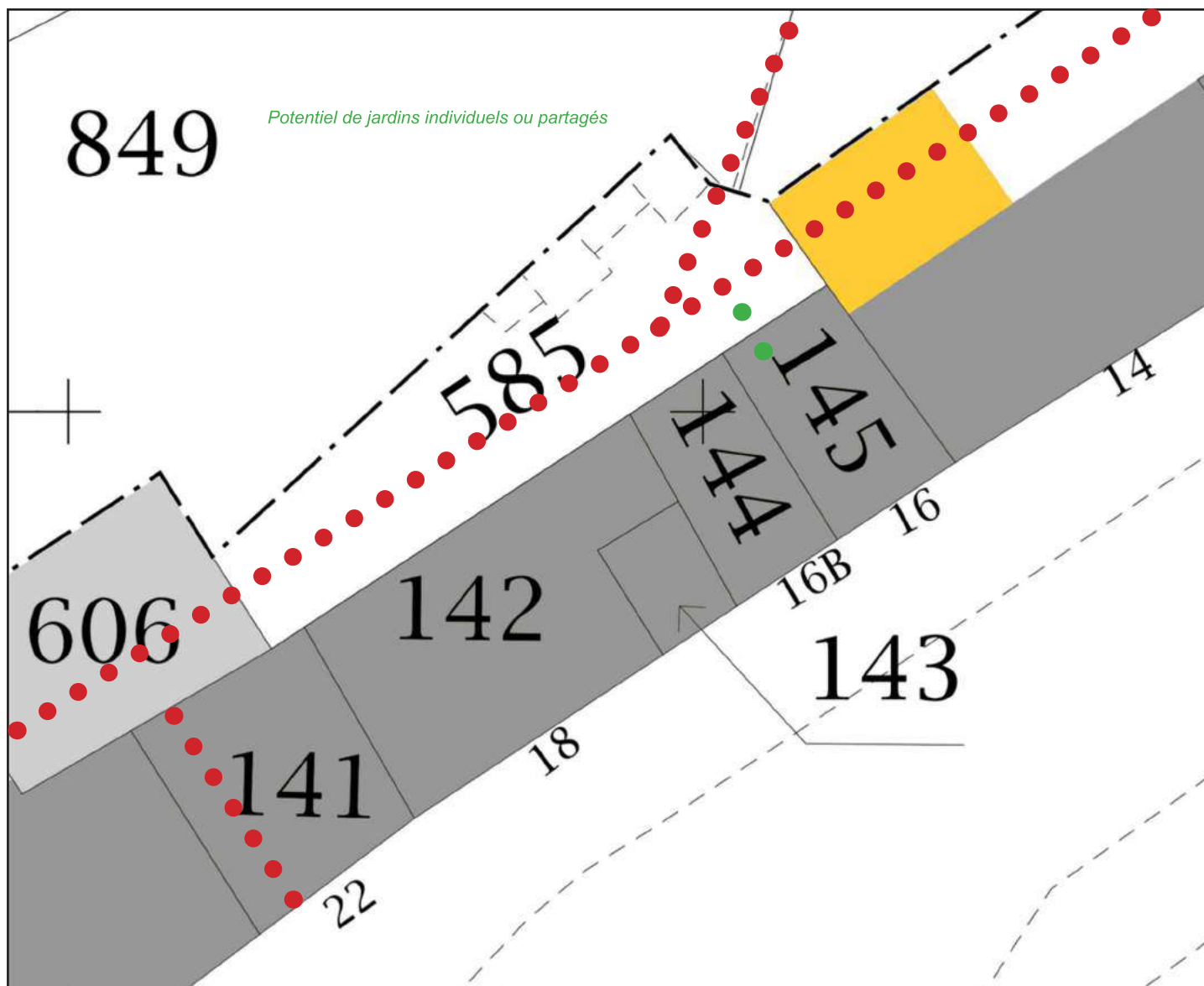
Façade sur rue

La façade sera enduite à la chaux (bâti en pierre). Les encadrements, les chaînes d'angles et les soubassements seront traités par une teinte différente du fond de façade. Les menuiseries extérieures seront en bois. Les volets seront battants et persiennés (comme au n°12b).

Partie arrière

Une ouverture pourra être créée pour établir une liaison avec le passage arrière.

-  Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
-  Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démoli et reconstruit selon les nécessités du projet
-  Immeuble bâti devant être démoli
-  **Éléments particuliers :** A = vestige archéologique ; B = boiserie ; C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ; P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée
-  Vestige de rempart à conserver et valoriser
-  Alignement du bâti à respecter
-  Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer



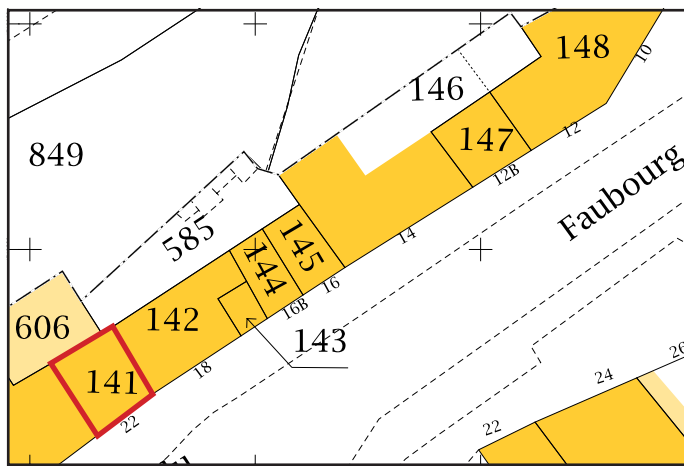
Synthèse des préconisations - Échelle 1/200

Visite : NV

Intérêt : urbain, historique
Datation : après 1830
Orientation : préserver, restaurer, rénover, remplacer

Propriété : M. LE CLECH

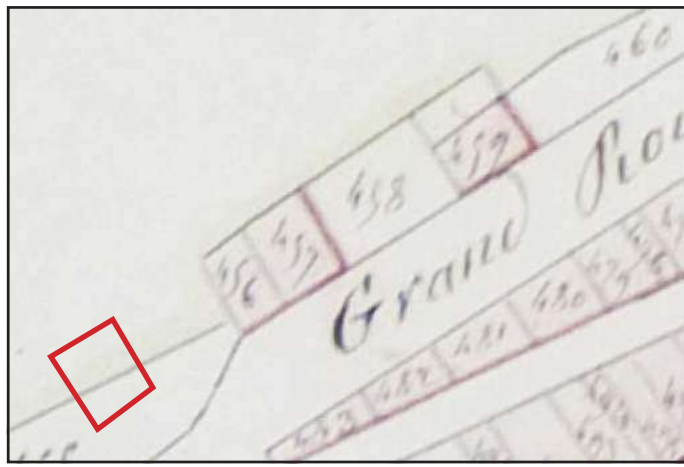
Occupation RDC : commerce
Occupation R+1 : logement
Occupation R+2 : logement
Occupation R+3 : logement ?



Cadastre actuel - 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
	en retrait
	en angle ou en tête d'îlot
	isolé
Parcelle	
	traversante
X	mono-orientée
	en angle
	jardin
	passage
Bâti	
X	sur rue
	sur jardin
	traversant
	mono-orienté
Type	
	maison de ville
	immeuble de rapport
	hôtel particulier
	maison de rempart
	immeuble de rempart
X	maison de faubourg
	immeuble de faubourg
	ensemble historique



Cadastre dit napoléonien - 1830

ÉVOLUTION DU BÂTI

Le bâtiment n'apparaît pas sur le cadastre de 1830. Il semble qu'à l'origine ce bâtiment était relié avec la 1^{ère} travée de l'immeuble de gauche (parcelle 592) : même toiture et mêmes hauteurs de baies. Le rez-de-chaussée avait une vocation commerciale. L'intérieur n'a pas pu être visité, il n'est donc pas possible d'en dire plus.



Vue générale - 2019

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

Niveau		Éléments d'intérêt
<input type="checkbox"/>	R + 2 + C	
Nombre de travée		
<input type="checkbox"/>	2	
Distribution		
<input type="checkbox"/>	escalier en vis	
<input type="checkbox"/>	escalier sur mur d'échiffre	
<input type="checkbox"/>	escalier droit	
<input type="checkbox"/>	escalier tournant	
Toiture		
<input checked="" type="checkbox"/>	2 pans	
Couverture		
<input checked="" type="checkbox"/>	tuile mécanique	
Débord		
<input checked="" type="checkbox"/>	oui	
Façade RDC		
<input checked="" type="checkbox"/>	enduit	
Façade étages rue		
<input checked="" type="checkbox"/>	enduit	
Façade cour		
<input checked="" type="checkbox"/>	pisé	<input checked="" type="checkbox"/>
Menuiseries extérieures		
<input checked="" type="checkbox"/>	Porte d'entrée et volets	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	Vitrine-devanture	<input checked="" type="checkbox"/>
Ferronnerie		
<input type="checkbox"/>		
Parties communes		
<input type="checkbox"/>	escalier bois	
<input type="checkbox"/>	escalier pierre	
<input type="checkbox"/>	escalier béton	
<input type="checkbox"/>	palier	
<input type="checkbox"/>	cour	
<input type="checkbox"/>	cave	
Intérieur		
<input type="checkbox"/>	plancher	
<input type="checkbox"/>	mur	
<input type="checkbox"/>	plafond	
<input type="checkbox"/>	cheminée	
<input type="checkbox"/>	menuiseries intérieures	
<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		



Vue arrière - 2019



Vue intérieure du rez-de-chaussée - 2019



Vitrine-devanture - 2019

NOTES

Des travaux ont été commencés.

PRÉCONISATIONS







Façade sur rue

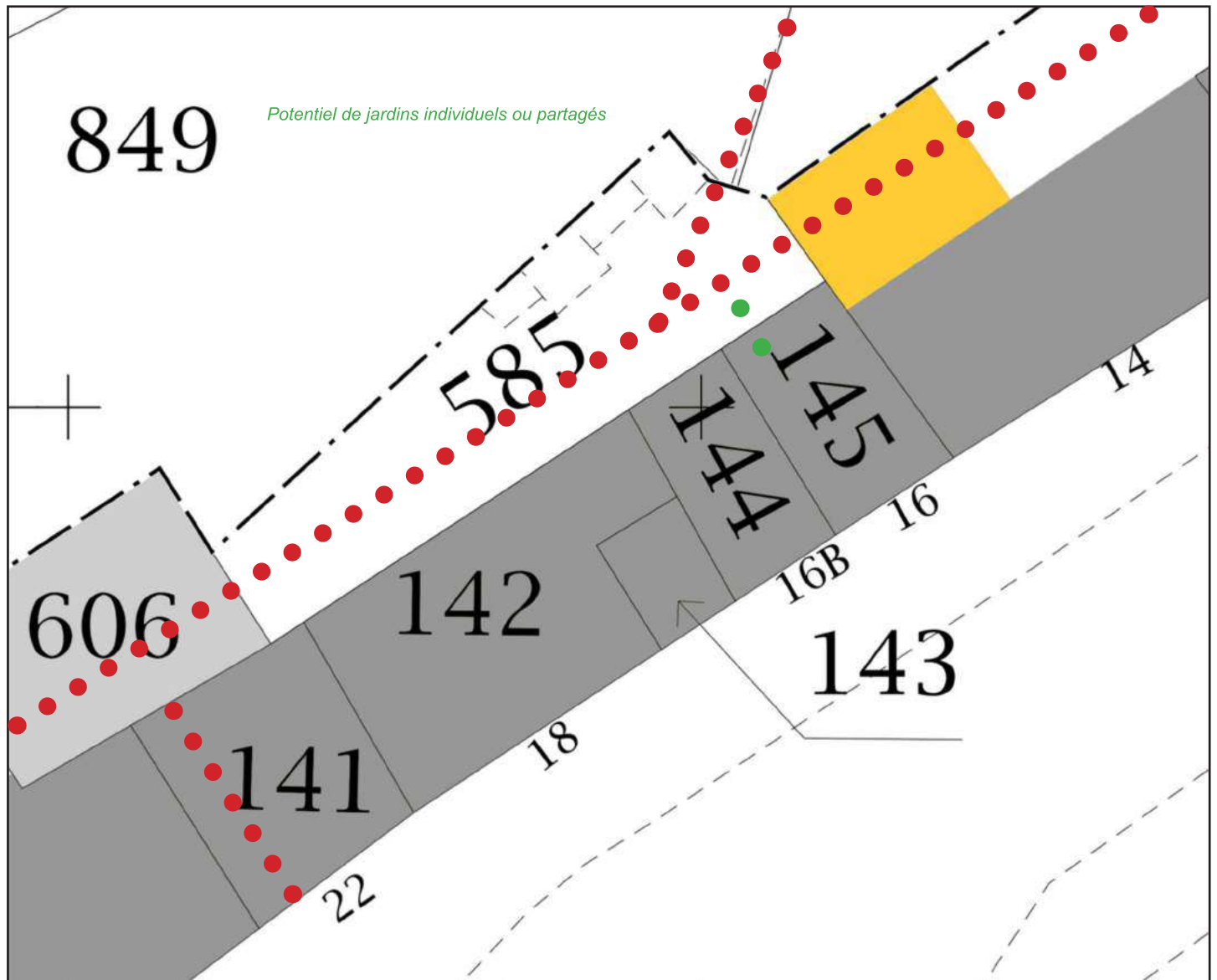
La façade sera enduite à la chaux (bâti en pisé) et le traitement sera identique avec la 1^{ère} travée de l'immeuble de gauche afin de redonner une cohérence à l'ensemble volumétrique. Les encadrements, les chaînes d'angles et les soubassements seront traitées par une teinte différente du fond de façade.

Les menuiseries extérieures seront en bois. Les volets battants et persiennés seront maintenus et restaurés ainsi que la porte d'entrée. La devanture sera préservée et restaurée.

Partie arrière

L'ouverture arrière sera à maintenir pour conserver une liaison avec le passage arrière.

-  Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
-  Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démoli et reconstruit selon les nécessités du projet
-  Immeuble bâti devant être démoli
-  Eléments particuliers : A = vestige archéologique ; B = boiserie ; C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ; P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée
-  Alignement du bâti à respecter
-  Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer



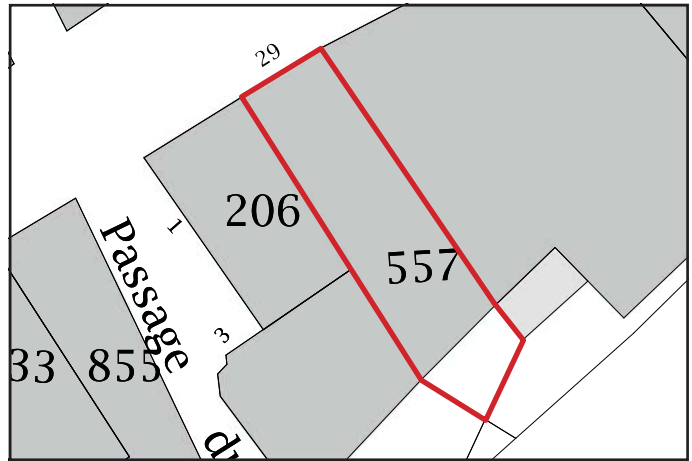
Synthèse des préconisations - Échelle 1/200

Visite : NON VISITE

Intérêt : urbain
Datation : XIXème, XXème s.
Orientation : préserver, restaurer, rénover

Propriété : privée

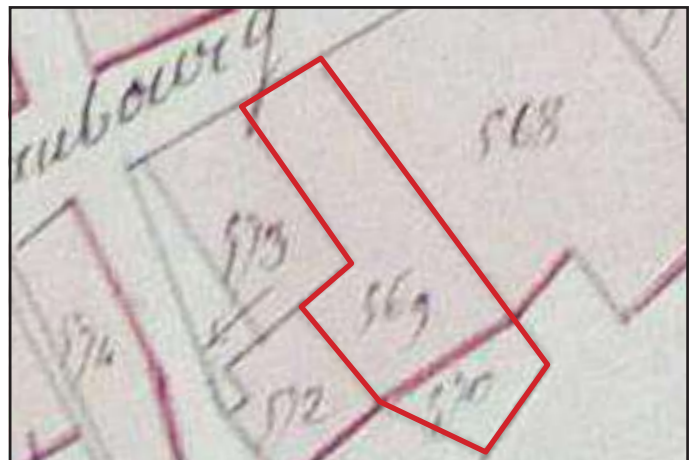
Occupation RDC : commerce vide (1), logement vide
Occupation R+1 : logement vide
Occupation R+2 : logement vide
Occupation R+3 : logement vide



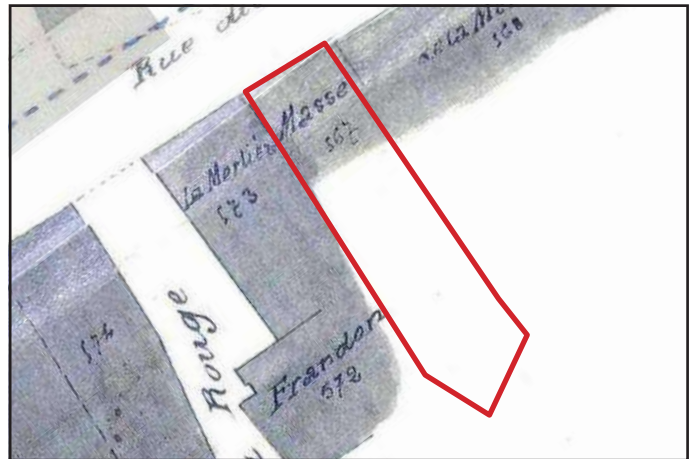
2019 - Cadastre actuel

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
<input checked="" type="checkbox"/>	aligné
<input type="checkbox"/>	en retrait
<input type="checkbox"/>	en angle
<input type="checkbox"/>	isolé
Parcelle	
<input checked="" type="checkbox"/>	traversante
<input type="checkbox"/>	mono-orientée
<input type="checkbox"/>	en angle
<input checked="" type="checkbox"/>	jardin
<input type="checkbox"/>	passage
Bâti	
<input checked="" type="checkbox"/>	sur rue
<input checked="" type="checkbox"/>	sur jardin
<input checked="" type="checkbox"/>	traversant
<input type="checkbox"/>	mono-orienté
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
Type	
<input type="checkbox"/>	maison de ville
<input type="checkbox"/>	immeuble de rapport
<input type="checkbox"/>	hôtel particulier
<input type="checkbox"/>	maison de rempart
<input type="checkbox"/>	immeuble de rempart
<input checked="" type="checkbox"/>	maison de faubourg
<input type="checkbox"/>	immeuble de faubourg
<input type="checkbox"/>	ensemble historique



1830 - Cadastre napoléonien, A.D.I.



1887 - Plan des Fontaines, A.M.



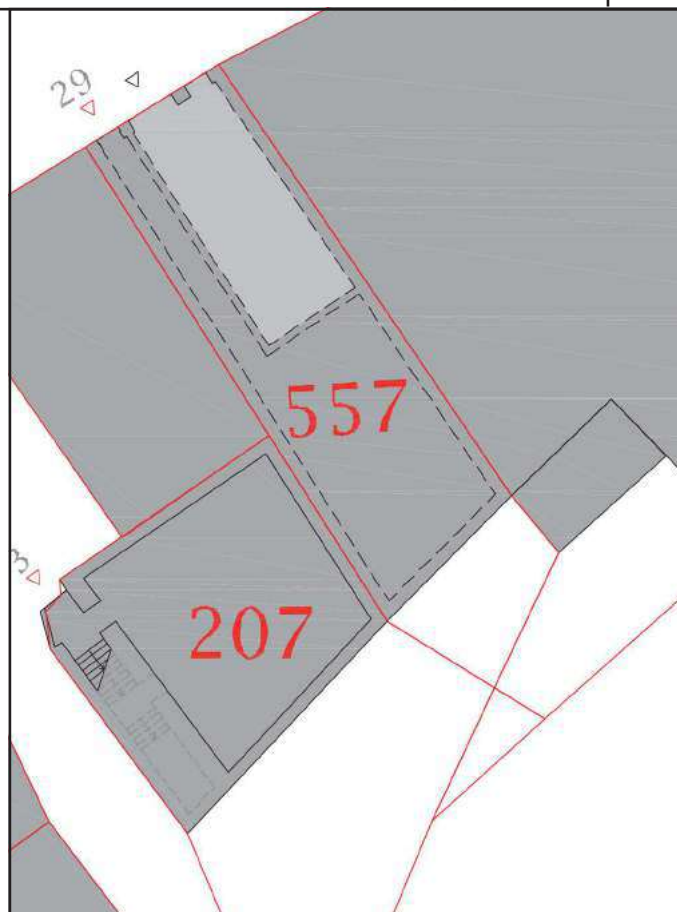
29 faubourg Vinay - Vue générale

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

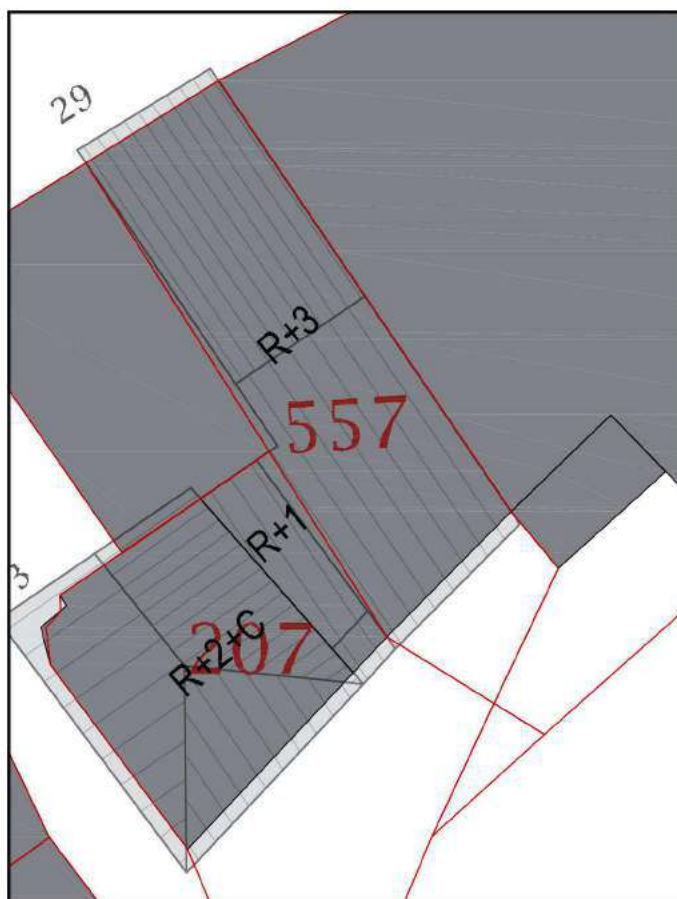
Niveau	int. pat.
R + 3 + C	
Nombre de travée	
2 sur rue 3 sur jardin	
Distribution	
escalier en vis	
escalier sur mur d'échiffre	
escalier droit	
escalier tournant	
Toiture	
2 pans, chéneaux sur rue	X
Couverture	
tuiles canal	
Débord	
frisette sur Faubourg Vinay et chevrons apparents sur jardin	
Façade RDC	
Devanture bois.	X
Façade étages rue	
x enduit ciment, baies XIX ^e s	
Menuiseries extérieures	
fenêtres XIX ^e s.	X
volets dauphinois	X
Parties communes	
escalier bois	
escalier pierre	
escalier béton	
palier	
cour	
cave	
Intérieur	
plancher	
mur	
plafond	
cheminée	
menuiseries intérieures	

NOTES

Parcelle très densément bâtie.
 Prise de jour sur parcelle mitoyenne 307.



Plan schématique du rez-de-chaussée
 1/200



Plan schématique des toitures et des niveaux
 1/200



Façade avant rue du Faubourg Vinay



Devanture en bois



Façade arrière sur la route départementale



Façade arrière sur la route départementale




PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉDIFICE

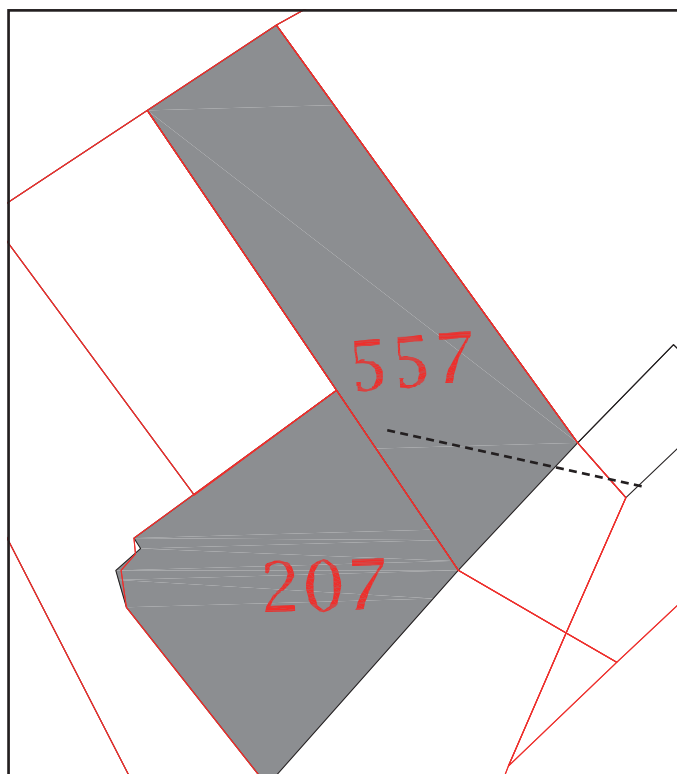
Foncier

Prise de jour et vues sur 207 à régulariser.

Façades

Devanture intéressante, bien que vétuste, à restaurer.

-  Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
-  Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démoli et reconstruit selon les nécessités du projet
-  Immeuble bâti devant être démoli



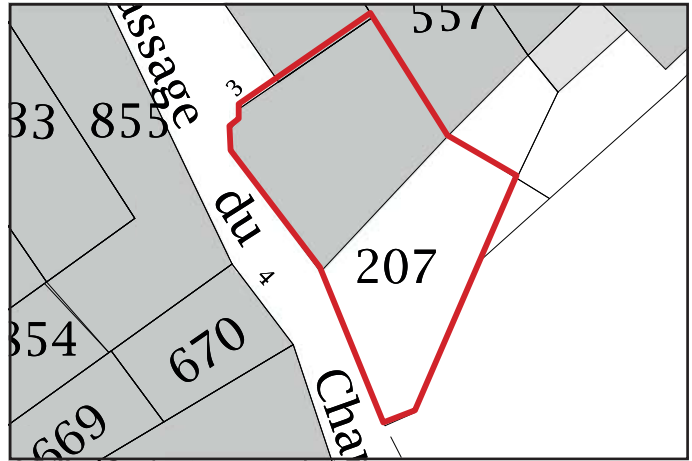
29 faubourg Vinay - Synthèse des préconisations
Échelle 1/200

Visite : logement, jardin

Intérêt : architectural
Datation : fin XVIII^e siècle - avant 1830
Orientation : préserver, restaurer

Propriété : privé

Occupation : 1 logement



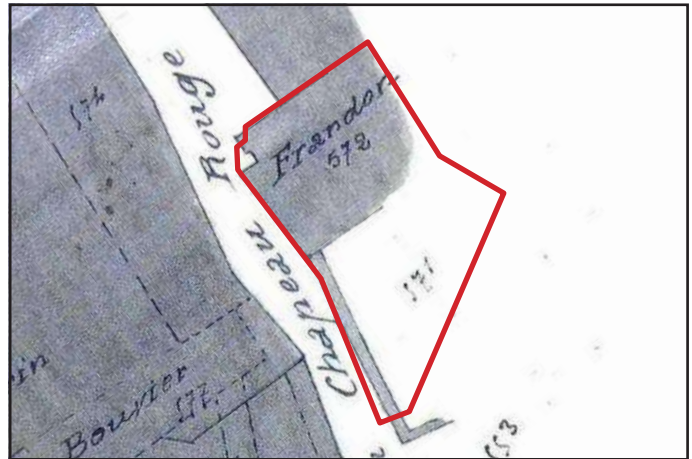
2019 - Cadastre actuel

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
X	aligné
X	en retrait
	en angle
	isolé
Parcelle	
X	traversante
	mono-orientée
X	en angle
X	jardin
	passage
Bâti	
X	sur rue
X	sur jardin
X	traversant
	mono-orienté
Type	
	maison de ville
	immeuble de rapport
	hôtel particulier
	maison de rempart
	immeuble de rempart
X	maison de faubourg
	immeuble de faubourg
	ensemble historique



1830 - Cadastre napoléonien, A.D.I.



1887 - Plan des Fontaines, A.M.



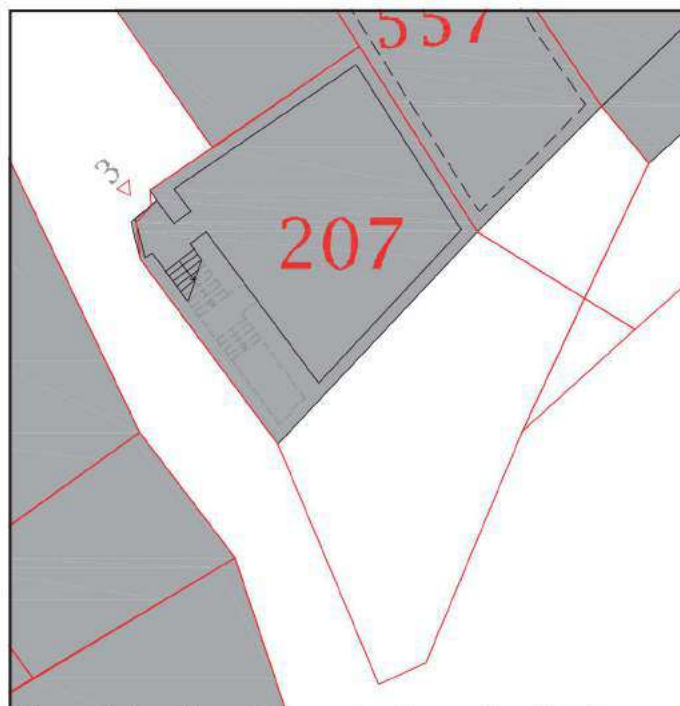
3 passage du Chapeau Rouge - Vue générale

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

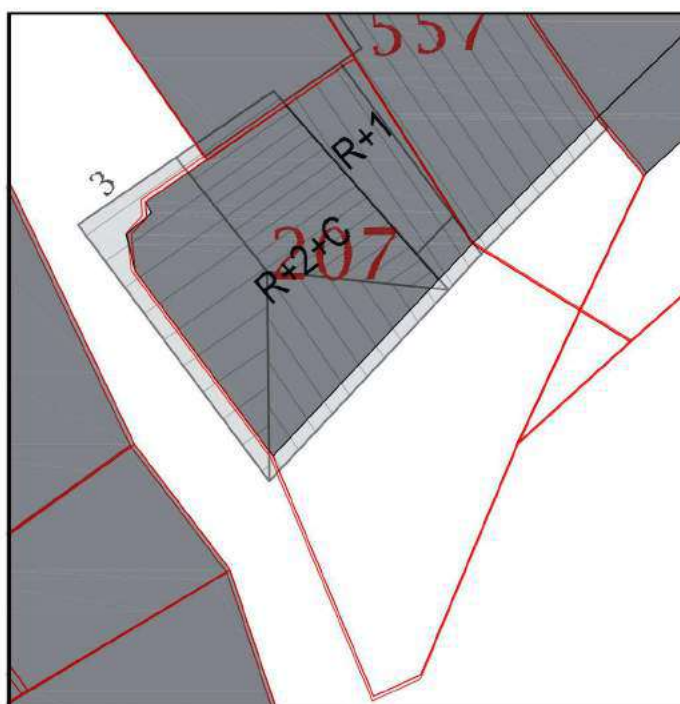
Niveau	int. pat.
R + 2 + C	
Nombre de travée	
3	
Distribution	
escalier en vis	
escalier sur mur d'échiffre	
X escalier droit	
X escalier tournant	
Toiture	
3 pans, chéneaux sur rue	
Couverture	
tuiles canal	
Débord	
Voliges et chevrons apparents sur rue	
Façade RDC	
Galet enduit	
Façade étages rue	
enduit ciment, baies modifiées (XVIIIe-XIXe-XXe s.)	X
Menuiseries extérieures	
fenêtres XIXe et XXe s.	
persiennes bois	
Parties communes	
X escalier bois	
X escalier pierre	
escalier béton	
palier	
cour	
cave	
Intérieur	
X plancher	
X mur	
X plafond	
X cheminée	
menuiseries intérieures	

NOTES

La parcelle est située à l'extérieur de l'ancien mur d'enceinte au début du faubourg Vinay.
 La création de la déviation en 1970 a profondément modifié son orientation. La façade sud, initialement ouverte sur le jardin et le vallon de la Cumane en limite haute du ravin se trouve aujourd'hui en bordure de route départementale, légèrement encaissée du fait du remblaiement de la voie.
 Le bâtiment est imbriqué dans l'immeuble voisin et subit les infiltrations dues au manque d'entretien du chéneau mitoyen, visible en façade nord. Un escalier droit dessert le premier et le second niveau, un escalier tournant le comble.



Plan schématique du rez-de-chaussée 1/200



Plan schématique des toitures et des niveaux 1/200

Façades

La façade sur le passage présente des baies des XVIIIe, XIXe et XXe s. La maison a été construite avec un étage au XVIIIe et a été surélevée et élargie au XIXe. Les trois façades ont été unifiées au XXe, elles sont couvertes d'un enduit ciment. La façade sud est équipée de menuiserie en bois, de persiennes à lames horizontales et d'appuis en ciment moulé, l'ensemble a fait l'objet d'une décoration peinte avec un marquage des encadrements de baies et un dessin de faux appareil de pierre sur les angles. A noter également une fenêtre feinte au troisième étage sur le boulevard. Ce travail décoratif bien qu'altéré reste encore bien visible et présente un intérêt certain.



Élévation le passage du Chapeau Rouge



Élévation sud sur le Boulevard Gambetta



Détail de toiture



Porte d'entrée et fenêtres.





















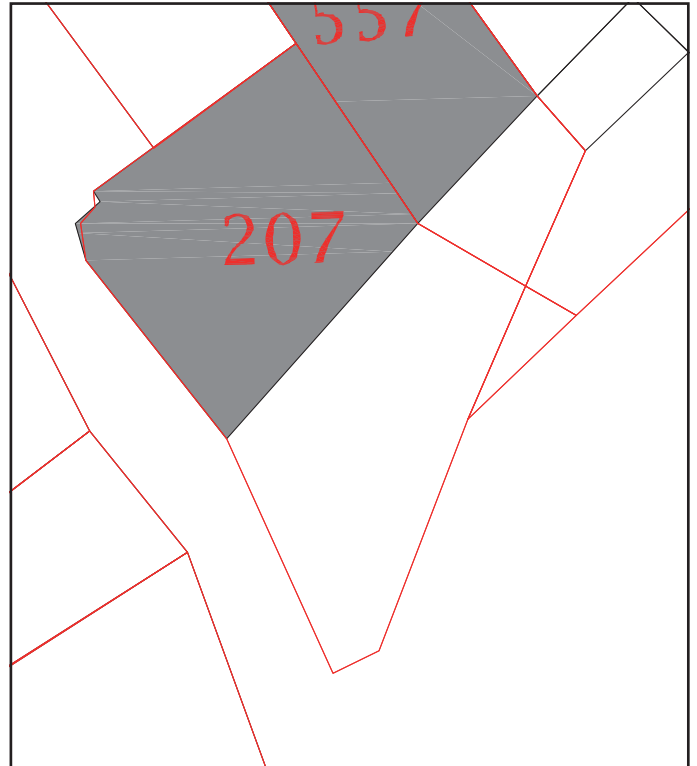
Un escalier droit dessert les deux premiers niveaux

PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉDIFICE

Ces préconisations s'ajoutent aux préconisations générales du type *Maisons et immeubles de faubourgs*,

L'intéressant travail décoratif sur les façades est à préserver.

-  Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
-  Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démoli et reconstruit selon les nécessités du projet
-  Immeuble bâti devant être démoli
-    Éléments particuliers : A = vestige archéologique ; B = boiserie ;
-    C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier
-    attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ;
-    P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée
-  Vestige de rempart à conserver et valoriser
-  Alignement du bâti à respecter
-  Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer



Les ensembles historiques résultent de la partition après la Révolution Française d'emprises nobles ou religieuses et de leur conversion en maisons de ville et immeubles locatifs. Toutefois, ils conservent une certaine homogénéité et d'importants vestiges qui leur confèrent un intérêt patrimonial certain. Leur hétérogénéité ne permet pas de dégager des caractéristiques récurrentes sur tous les édifices qui constituent le type. Chaque entité doit être étudiée comme un ensemble à part entière aux caractéristiques typologiques propres.



 F1 Ensembles historiques (XVII^e-XIX^es.)



Description sommaire

Non visité, non étudié.

Ensemble présentant plusieurs entités, le château à proprement parlé et des extensions justifiées par sa transformation en école aux XIX^e et XX^e siècles.

Parcelles

Section AI, parcelle 89, ensemble relativement peu morcelé. L'édifice pourrait avoir participé activement au système de défense et être notamment en lien avec les parcelles situées à l'est et au nord.

Datation

Implantation probablement antérieure à l'acte d'érection de la ville en siège parlementaire au XIV^e siècle. L'observation sommaire des élévations laisse penser à un remaniement global au XVII^e siècle puis à des modifications et extensions au XIX^e et au XX^e siècles.

Etat des vestiges

Non visité, non étudié.



*Château - Entrée par la Montée du château
Portail et enceinte de l'ancienne cour d'école*



*Château - Elévation sur cour - Enduits et décors anciens,
dégradations en raison de mauvais raccordements*



*Château - Edifice en fond à l'est
Vestiges d'un ancien passage et niche murale*



*Château - Façade sur cour
Porte et encadrement des XVI^e-XVII^e siècles*



*Château - Annexe adossée au rempart, tour de
défense à l'arrière*

Description sommaire

Partiellement visité, partiellement étudié.

Le couvent des carmes, fondé par les carmes de Beauvoir-en-Royans, est le plus ancien établissement religieux conservé à Saint-Marcellin. Il fut converti en collège puis inscrit comme Bien National, mutilé, partitionné et vendu après la Révolution Française.

Parcelles

Section AI, parcelles 285, 289, 292, 293, 294, 295, 297, 298, 583, 584, 731, 835.

Ensemble très morcelé.

Datation

- milieu du XV^e siècle : installations provisoires
- 1453 : lettre du Dauphin Louis II : construction du premier couvent des Carmes

Les « prieurs, frères et couvent des Carmes [...] ont l'intention de faire audit lieu un couvent parfait d'église, de dortoir, réfectoire, cloître et autres édifices à ce nécessaires [...] et déjà pour se faire ont acquis toutes les maisons et possessions qui sont assizes en notre ditte ville de Saint Marcellin, depuis leurdit couvent jusqu'à la porte de notre ditte ville, appelée porte de Romans [...] il appartient sans eux aider des murailles et vingtains de notre ditte ville, à prendre depuis une tour quarrée qui est assise en icelle muraille, derrière leurdit couvent et presque à leur endroit de l'hôtel de Claude Luxe, bourgeois de notre ditte ville, et venir jusqu'à la porte appelée la porte de Romans [...] »¹

- vers 1640 : transformation du couvent en collège
- 1739 : incendie puis reconstruction
- 1789-1793 : vente des biens nationaux, division en maisons de ville, démolition de l'église, percement du rempart et création de la place des Carmes

¹ MONTJOYE, Alain de, VINCENT, Sylvie, « Saint Marcellin », in Patrimoine en Isère. Chambaran, Conservation du Patrimoine de l'Isère, Musée dauphinois, Grenoble, 1999, p.119.



61 à 67 Grande Rue - Ancienne aile du couvent subdivisée en maisons de ville



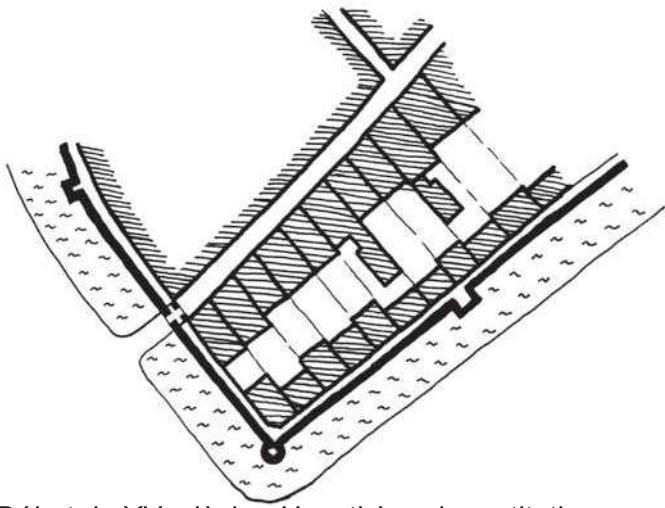
Hôtel de France, place Lacombe-Maloc, ancien réfectoire des moines



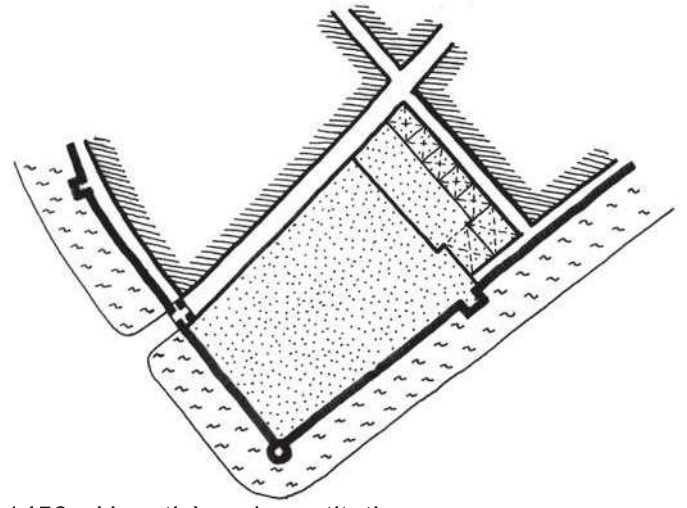
Place Jean Sorrel, arrière des anciennes chapelles de l'église du couvent des carmes



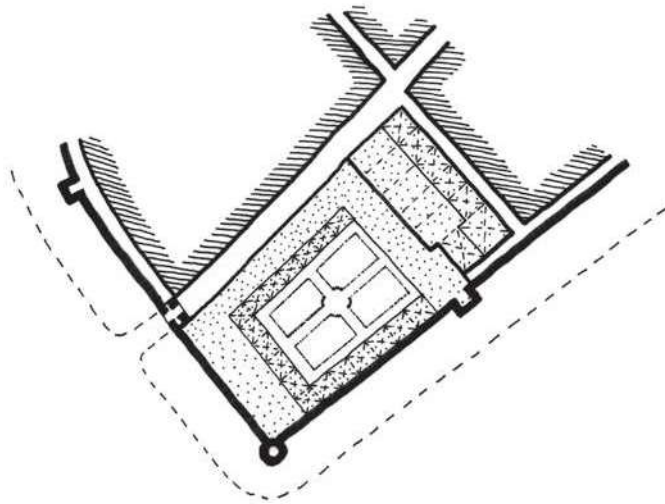
Place des Carmes, anciennes chapelles de l'église conventuelle converties en commerces



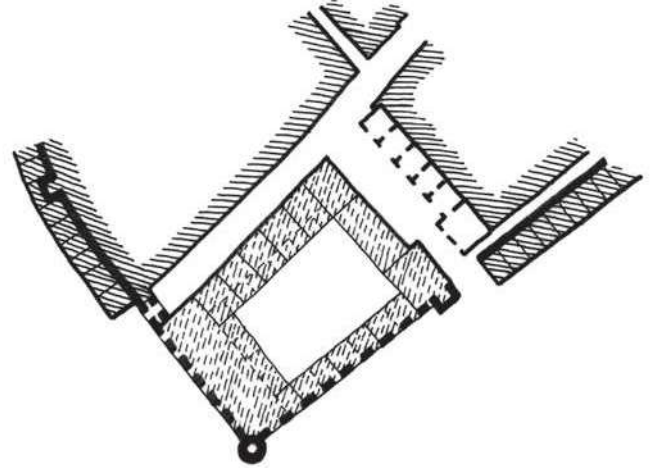
Début du XV^e siècle - Hypothèse de restitution
 Parcellaire laniéré et maisons de ville
 Continuité de la ruelle en pied de rempart



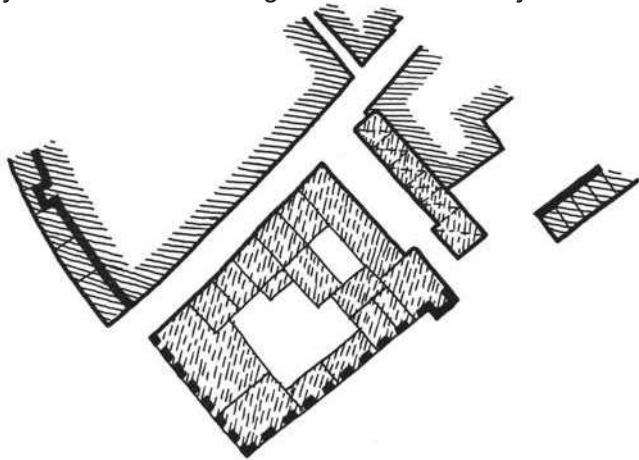
1453 - Hypothèse de restitution
 Attribution du tènement par lettre royale
 Construction du premier couvent, autorisation
 exceptionnelle d'édifier jusqu'en pied de rempart
 Implantation nord-sud de l'église selon les contraintes
 du tissu préexistant avec création de chapelles à l'est








Après 1739 - Hypothèse de restitution
 Reconstruction du couvent devenu collège après
 l'incendie selon les dispositions visibles sur le plan
 Peyret et dont les vestiges sont visibles aujourd'hui



Après 1793 - Hypothèse de restitution
 Découpage des bâtiments conventuels pour création
 de maisons de ville, création de l'hôtel de France,
 démolition de l'église et percement du rempart pour
 création de la place des Carmes



Etat actuel
 Construction d'extensions et d'annexes dans l'ancien
 jardin, perte de la lisibilité d'ensemble, démantèlement
 de l'enceinte, réhabilitation des anciennes chapelles
 de l'église en commerces, réaménagement de la
 place des Carmes

-  MAISON / ILOTS D'HABITATION
-  ETABLISSEMENTS RELIGIEUX
-  LOCAUX RECONVERTIS
-  FOSSE EN EAU
-  REMPART

0 10 20 30 M

Légende

Hypothèses de restitution des phases d'aménagement
 du couvent des carmes

Etat des vestiges

Partiellement visité, partiellement étudié.

L'organisation générale du couvent est encore clairement identifiable : église conventuelle à l'est, réfectoire à l'ouest, accès par la Grande Rue et ailes des frères articulées autour d'un vaste cloître à galeries ouvertes.

Le couvent présente la particularité d'être adossé au rempart, disposition unique à Saint-Marcellin. Le rempart est donc visible à l'ouest et au sud. L'ensemble renferme notamment une des tours toujours visible.

Bien que la liste des vestiges ci-après ne soit pas exhaustive, la visite partielle a permis d'identifier les éléments suivants :

- grandes salles voûtées conservées à l'ouest (réfectoire, chauffoir ?), voûtes d'arêtes, clés sculptées ;
- nombreux vestiges de l'église conventuelle (niveau de restauration / restitution à vérifier) :
 - chapelles orientales (conversion en commerces) voûtées d'arêtes ;
 - élévation intérieure du mur ouest de la nef lisible en façade des édifices de la place des Carmes ;
 - baies à réseaux gothiques de l'élévation est conservées ;
- grandes salles voûtées adossées à la nef de l'église (salle capitulaire ? bas-côté ?) ;
- linteaux à accolades, voûtes nervurées, clés et culs de lampes sculptés dans le restaurant installé à l'arrière et dans la tour du rempart ;
- galerie du cloître lisible en élévation sud et ouest, partiellement murée ;
- anciens niveaux de sols / fenêtres lisibles en façade sur jardin
- épaisseur du rempart lisible dans les percements des grandes salles voûtées de l'aile ouest ou dans les accès cochers percés au sud.



Façade sur cour du couvent des carmes, lecture des arcades bouchées du cloître



Façade sur cour du couvent des carmes, construction de nombreux édicules en façade



Façade sur cour du couvent des carmes, construction de nombreux édicules en façade



Hôtel de France, place Lacombe-Maloc, ancien réfectoire des moines, percement du rempart



2 place Déagent - Voûtes d'ogives et clés sculptées, linteaux en accolade

Description sommaire

Non visité, non étudié.

Ensemble vraisemblablement très reconstruit.

Parcelles

Section AI, parcelles 302, 303, 313, 314, 321, 512, 513, 514, 562, 609, 610, 611, 721, 760, 775, 776, , 822, 823, ensemble très morcelé.

Datation

Non visité, non étudié.

L'implantation du couvent daterait a priori du XVII^e siècle.

Etat des vestiges

Non visité, non étudié.

Une peinture murale visible au rez-de-chaussée du bâtiment parcelle 611.



Ancien couvent des visitandines, façade sur cour côté Grande Rue



Ancien couvent des visitandines, peinture murale (ancien réfectoire ?)



Ancien couvent des visitandines, escalier remanié

Description sommaire

Non visité, non étudié.

Ensemble présentant plusieurs entités initialement organisées autour d'un grand jardin fermé, séparé du rempart par la ruelle en pied de mur.

Parcelles

Section AI, parcelles 419, 420, 549, 734, 635, ensemble moyennement morcelé.

Datation

Non visité, non étudié.

L'implantation du couvent daterait a priori du XVII^e siècle.

Etat des vestiges

Non visité, non étudié.

Quelques salles visibles à l'office du tourisme et dans les locaux publics du rez-de-chaussée de l'aile sur l'avenue du collège.



Office du tourisme, ancien couvent des ursulines, salles voûtées au rez-de-chaussée



Ancien couvent des ursulines, façade sur Place d'Armes et tour-clocher



Ancien couvent des ursulines, façade arrière et extension moderne



Office du tourisme, ancien couvent des ursulines, salles voûtées au rez-de-chaussée



Office du tourisme, ancien couvent des ursulines, cheminée au rez-de-chaussée

Ces édifices doivent faire l'objet d'une étude globale afin de d'établir avec précision leur évolution architecturale, leur niveau d'altération, la nature des vestiges conservés et leur potentiel de valorisation.

Leur étude devra permettre de mettre en évidence les caractéristiques communes aux constructions qui les composent et de mesurer l'intérêt patrimonial des dispositifs (volumétrie, distribution, accès, décors, structure, éléments de second-œuvre, etc.).

Des préconisations pourront être émises pour chacun des ensembles.

Visite : parties communes, appartements, cour, NV

Intérêt : architectural, urbain, historique

Datation : XV^e-XVIII^e-XIX^e siècles

Orientation : préserver, restaurer, rénover, remplacer

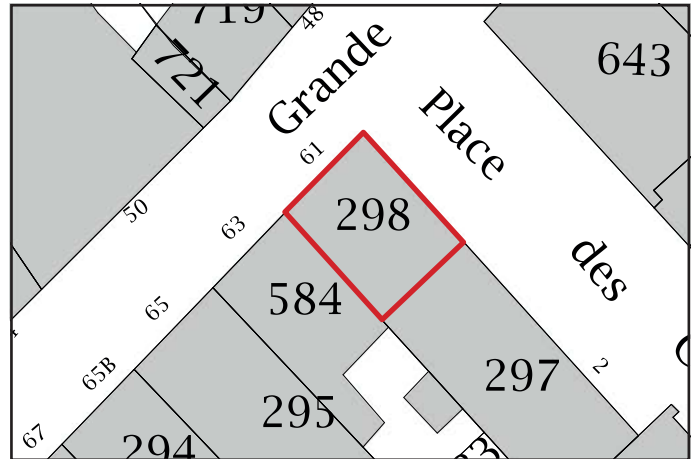
Propriété : ?

Occupation RDC : commerce (1)

Occupation R+1 : logement (1)

Occupation R+2 : logement (1)

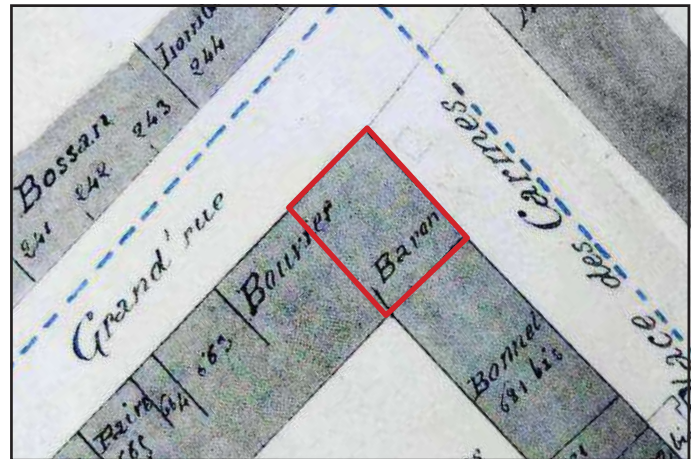
Occupation R+3 et comble : logement en duplex (1)



2019 - Cadastre actuel



1830 - Cadastre napoléonien, A.D.I.



1887 - Plan des Fontaines, A.M.

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI DANS LA VILLE

Situation urbaine	
<input type="checkbox"/>	aligné
<input type="checkbox"/>	en retrait
<input checked="" type="checkbox"/>	en angle
<input type="checkbox"/>	isolé
Parcelle	
<input type="checkbox"/>	traversante
<input type="checkbox"/>	mono-orientée
<input checked="" type="checkbox"/>	en angle
<input type="checkbox"/>	cour
<input type="checkbox"/>	passage
Bâti	
<input checked="" type="checkbox"/>	sur rue
<input type="checkbox"/>	sur cour
<input type="checkbox"/>	traversant
<input type="checkbox"/>	mono-orienté
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	
Type	
<input type="checkbox"/>	maison de ville
<input type="checkbox"/>	immeuble de rapport
<input type="checkbox"/>	hôtel particulier
<input type="checkbox"/>	maison de rempart
<input type="checkbox"/>	immeuble de rempart
<input type="checkbox"/>	maison de faubourg
<input type="checkbox"/>	immeuble de faubourg
<input checked="" type="checkbox"/>	ensemble historique

ÉVOLUTION DU BÂTI

Ensemble du couvent des carmes, construit au milieu du XV^e siècle, converti en collège en 1640, partiellement reconstruit après l'incendie de 1739 puis subdivisé et vendu après la Révolution.

Immeuble d'angle largement reconstruit, probablement à la fin du XVIII^e siècle ou au début du XIX^e siècle.



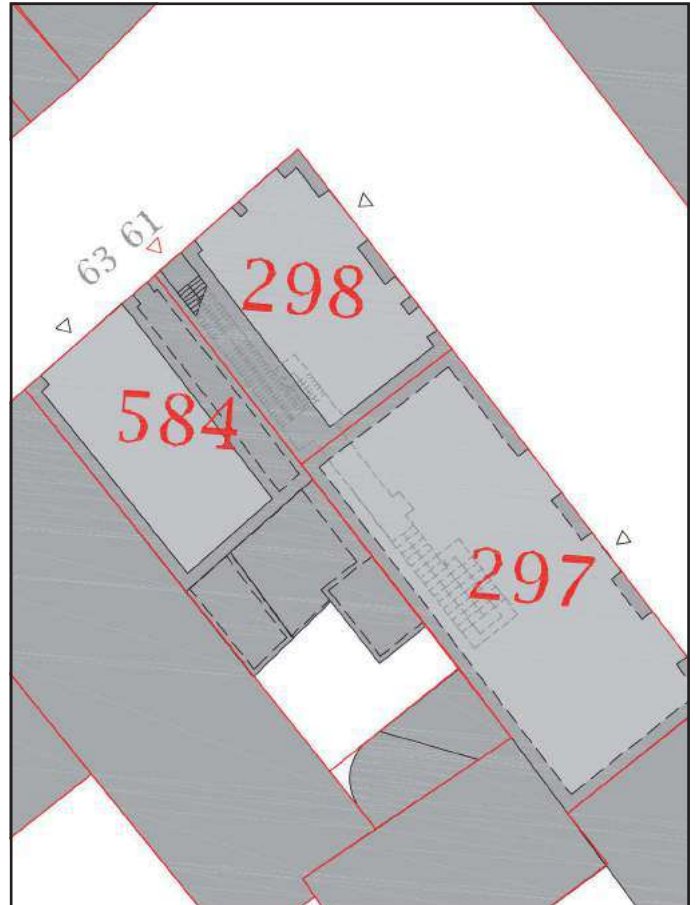
61 Grande Rue - Vue générale

CARACTÉRISTIQUES DU BÂTI

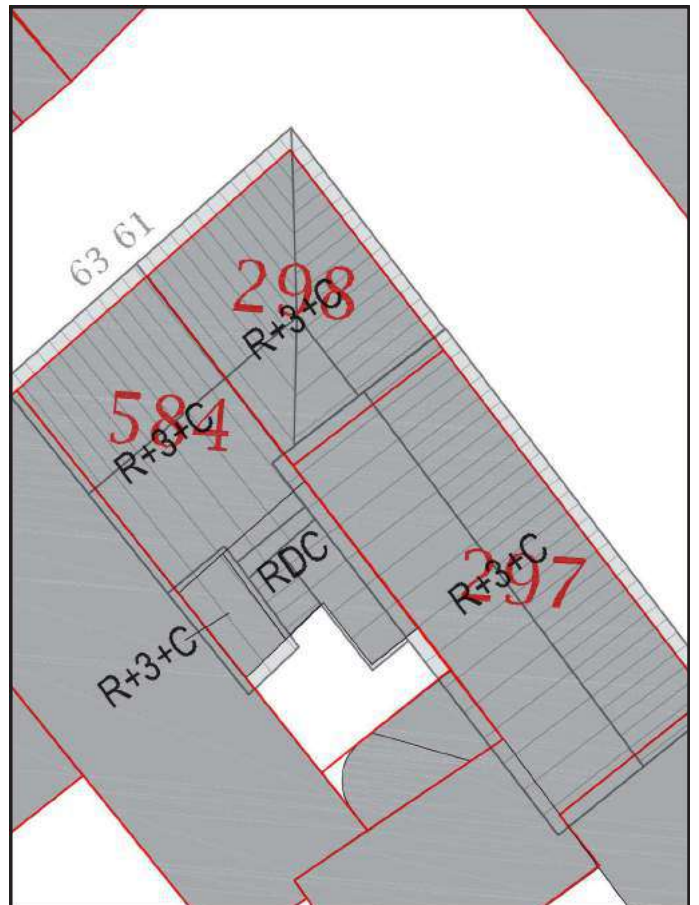
Niveau	int. pat.
R + 3 + C	
Nombre de travée	
1 sur Grande Rue 2 sur place des Carmes	
Distribution	
escalier en vis	
escalier sur mur d'échiffre	
X escalier droit	
X escalier tournant	
Toiture	
4 pans, chéneau sur rue	
Couverture	
tuile canal	
Débord	
sous-face courbe sur corniche	X
Façade RDC	
peinture sur enduit ciment	
Façade étages rue	
enduit chaux, décors peints	X
Menuiseries extérieures	
X porte	X
X fenêtre	X
Ferronnerie	
X garde-corps fonte	X
Parties communes	
X escalier bois	X
escalier pierre	
escalier béton	
X palier	
X cour	
X cave	
Intérieur	
X plancher	X
mur	
plafond	
X cheminée	X
X menuiseries intérieures	X

NOTES

L'escalier dessert les parcelles voisines n°584 et 297 qui ne possèdent pas d'autres accès aux étages.
 Aucun vestige significatif de l'architecture conventuelle n'a été observé.



Plan schématique du rez-de-chaussée
1/200



Plan schématique des toitures et des niveaux
1/200



61 Grande Rue - Elévation sur place des Carmes



61 Grande Rue - Elévation sur Grande Rue



Chaînage d'angle peint sur enduit chaux, lambrequin fonte



Porte et accès à l'escalier



*Escalier vers le premier niveau
Ensemble peu qualitatif*



*Premier palier, desserte des immeubles des parcelles
297 et 584*



*Premier palier, desserte des immeubles des parcelles
297 et 584*
172



*Premier palier, montée au second niveau de
l'immeuble de la parcelles 297*

PRÉCONISATIONS SPÉCIFIQUES À L'ÉDIFICE

Ces préconisations s'ajoutent aux préconisations générales du type *Ensembles historiques*.

Il serait préférable que l'approche de cet édifice soit associée à une approche générale sur l'ensemble de l'ancien couvent des Carmes afin d'en établir les dispositions architecturales, principes distributifs et vestiges patrimoniaux et que des orientations communes soient établies à l'échelle de l'îlot.

A défaut d'approche générale, les orientations sont les suivantes :

Implantation, volumétrie, distribution, escaliers, cour

- Une opération conjointe aux parcelles voisines sera favorisée afin de régler les problématiques distributives de l'ensemble
- Dans le cas d'une opération conjointe, le curetage de la cour doit être favorisé

Façades

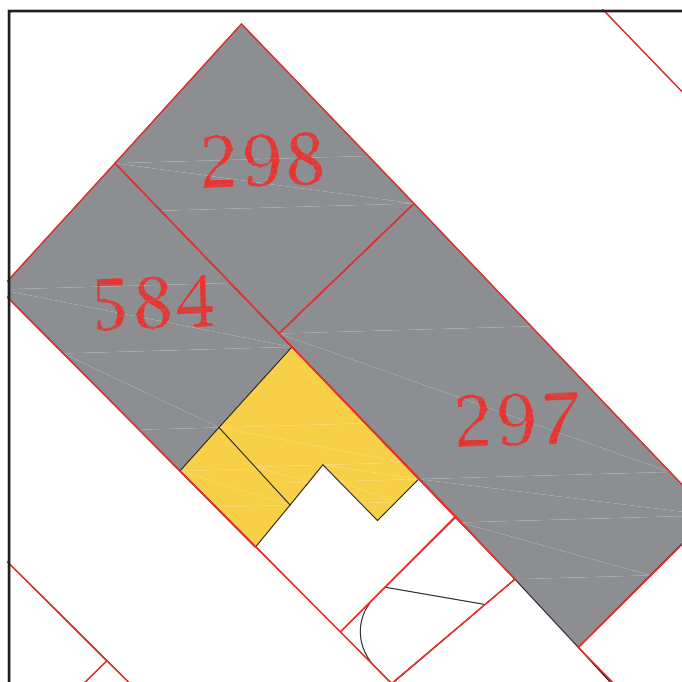
- Suppression des enduits ciments
- Suppression des volets roulants
- Restauration / restitution des enduits à la chaux aérienne naturelle et des décors peints
- Conservation de la lisibilité des largeurs d'édifices anciens (éviter les façades continues d'une travée à l'autre)
- Menuiseries bois petits carreaux
- Volets intérieurs, volets battants extérieurs bois ou brise-soleils orientables et lambrequins métalliques

Devantures

- Installation de devantures bois ou métal à composer en fonction des travées de façade
- Devantures continues entre deux édifices contigus proscrites

Toitures

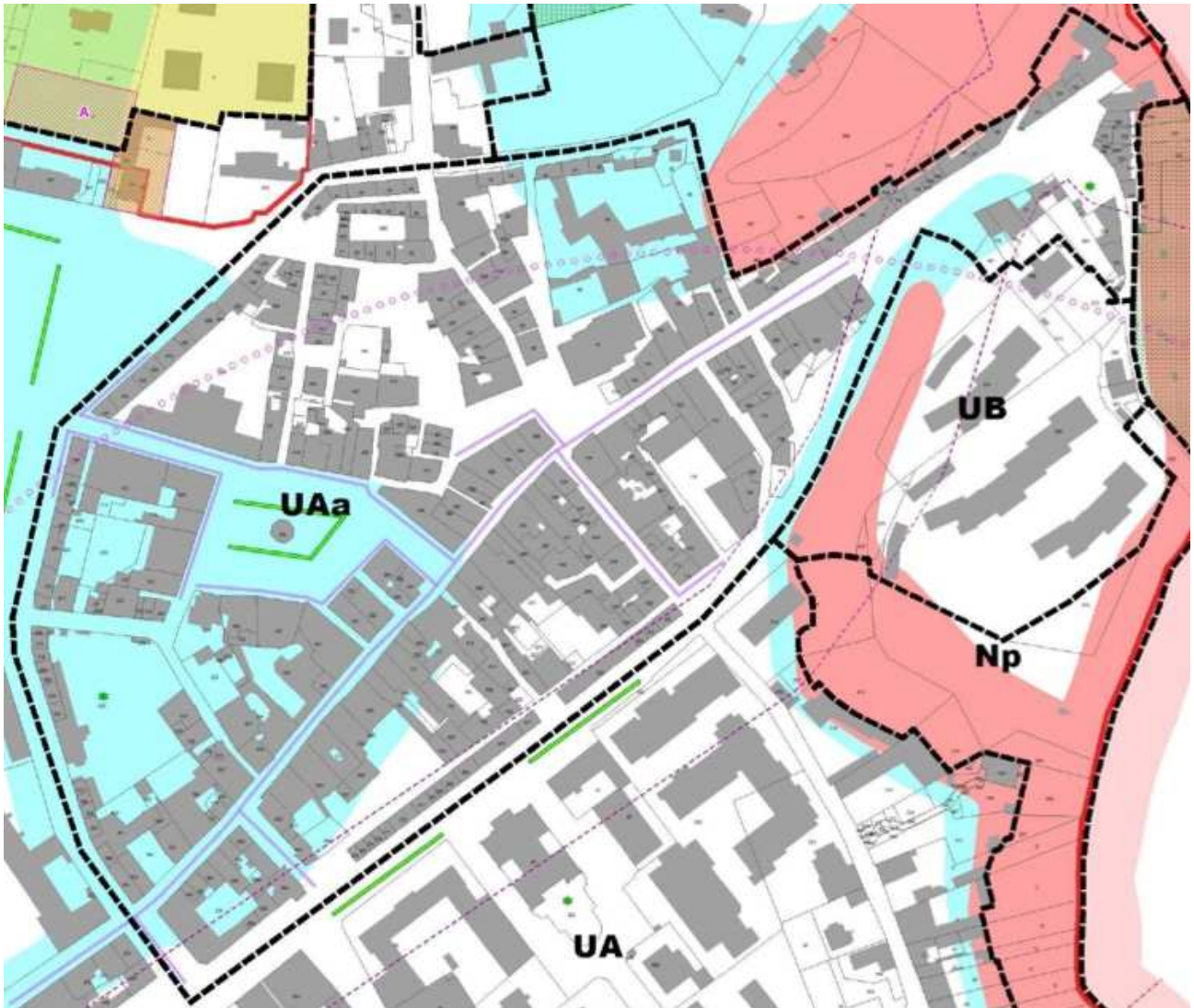
- Maintien des faibles pentes (30-50%)
- Couverture tuile canal
- Voligeage bois en sous-face de toit à restaurer.



61 Grande Rue - Synthèse des préconisations élargie aux édifices voisins - Echelle 1/200

- Immeuble bâti à conserver et restaurer (intérieur et extérieur)
- Immeuble bâti pouvant être conservé et réhabilité ou démolit et reconstruit selon les nécessités du projet
- Immeuble bâti devant être démolit
- Éléments particuliers : A = vestige archéologique ; B = boiserie ; C = cheminée ; D = décor ; E = escalier ; F = ferronnerie ; M = mobilier attaché à perpétuelle demeure ; O = organisation / distribution ; P = plafond ; S = sol ; T = charpente de toit ; V = pièce voûtée
- Vestige de rempart à conserver et valoriser
- Alignement du bâti à respecter
- Passage ou liaison piétonne à maintenir ou créer

Annexe 7. Périmètre de l'opération façades



— Linéaire (2 côtés) de l'opération façades

Annexe 8. Objectifs de réalisation de la convention

- -	2020 (3 mois)	2021	2022	2023	2024	2025	2026 (9 mois)	<u>TOTAL</u>
<u>Logements de propriétaires occupants</u>	1	3	5	6	5	5	3	28
• <u>dont logements indignes ou très dégradés</u>	0	1	2	2	2	2	1	10
• <u>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</u>	1	2	2	3	2	2	1	13
• <u>dont aide pour l'autonomie de la personne</u>	0	0	1	1	1	1	1	5
<u>Logements de propriétaires bailleurs</u>	0	5	6	8	8	8	5	40
<u>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</u>	0	0	0	20	28	32	20	100
• <u>dont aide pour les copropriétés dégradées</u>	0	0	0	12	16	20	12	60
• <u>dont aide pour l'accessibilité</u>	0	0	0	8	12	12	8	40
<u>Total des logements Habiter Mieux</u>	1	8	10	13	12	12	7	63
• <u>dont PO</u>	1	3	4	5	4	4	2	23
• <u>dont PB</u>	0	5	6	8	8	8	5	40
• <u>dont logements traités dans le cadre d'aides aux SDC</u>	0	0	0	0	0	0	0	0

Annexe 9. Engagements de l'ANAH par année civile

	2020 (3 mois)	2021	2022	2023	2024	2025	2026 (9 mois)	TOTAL
AE prévisionnels	7 760 €	284 654 €	333 883 €	452 293 €	474 044 €	491 043 €	263 633 €	2 307 310 €
dont aides aux travaux	7 200 €	86 300 €	125 810 €	234 800 €	257 110 €	278 110 €	165 800 €	1 155 130 €
<u>Logements de propriétaires occupants</u>								
• <u>dont logements indignes ou très dégradés</u>	0 €	17 500 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	17 500 €	175 000 €
• <u>dont travaux de lutte contre la précarité énergétique</u>	7 200 €	17 100 €	17 100 €	24 300 €	17 100 €	17 100 €	7 200 €	107 100 €
• <u>dont aide pour l'autonomie de la personne</u>	0 €	0 €	3 010 €	4 500 €	3 010 €	3 010 €	4 500 €	18 030 €
<u>Logements de propriétaires bailleurs</u>	0 €	51 700 €	70 700 €	88 000 €	88 000 €	88 000 €	53 600 €	440 000 €
<u>Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires</u>								
• <u>dont aide pour les copropriétés dégradées</u>	0 €	0 €	0 €	63 000 €	84 000 €	105 000 €	63 000 €	315 000 €
• <u>dont aide pour l'accessibilité</u>	0 €	0 €	0 €	20 000 €	30 000 €	30 000 €	20 000 €	100 000 €
dont aides à l'ingénierie (part forfaitaire)	0 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	0 €	300 000 €
dont aides à l'ingénierie (part unitaire)	560 €	4 520 €	6 240 €	7 660 €	7 100 €	7 100 €	4 000 €	37 180 €
dont ingénierie chef de projet collectivité	0 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	0 €	240 000 €
dont ingénierie autre	0 €	0 €	8 000 €	16 000 €	16 000 €	12 000 €	8 000 €	60 000 €
dont RHI-THIRORI (gestion non déléguée au niveau local)	0 €	85 834 €	85 833 €	85 833 €	85 834 €	85 833 €	85 833 €	515 000 €