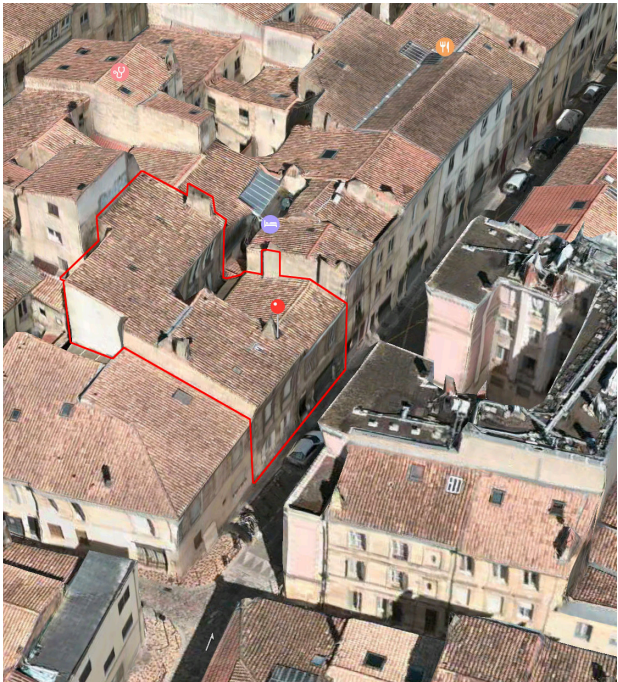
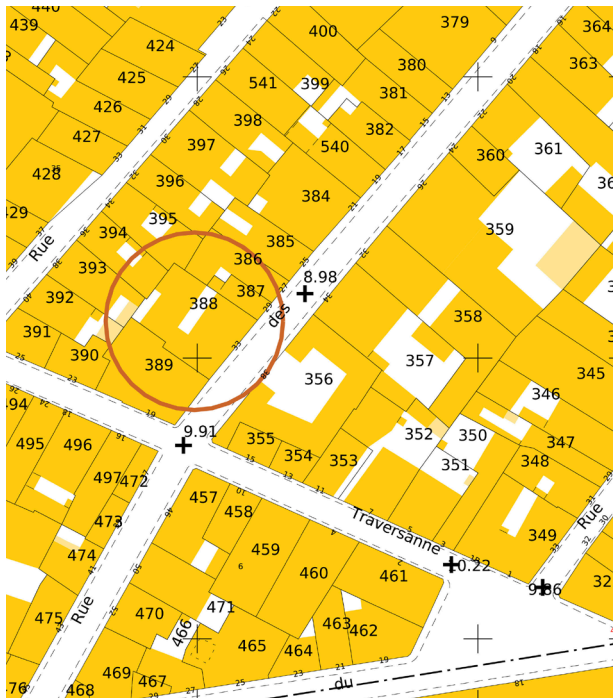


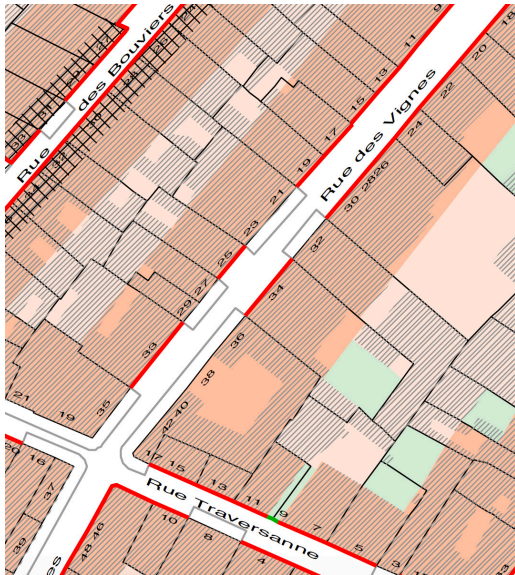




# SITUATION DE LA PARCELLE

ADRESSE	REF. CADASTRALE	SURFACE CADASTRALE
31 et 33, rue des Vignes - 33800 Bordeaux	000 DN 388	234 m <sup>2</sup>

SITUATION URBAINE	
QUARTIER CAPUCINS - VICTOIRE	
PHOTO AÉRIENNE	PLAN CADASTRAL
	

SECTEUR RÉGLEMENTAIRE
PLU - Ville de Pierre
DÉTAIL RÉGLEMENTAIRE
<ul style="list-style-type: none"> <li>• UP1*1L35</li> <li>• Construction protégée</li> <li>• Corps bâti sur rue + cour principale + cage d'escalier : emprise 100</li> <li>• Corps bâti arrière + cour arrière : emprise 50</li> </ul>




# ÉTUDE DE PROGRAMMATION REPORTAGE PHOTOS E.D.L.

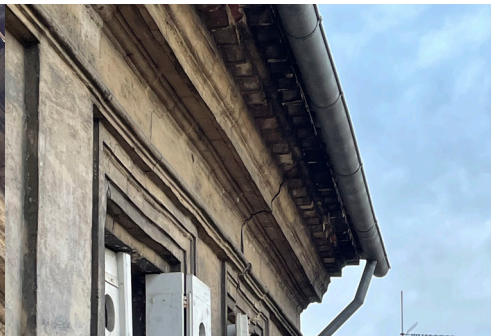




Purge du remplissage de l'arc, selon contraintes plancher haut/ Purge des réseaux sauvages



Fissures en corniches



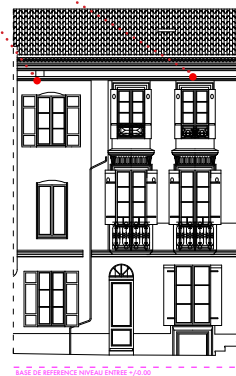
Dépose de l'escalier pierre, du balcon et de l'onduline sur cour principale/ Purge de tous les réseaux sauvages (d'évacuations, électriques, etc)



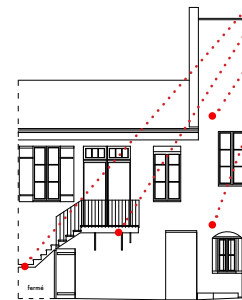
Restitution des deux arcs en façade sur cage d'escalier commune



EDL - Façade sur rue des Vignes



EDL - Façade sur cour, corps de bâti arrière



EDL - Façade sur cour, corps de bâti avant



Mur en moellons sur cour arrière (prévoir ravalement)





Fissure sur la pile en pierre en cave



Purge complète de la cheminée/  
Mise en accessibilité du local



Purge dalle en sol/  
Purge four maçonné



Purge dalle en sol/  
Remplacement des menuiseries PVC

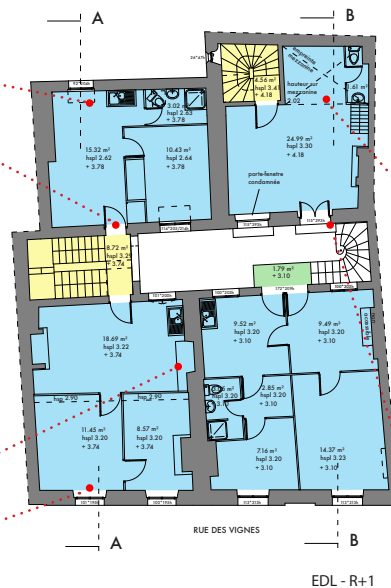




Suppression du faux-plafond/  
Récupération parquet en sol  
(isolation en sous-face)



Purge en so/ Remplacement des menuiseries PVC



Purge de la mezzanine pour restitution du volume d'origine

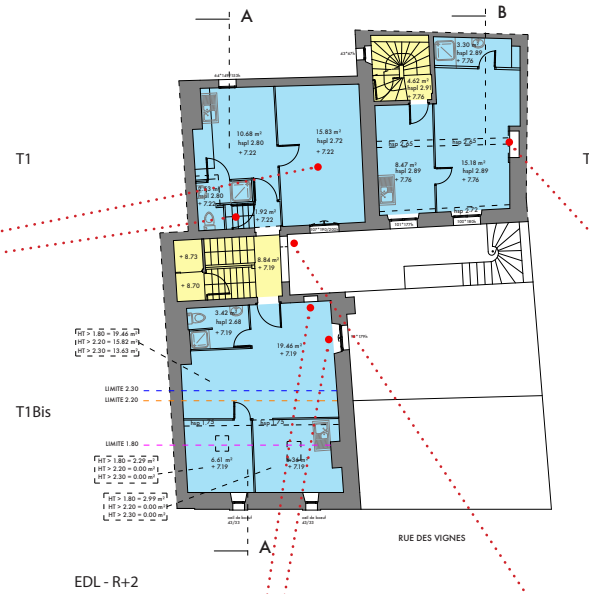


Réparation des épaufrures en tableaux





Suppression de l'escalier d'accès aux combles  
(trappe pour futur accès technique)/  
Récupération parquet en sol



Adapter hauteur de menuiserie, pour maintien d'usage après isolation de la toiture/  
Restituer ancienne ouverture sur cour



Purge du conduit et manteau de cheminée/  
Contrôle des ancrages (si pas d'abaissement du plancher haut)



Restitution de l'arc en façade sur cage d'escalier commune



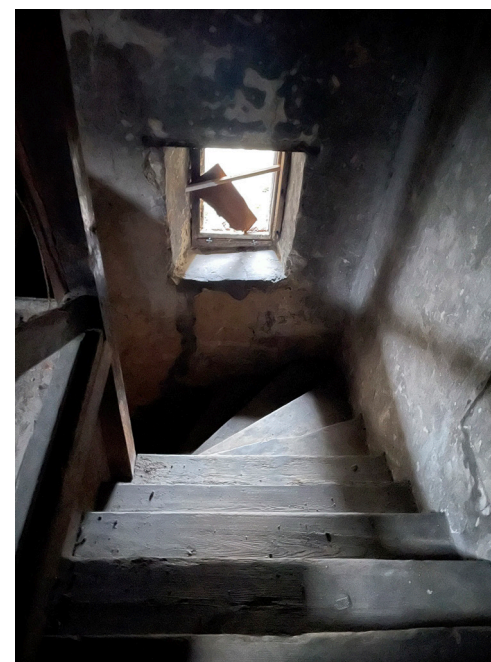




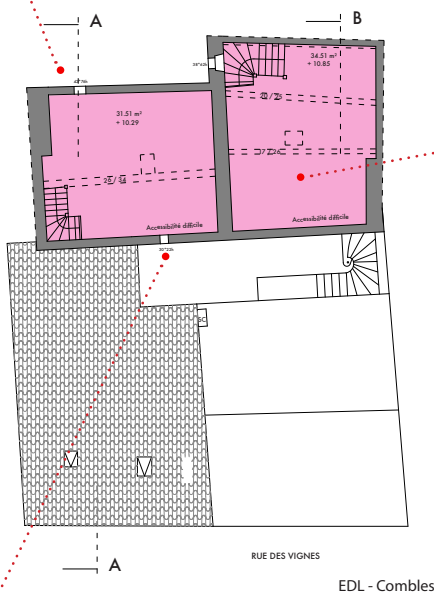
Fenêtre à restituer



Plancher à abaisser

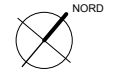


Fenêtre à restituer



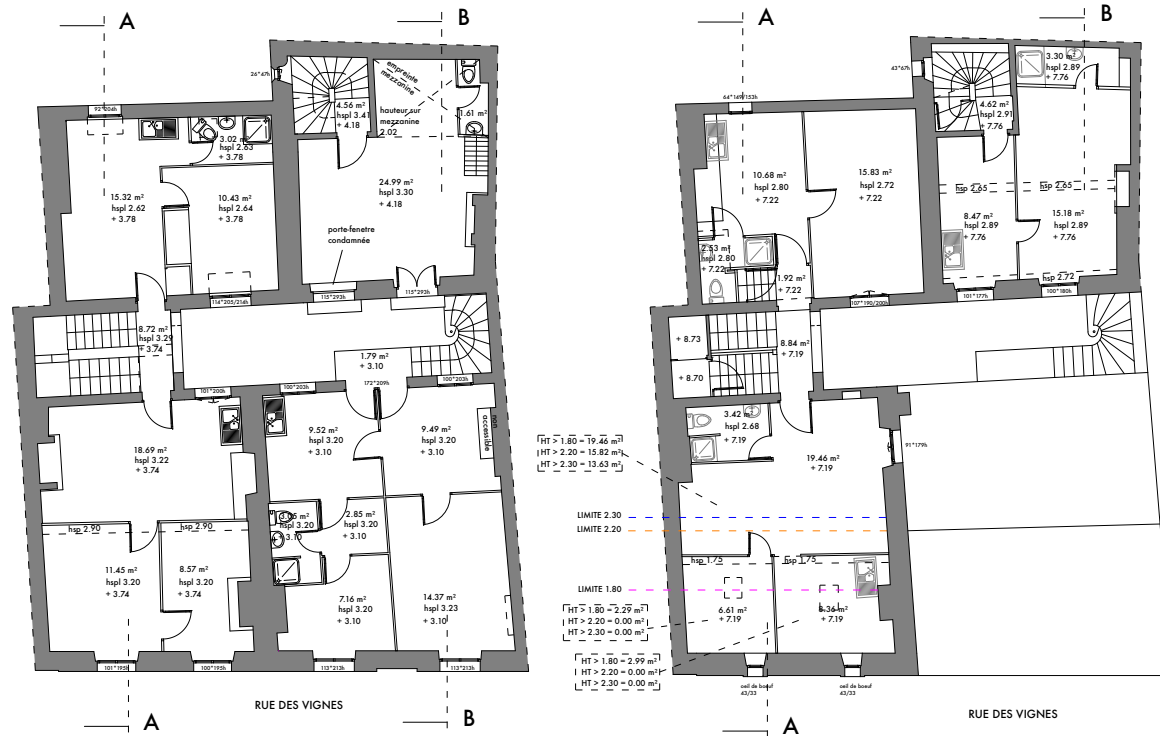
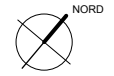
# ÉTUDE DE PROGRAMMATION PLANS, COUPES ET FAÇADES E.D.L.





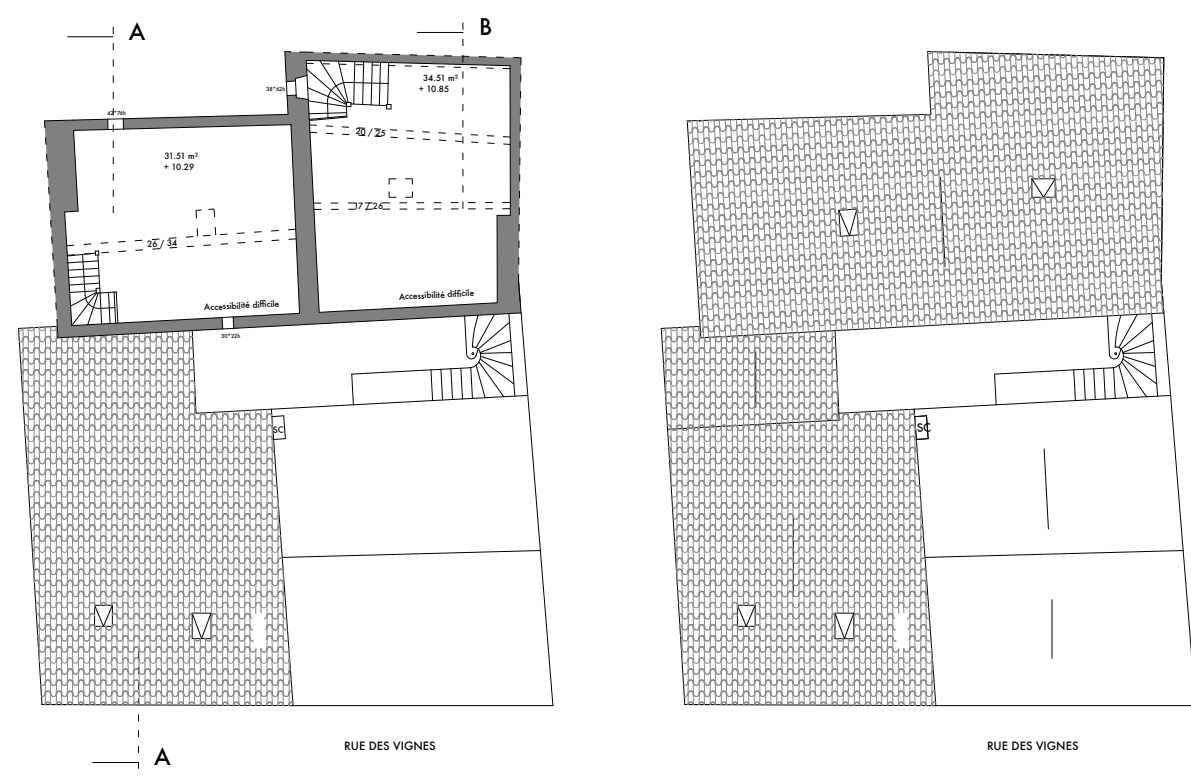
EDL - Cave et RDC  
échelle 1/200ème





EDL - R+1 et R+2  
échelle 1/200ème

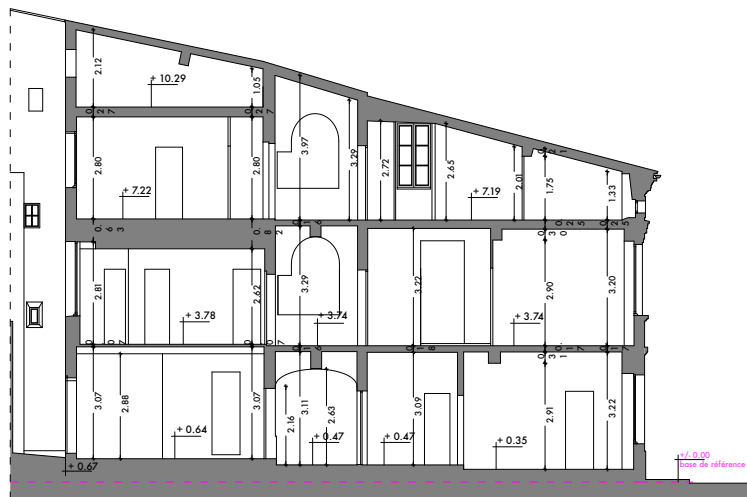




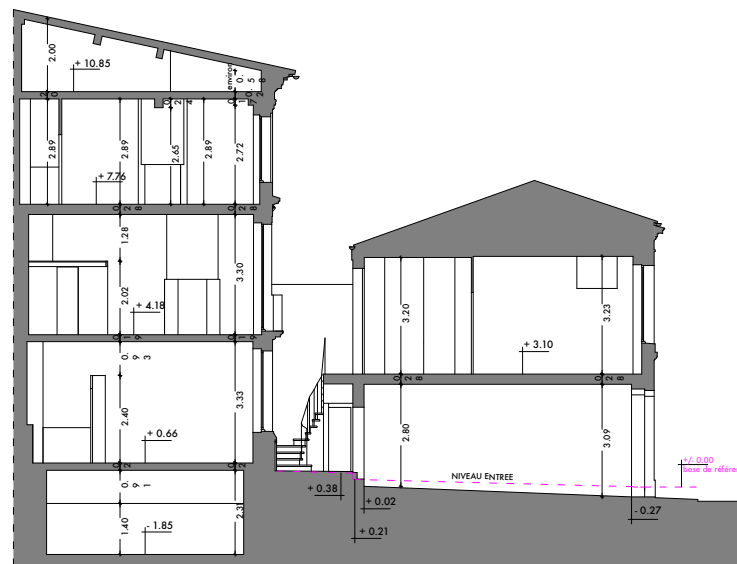
- SC Souches de cheminée
- ⊞ Chassis de toit

EDL - Combles et Toitures  
 échelle 1/200ème





EDL - Coupe AA'  
échelle 1/200ème



EDL - Coupe BB'  
échelle 1/200ème





Les souches de cheminées ne sont pas représentées

EDL - Façade sur rue des Vignes  
échelle 1/200ème



EDL - Façade sur cour, corps de bâti arrière  
échelle 1/200ème



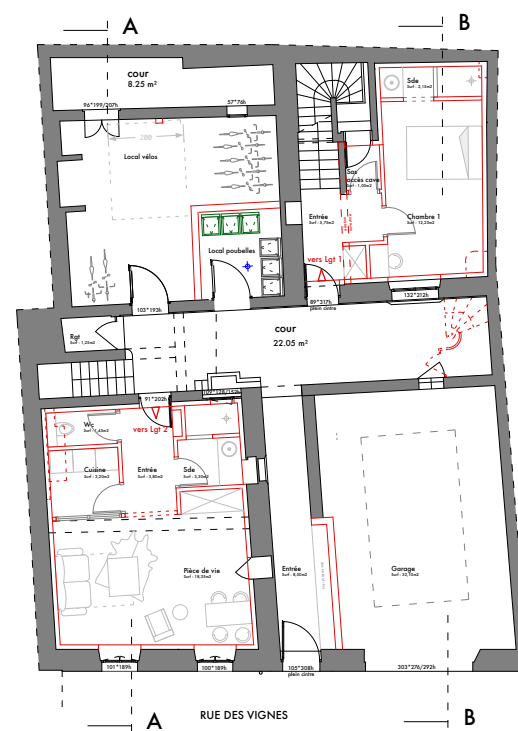
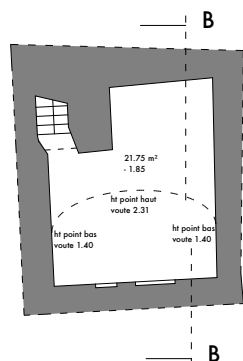
EDL - Façade sur cour, corps de bâti avant  
échelle 1/200ème



## ÉTUDE DE PROGRAMMATION FAISABILITÉS SPATIALES

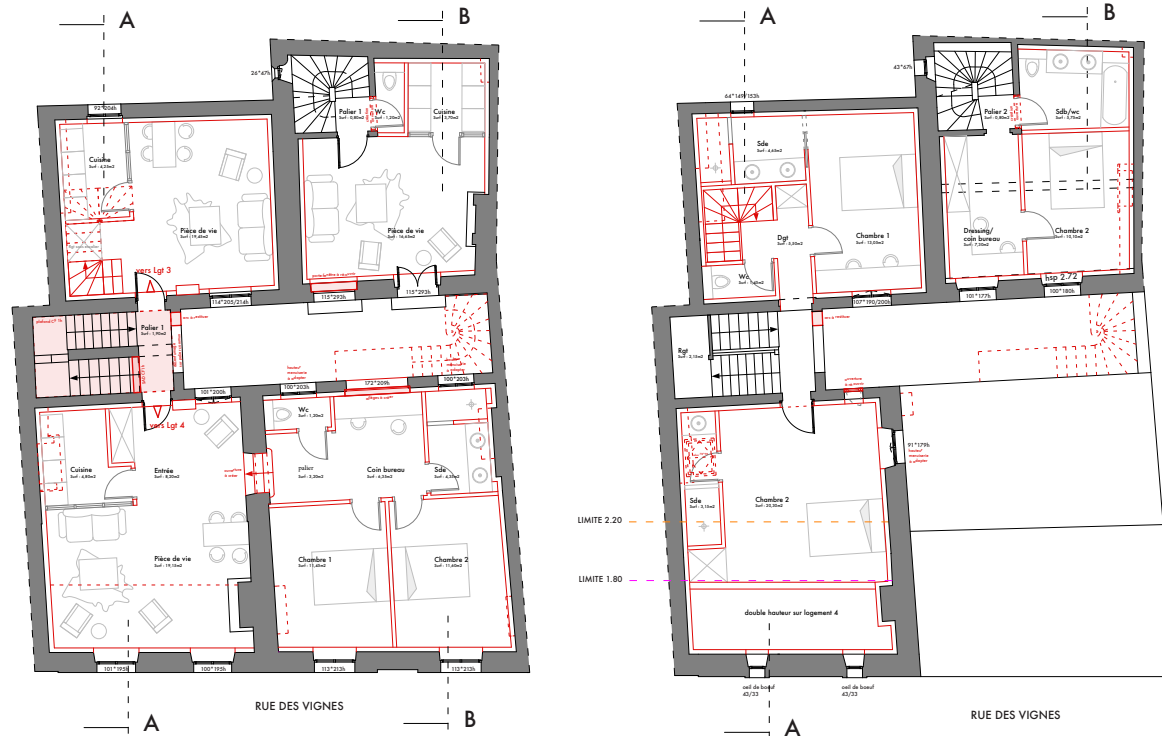
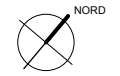






PROJET - Cave et RDC  
échelle 1/200ème





PROJET - R+1 et R+2  
échelle 1/200ème

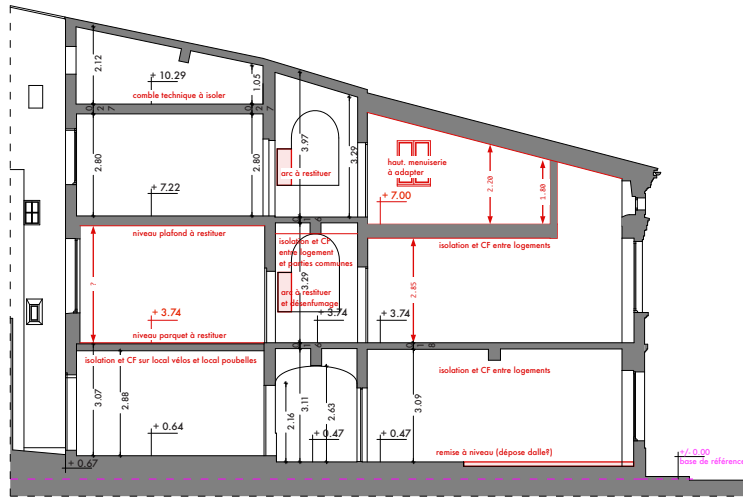




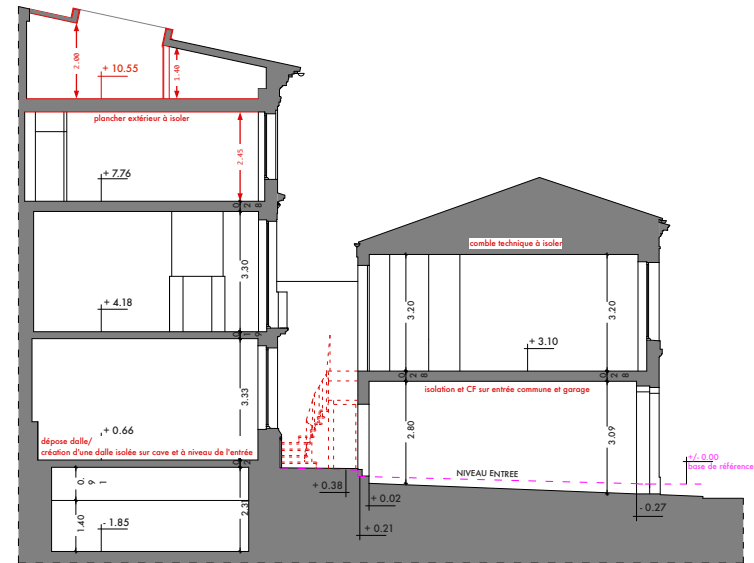
- SC Souches de cheminée
- ⊞ Chassis de toit

PROJET - Combles et Toitures  
 échelle 1/200ème



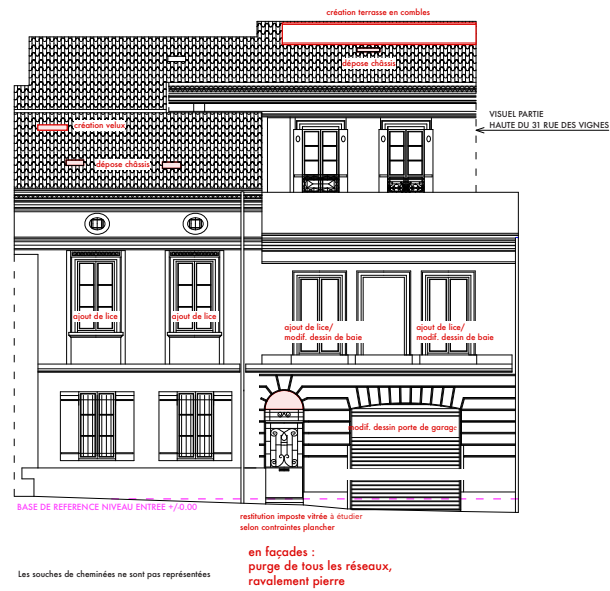


PROJET - Coupe AA'  
échelle 1/200ème



PROJET - Coupe BB'  
échelle 1/200ème

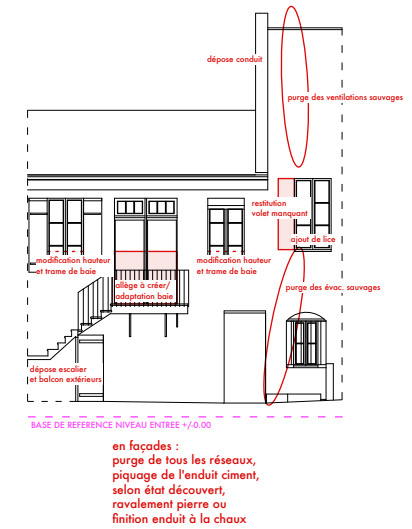




PROJET - Façade sur rue des Vignes  
échelle 1/200ème



PROJET - Façade sur cour, corps de bâti arrière  
échelle 1/200ème



PROJET - Façade sur cour, corps de bâti avant  
échelle 1/200ème



• ÉLÉMENTS DE SYNTHÈSE

ADRESSE IMMEUBLES	REF. CADASTRALE	SURF. CADASTRALE	RÉALISÉE PAR	EN DATE DU
31 et 33 rue des Vignes - 33800 Bordeaux	000 DN 388	234 m2	Mathilde THINAT	17/03/2023

ÉTAT DES LIEUX	
<b>COMPOSITION DU BÂTIMENT</b>	Tissu dense du centre-ville 1 premier immeuble en R+2 (+ combles) sur rue 1 second immeuble en R+1 (+ combles) sur rue 2 immeubles sur cour en fond de parcelle bâtis en R+2 (+ combles)
<b>ÉTAT GÉNÉRAL DU BÂTIMENT</b>	Façades à ravaier Couvertures et charpente à vérifier (fissures en façades) Composition et portance des planchers à vérifier (un ancrage coïncide avec un conduit de cheminée...) Purge de tous les réseaux sauvages en façades et fluides à reprendre Purge des conduits de cheminées en toiture à privilégier
<b>CARACTÉRISTIQUES À PRÉSERVER</b>	Édifice protégé au titre du PLU - Ville de Pierre Façades pierre de taille Escaliers pierre Hauteur sous plancher des niveaux Parquets/ carreaux de ciment Menuiseries à l'ancienne pour modèle double vitrage Volées d'escalier bois (et garde-corps)
PROGRAMME	
<b>ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES</b>	Respect du PLU Respect des normes sécurité incendie Respect des normes accessibilité (a minima, l'entrée principale de l'immeuble présentant un emmarchement)
<b>ÉLÉMENTS INTANGIBLES DE LA PROGRAMMATION</b>	Dépose de l'onduline sur cour Création en RDC d'un local poubelles et d'un local vélos Conservation du garage à cet usage Recomposition des 9 logements existants en 4 logements Ravalement des façades et restitution des arcs sur cage d'escalier commune Privatisation d'une partie de la cage d'escalier pierre et implantation désenfumage sur palier 1
<b>PARTIE COMMUNES</b>	Voir préconisations
<b>PARTIE PRIVATIVES</b>	Voir préconisations



## • PRÉCONISATIONS

### Enveloppe extérieure

#### FAÇADES SUR RUE

- / purge de tous les réseaux sauvages
- / ravalement des façades
- / le remplissage pierre du cintre de la porte d'entrée peut être conservé pour permettre de tenir compte des contraintes plancher haut après CF et isolation assurés
- / changement des menuiseries pvc et bois au profit de menuiseries bois double vitrage performant (acoustique et thermique)
- / remplacement de la porte de garage par un ensemble menuisé
- / révision des EP
- / rénovation complète des protections solaires extérieures

#### FAÇADES SUR COUR PRINCIPALE

- / purge de tous les réseaux sauvages
- / ravalement des façades et enduit à la chaux (selon découverte après piquage de l'enduit ciment)
- NB Diag structurel à entreprendre pour caractériser les fissures au niveau des corniches
- / suppression de l'escalier pierre, de son palier d'arrivée (balcon) et de l'onduline
- / changement des menuiseries pvc et bois au profit de menuiseries bois double vitrage performant (et adaptation des dimensions de certaines)
- / privatisation d'une partie de la cage d'escalier pierre
- / recomposition des deux ouvertures en arcs sur la cage d'escalier commune et implantation désenfumage sur palier 1
- / reprise des EP
- / rénovation complète des protections solaires extérieures

#### FAÇADES SUR COUR ARRIÈRE

- / ravalement des façades (y compris mur en moellons de fond de cour)
- / changement des menuiseries pvc et bois au profit de menuiseries bois double vitrage performant
- / pose de menuiseries bois double vitrage performant partout où manquantes

#### PIGNON SURPLOMBANT BÂTI SUR RUE À R+1 (+ COMBLES)

- / ravalement de façade
- / changement de menuiserie bois au profit de menuiseries bois double vitrage performant (et adaptation de ses dimensions)

### Couvertures

- / diagnostic et révision des charpentes et couvertures
- / création d'une terrasse en place d'un des combles arrières (modification charpente et création d'une couverture neuve : pare-pluie + tuiles romaines): le pan de toiture depuis l'égout jusqu'à la terrasse doit être de la hauteur réglementaire d'un garde-corps. Le pan de toiture en point haut sera sur toute la largeur du bâtiment
- / isolation renforcée des combles techniques
- / reprise des zingueries
- / suppression des conduits de cheminées et reprise étanchéités

### Niveaux

- / la composition des planchers est à vérifier, ainsi que leur portance.
- NB Diagnostic structurel à entreprendre et vérification du CF des planchers
- / reprise des EU, EV et adductions eau
- / reprise et mise aux normes des réseaux électriques, plomberie et gaz
- / amélioration des performances thermiques et énergétiques
- / reprise des VMC

### Parties communes

- BÂTIMENTS SUR RUE
- / création d'un jeux d'orgue dans l'entrée
- / conservation du garage

### BÂTIMENTS SUR COUR

- / rénovation de la cage d'escalier : mise en valeur patrimoniale
- / création d'un local vélo dont la surface correspond aux exigences du règlement du PLU en cours
- / création d'un local poubelles

### Cave

- NB Diag structurel à entreprendre pour caractériser la fissure au niveau de la pile en pierre.
- La cave ne pourra pas être aménagée en pièce d'habitation et devra être ventilée en continu.



• TABLEAU RÉCAPITULATIF / SURFACES - ÉTAT DES LIEUX

EDL - SYNTHÈSE 31-33 rue des Vignes		nombre de logements CADASTRE	nombre de logements EDL	surface EDL habitation m <sup>2</sup>	surface EDL locaux annexes m <sup>2</sup>	surface EDL espaces extérieures m <sup>2</sup>	surface EDL commerciale SUB/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>8</b>	<b>9</b>	<b>371,57</b>	<b>125,46</b>	<b>38,71</b>	<b>0</b>

niveau	nature des locaux CADASTRE	affectation EDL	surface EDL habitation m <sup>2</sup>	dont surface existante avec HSP > 2m20 uniquement pour les niveaux sous rampant	surface EDL locaux m <sup>2</sup>	surface EDL espaces extérieures m <sup>2</sup>	surface EDL commerciale SUB/m <sup>2</sup>
R-1	Cave	Cave			21,75		
RDC (sur rue)		Parties communes	8,83				
RDC (sur cour, à droite)		Parties communes	5,06				
RDC (sur cour, à gauche)	Remise	Parties communes	14,92				
RDC		Cour principale				28,67	
RDC		Cour arrière				8,25	
RDC	Garage	Garage			37,69		
RDC (sur rue et sur cour, à gauche)		T4 ?	53,82				
RDC (sur cour, à droite)		Studio	25,93				
R+1		Parties communes	8,72				
R+1 (sur rue, à gauche)		T2	38,71				
R+1 (sur cour, à gauche)		T1	28,76				
R+1 (sur rue, à droite)		T3	46,44			1,79	
R+1 (sur cour, à droite)		Parties communes	4,56				
R+1 (sur cour, à droite)		Studio	26,6				
R+2		Parties communes	8,84				
R+2 (sur rue, à gauche)		T1bis	37,85	19,24			
R+2 (sur cour, à gauche)		T1	30,96				
R+2 (sur cour, à droite)		Parties communes	4,62				
R+2 (sur cour, à droite)		T1	26,95				
Combles (sur cour, à gauche)	Grenier	Grenier			31,51		
Combles (sur cour, à droite)	Grenier	Grenier			34,51		
<b>TOTAL</b>			<b>371,57</b>		<b>125,46</b>	<b>38,71</b>	<b>0</b>





• TABLEAU RÉCAPITULATIF / SURFACES - PROGRAMMATION

PROGRAMMATION - SYNTHÈSE 31-33 rue des Vignes		nombre de logements	surface habitable SH/m <sup>2</sup>				surface commerciale SUB/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>4</b>	<b>311,4</b>				<b>0</b>

niveau	affectation et/ou typologie proposée	n° logement	surface habitable m <sup>2</sup>	dont surface avec HSP > 2m20 uniquement pour les niveaux sous rampant	surface locaux annexes m <sup>2</sup>	surface espaces extérieurs communs m <sup>2</sup>	surface espaces extérieurs privatifs m <sup>2</sup>	surface commerciale SUB/m <sup>2</sup>
RDC/R+1/R+2	Parties communes		11,65			22,05		
RDC	Cour principale							
RDC	Local vélos		20,35					
RDC	Local poubelles		5,45					
RDC	Cour arrière					8,25		
RDC	Garage		32,1					
R-1/RDC/R+1/R+2/Combles	T3 Cave Terrasse	1	67,5		21,75		15,2	
RDC	T1	2	30,1					
R+1/R+2	T3	3	73,95					
R+1	T3	4	70,3	15,3				
<b>TOTAL</b>			<b>311,4</b>		<b>21,75</b>	<b>30,3</b>	<b>15,2</b>	<b>0</b>

