

COMMUNE DE GIVORS

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 NOVEMBRE 2023

Convocation : 24/11/2023

Affichage liste délibérations : 01/12/2023

Conseillers en exercice : 35 PRÉSIDENT : Monsieur BOUDJELLABA

Présents : 30 SECRÉTAIRE : Monsieur JOUVE

L'an deux mille vingt trois, le trente novembre à 19 heures, en salle du conseil municipal.

ÉTAIENT PRÉSENTS

Monsieur Mohamed BOUDJELLABA ; Monsieur Foued RAHMOUNI ; Madame Dalila ALLALI ; Monsieur Cyril MATHEY ; Madame Nabih LAOUADI ; Monsieur Loïc MEZIK ; Madame Françoise BATUT ; Monsieur Azdine MERMOURI ; Madame Sabine RUTON ; Madame Martine SYLVESTRE ; Monsieur Alipio VITORIO ; Monsieur Benjamin ALLIGANT ; Monsieur Gregory D'ANGELO ; Madame Solange FORNENGO ; Madame Delphine PAILLOT ; Monsieur Fabrice RIVA ; Monsieur Jean-Yves CABALLERO ; Madame Isabelle FERNANDES ; Monsieur Robert JOUVE ; Madame Zafer DEMIRAL ; Monsieur Jean-Pierre GUENON ; Monsieur Gaël BON ; Madame Florence MERIDJI ; Monsieur Thomas KUNESCH ; Madame Josiane BONNET ; Madame Nathalie BODARD ; Monsieur Hocine HAOUES ; Madame Sonia BRAHMI ; Monsieur Abdel YOUSFI ; Madame Dounia MEFTAH

ABSENTS REPRÉSENTÉS

Madame Laurence FRETU a donné procuration à Monsieur Cyril MATHEY

Monsieur Tarik KHEDDACHE a donné procuration à Monsieur Gregory D'ANGELO

Monsieur Ali SEMARI a donné procuration à Madame Sonia BRAHMI

Madame Yamina KAHOUL a donné procuration à Monsieur Abdel YOUSFI

ABSENT

Madame Edwige MOIOLI

DEL20231130_5

**DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT À LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES
LOGEMENTS EN IMMEUBLE COLLECTIF**

RAPPORTEUR : Nabih LAOUADI

Depuis le début du mandat, la municipalité a engagé plusieurs démarches de qualité de vie des habitants par le biais de la rénovation énergétique de leurs foyers.

Une rénovation présente plusieurs avantages : des économies d'énergie et donc des factures maîtrisées, un meilleur confort, un logement plus sain pour ses occupants, une augmentation de la valeur patrimoniale du bâtiment. Il peut s'agir d'isoler son logement au niveau des murs, combles ou fenêtres ou encore d'améliorer son système de ventilation, de chauffage ou de production d'eau chaude.

Dès 2021, cette politique s'est traduite par un conventionnement avec l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat (ALEC) et Solidaires pour l'Habitat (SOLIHA) pour effectuer des actions de sensibilisation et de communication auprès des habitants sur les dispositifs existants de subventionnement de ces travaux.

Des participations à des manifestations publiques et des permanences mensuelles ont ainsi été instaurées pour rencontrer les porteurs de projet et les conseiller sur les dispositifs disponibles au niveau national tels que les subventions individuelles de l'ANAH et ceux Métropolitains comme le dispositif Écoréno'v dont les dossiers sont également instruits par l'ALEC.

Ce premier conventionnement prévoyait déjà la possibilité d'accompagner la commune sur l'élaboration de son dispositif complémentaire d'aides financières à la rénovation énergétique.

Par délibération n°2 en date du 29 septembre 2022, le conseil municipal a décidé d'adhérer au Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement Rhône Métropole (CAUE RM), pour entreprendre conjointement avec cet organisme, accompagné de l'ALEC et SOLIHA, un projet de requalification des façades du secteur emblématique de la rue Victor Hugo, secteur dénommé *ensemble reconstruction après-guerre* dans le document d'urbanisme en vigueur (PLU-H).

Le premier volet de ce projet s'est achevé mi 2023 par la rédaction d'une Charte façade du CAUE, élaborée sur la base d'un diagnostic urbain et architectural. Cette charte annexée à la présente délibération présente des scénarii d'intervention sur le bâti en vue de définir une approche pré-opérationnelle. Il comporte notamment des prescriptions sur les matériaux à utiliser et un nuancier des teintes prescrites pour les enduits et peintures en façade.

Le second volet de cette convention consiste dans un premier temps à accompagner la commune dans sa préparation d'un programme d'aides municipales selon un niveau de performance énergétique et des critères à définir, puis dans un second temps, à analyser les projets de réhabilitation en phase opérationnelle lors de Commission-conseil « façades » en mairie.

C'est ce dispositif financier qui fait l'objet de la présente délibération. Il se compose de 3 actions, présentant sous forme de fiches ci-jointes trois niveaux de subventions de plus en plus ambitieux, ainsi qu'une fiche de procédure détaillant les modalités d'instruction des demandes et leur versement.

Ce dispositif d'aides s'adresse uniquement aux immeubles collectifs en monopropriété et en copropriété. Il est destiné prioritairement aux immeubles de l'ensemble reconstruction après-guerre qui bénéficieront d'une majoration sectorielle (voir plan de bonification de la fiche action 1), mais pas exclusivement, car il reste accessible aux immeubles collectifs de l'ensemble du territoire.

Le calcul de chacune des subventions est également distingué selon que l'immeuble comporte ou non plus de 40 lots principaux.

Sur leur logique de fonctionnement, ces trois aides communales sont exclusives les unes des autres et ne peuvent être cumulées entre elles. Elles viennent compléter le cas échéant celles déjà existantes telles que :

- Les aides individuelles de l'Anah et les aides individuelles propriétaires occupants modestes et très modestes (si au moins 35 % d'économie d'énergie),
- Ma Prime Renov copropriété (si au moins 35 % d'économie d'énergie),
- Les bonus du dispositif Écoréno'v selon les travaux réalisés,
- La valorisation des Certificats Économie Énergie (CEE) et l'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ).

Ces aides s'appuient sur un règlement technique précisant les critères, les conditions et les modalités conformément aux fiches jointes en annexe :

Fiche action 1 : Aide à l'isolation thermique par l'extérieur et optimisation de la ventilation

Fiche action 2 : Aide aux travaux de niveau volontaire du dispositif Écoréno'v

Fiche action 3 : Aide aux travaux très performants

Les subventions de la commune seront engagées à leurs bénéficiaires selon l'ordre d'arrivée des demandes et jusqu'à épuisement de l'enveloppe prévue à cet effet lors du vote de chaque budget annuel. Une fois l'enveloppe épuisée, l'engagement des subventions sera décalé sur l'année budgétaire suivante.

Ce dispositif sera amené à évoluer le cas échéant au fur et à mesure de sa mise en œuvre. Ainsi à la fin de l'année 2024 un premier bilan sera dressé pour vérifier son efficacité, estimer l'enveloppe budgétaire de l'année suivante, éventuellement adapter les conditions financières des 3 actions, et réfléchir à l'instauration d'éventuelles nouvelles subventions attribuées selon le niveau économique des ménages ou portant sur les maisons individuelles et la mise en accessibilité des domiciles.

Enfin, pour information, le conseil municipal a délibéré le 31 mars 2023 par délibération n°23 pour inscrire Givors sur la liste départementale des villes à ravalement obligatoire. Dans sa volonté de faire aboutir la rénovation des bâtiments dans les secteurs à enjeux, la commune n'exclut pas l'hypothèse d'employer des moyens plus coercitifs si cela s'avérait nécessaire.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

A L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS AVEC :

34 VOIX POUR

DÉCIDE

- D'APPROUVER la charte façade du CAUE de 2023 relative à la rénovation des façades sur le secteur ensemble reconstruction après-guerre - Quartier Victor Hugo ;
- D'APPROUVER le dispositif de subventionnement des travaux d'amélioration énergétique et thermique du parc privé de logements tel que décrit ci-dessus, et conformément aux 4 fiches jointes en annexe ;
- D'APPROUVER l'enveloppe financière dans la limite des crédits inscrits au budget, attribuée à ce dispositif qui sera effectif sur l'année 2024 ;
- DE DIRE que ce dispositif fera l'objet d'une évaluation en fin d'année 2024 pour estimer les actions et l'enveloppe budgétaire attribuée ultérieurement ;

- D'AUTORISER monsieur le maire à engager toutes les dépenses et à signer tous documents et actes se rapportant à l'accomplissement de cette procédure ;
- DE DIRE que les dépenses seront inscrites au budget principal 2024 de la commune.

Le maire,

Mohamed BOUDJELLABA

Le secrétaire de séance,

Robert JOUVE

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours administratif devant monsieur le maire de Givors dans le délai de deux mois à compter de sa publication. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet. Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Lyon sis 184 rue Duguesclin 69433 Lyon Cedex 03 ou sur le site <https://citoyens.telerecours.fr/>, dans le délai de deux mois à compter de la publication de la présente délibération ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

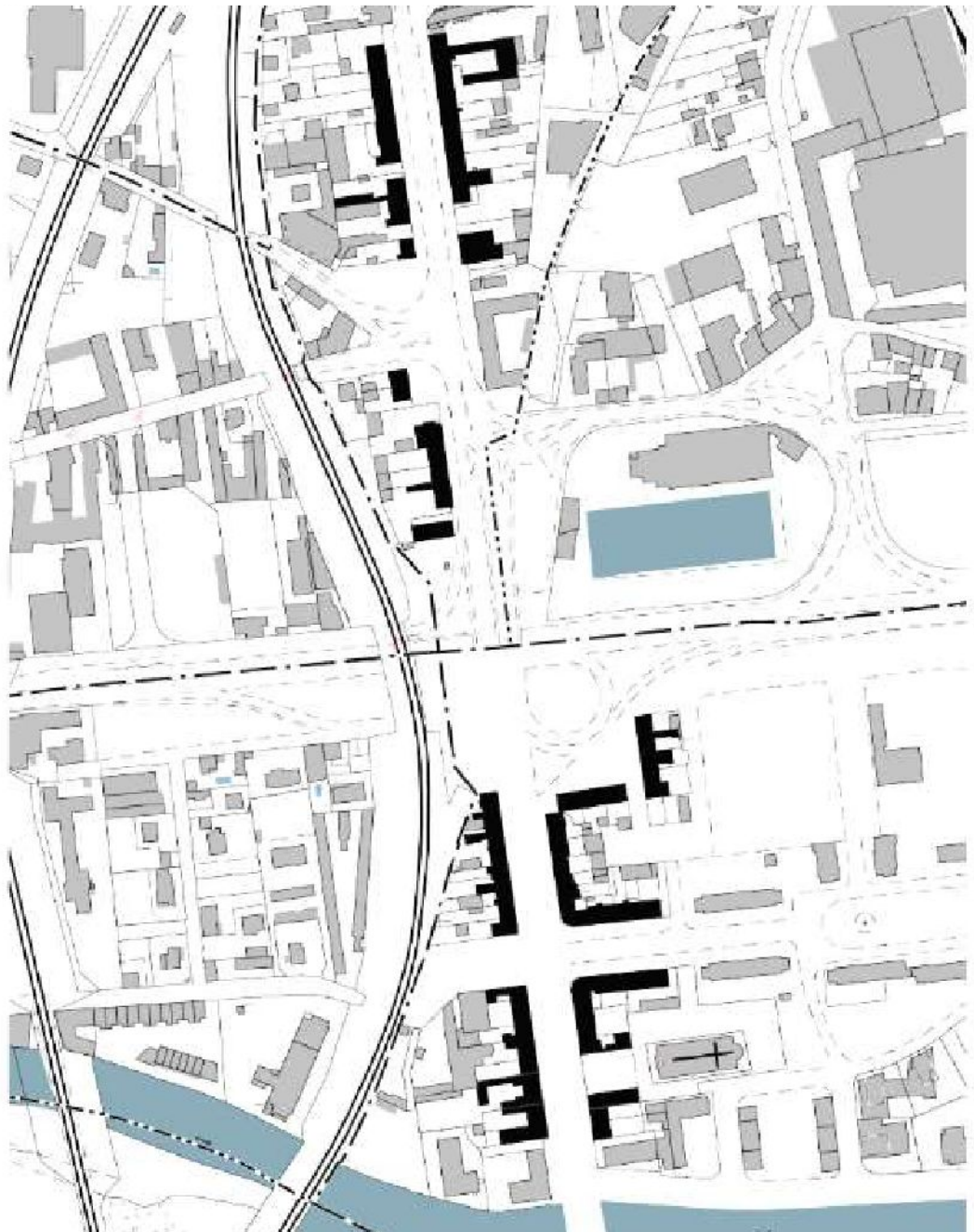
RENOVATION ÉNERGETIQUE DU PARC PRIVÉ DE LOGEMENTS DE GIVORS

ACTION N°1 : AIDE A L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR ET OPTIMISATION DE LA VENTILATION



Présentation générale de l'action

<p>Définition : objectifs et enjeux</p>	<p>Mieux isoler les immeubles d'habitation et assurer un niveau de ventilation en adéquation avec l'isolation. Déclencher des démarches de rénovation énergétique dans les copropriétés, monopropriétés. Intervenir auprès des immeubles sous injonctions de façades et/ou immeubles volontaires pour réaliser une ITE de préférence avec des matériaux «durables».</p>
<p>Cible et échelle d'intervention</p>	<p>Immeuble de logements collectifs : monopropriétés ou copropriétés. Les immeubles d'habitation sous injonction de façade et ceux volontaires (hors secteurs injonctions).</p>
<p>Périmètre</p>	<p>Sur toute la Ville (Périmètre communal) avec une bonification sur le secteur ensemble reconstruction après-guerre identifié sur le plan ci-dessous (immeuble en gras) :</p>



Durée	2024 <i>La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture</i>
Potentiel	Immeubles ne pouvant pas mobiliser les subventions liées au action 2) ou exemplaire du dispositif Ecoréno'v de la Métropole de Lyon (fiche action 3), soit environ 3 copropriétés en 2024

Contenu de l'action

Contenu	Information sur les bénéficiaires de l'ITE et de la ventilation (confort, économie, valorisation) puis proposition d'une aide financière aux travaux d'ITE au copropriété et monopropriété . Subvention sur travaux, versée au syndicat de copropriétaires ou au monopropriétaire.										
Type d'aide financière	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Immeuble collectif de moins de 40 lots principaux (L) :</th> <th>Immeuble collectif de 40 lots principaux (L) et plus :</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">CALCUL DE BASE (en Euros)</td> </tr> <tr> <td>500 x L</td> <td>(50 x L) + 9000 x (3 - 40/L)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">BONIFICATION (en Euros) dans le secteur: <i>ensemble reconstruction après-guerre</i> défini sur la carte ci-dessus</td> </tr> <tr> <td>750 x L</td> <td>(75 x L) + 13 500 x (3 - 40/L)</td> </tr> </tbody> </table>	Immeuble collectif de moins de 40 lots principaux (L) :	Immeuble collectif de 40 lots principaux (L) et plus :	CALCUL DE BASE (en Euros)		500 x L	(50 x L) + 9000 x (3 - 40/L)	BONIFICATION (en Euros) dans le secteur: <i>ensemble reconstruction après-guerre</i> défini sur la carte ci-dessus		750 x L	(75 x L) + 13 500 x (3 - 40/L)
Immeuble collectif de moins de 40 lots principaux (L) :	Immeuble collectif de 40 lots principaux (L) et plus :										
CALCUL DE BASE (en Euros)											
500 x L	(50 x L) + 9000 x (3 - 40/L)										
BONIFICATION (en Euros) dans le secteur: <i>ensemble reconstruction après-guerre</i> défini sur la carte ci-dessus											
750 x L	(75 x L) + 13 500 x (3 - 40/L)										
Performance à atteindre	<ul style="list-style-type: none"> • ITE au minimum d'une façade courante et des façades borgnes, • Résistance thermique du matériau isolant posé (R) \geq valeur de référence associée à Ma Prime Renov • Travaux d'installation ou d'optimisation de la ventilation (sauf si la ventilation est jugée suffisante, la performance de la ventilation sera alors justifiée par un professionnel) • Dans le secteur de bonification <i>ensemble reconstruction après-guerre</i> défini sur la carte fiche action 1, la subvention ne pourra être versée que si les travaux respectent les prescriptions de la charte façade du CAUE et font l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalablement autorisée. 										
Compatibilité et complémentarité des aides	<p>Compatible avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aides individuelles de l'Anah et les aides individuelles de la Métropole aux propriétaires occupants modestes et très modestes (si au moins 35% d'économie d'énergie) • La valorisation des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) et l'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ). <p>Incompatible avec les aides aux travaux de niveau volontaire (action 2) ou très performant de la Ville de Givors (action 3).</p>										
Conditions de réussite (moyens à mettre en œuvre)	<p>Implication forte des services de la Ville (communication, urbanisme, habitat), pour réaliser et faire passer la communication, pour présenter l'aide, l'inclure dans les relances d'injonction (et/ou pour les autres demandes avec ITE) et faire vivre un circuit de fonctionnement et de validation. Lien avec le CAUE et l'ABF pour les questions patrimoniales.</p> <p>Apport d'une information technique fiable pour une meilleure aide à la décision. Accompagnement des immeubles tout au long du projet.</p>										

ACTION N°2 : AIDE AUX TRAVAUX DE RENOVATION VOLONTAIRE DU DISPOSITIF ECORÉNO'V



Présentation générale de l'action

Définition : objectifs et enjeux	Rendre plus performant thermiquement les bâtiments existants Déclencher des démarches de rénovation énergétique dans les copropriétés et les monopropriétés de logements collectifs
Cible et échelle d'intervention	Les copropriétés, les monopropriétés et les appartements dans le parc privé souhaitant s'engager dans des travaux permettant d'atteindre le niveau de subvention socle « volontaire du dispositif Ecoréno'v » de la Métropole de Lyon ou MPR sans atteindre le niveau BBC (action 3).
Périmètre	Sur toute la Ville (Périmètre communal)
Durée	2024
Potentiel	Estimé à 3 copropriétés environ en 2024

Contenu de l'action

Contenu	Aide financière aux travaux par logement qui vient déclencher et compléter les aides Ecoréno'v de la Métropole et Ma Prime Rénov de l'Etat.										
Type d'aide financière	Aide aux travaux en logements collectifs : subvention versée au syndicat de copropriétaires. <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>Copropriété de moins de 40 lots principaux (L) :</th> <th>Copropriété de 40 lots principaux (L) et plus :</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">CALCUL DE BASE (en Euros)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">750 x L</td> <td style="text-align: center;">(75 x L) + 13 500 x (3 - 40/L)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">BONIFICATION (en Euros) dans le secteur <i>ensemble reconstruction après-guerre</i> défini sur la carte fiche action 1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1000 x L</td> <td style="text-align: center;">(100 x L) + 18 000 x (3 - 40/L)</td> </tr> </tbody> </table>	Copropriété de moins de 40 lots principaux (L) :	Copropriété de 40 lots principaux (L) et plus :	CALCUL DE BASE (en Euros)		750 x L	(75 x L) + 13 500 x (3 - 40/L)	BONIFICATION (en Euros) dans le secteur <i>ensemble reconstruction après-guerre</i> défini sur la carte fiche action 1		1000 x L	(100 x L) + 18 000 x (3 - 40/L)
Copropriété de moins de 40 lots principaux (L) :	Copropriété de 40 lots principaux (L) et plus :										
CALCUL DE BASE (en Euros)											
750 x L	(75 x L) + 13 500 x (3 - 40/L)										
BONIFICATION (en Euros) dans le secteur <i>ensemble reconstruction après-guerre</i> défini sur la carte fiche action 1											
1000 x L	(100 x L) + 18 000 x (3 - 40/L)										
Ecrêtement	L'aide pourra être écrêtée conformément aux règles d'écèlement en vigueur dans le règlement Ecoréno'v.										

<p>Performance à atteindre</p>	<p>En copropriété ou monopropriété de logements collectifs : atteindre l'un des deux niveaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atteindre le niveau volontaire du dispositif Ecoréno'v de la Métropole de Lyon ; niveau de performance qui pourra être adapté en fonction du type de chauffage ou d'eau chaude : <ul style="list-style-type: none"> ○ Chauffage et eau chaude individuel : gain d'au moins 25% (calcul thermique thce-ex) ○ Chauffage collectif et eau chaude individuel : gain d'au moins 30% (calcul thce-ex) ○ Chauffage et eau chaude collectives : gain d'au moins 30% (calcul thce-ex) • Atteindre le niveau « projet innovant et démonstrateur » du dispositif Ecoréno'v <p>Rappel : si le projet a une subvention socle Ma Prime Rénov, il sera demandé le respect du règlement Ecoréno'v.</p> <p>En appartement : l'aide est versée si le projet est éligible au dispositif Ecoréno'v - 3 postes de travaux, et si les propriétaires ont des revenus dans les plafonds bleu ou jaune de Ma Prime Rénov.</p> <p>Dans le secteur de bonification <i>ensemble reconstruction après-guerre</i> défini sur la carte fiche action 1, la subvention ne pourra être versée que si les travaux respectent les prescriptions de la charte façade du CAUE et font l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalablement autorisée.</p>
<p>Compatibilité et complémentarité des aides</p>	<p>Compatible avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les aides individuelles de l'Anah ou les aides individuelles de la Métropole aux propriétaires occupants modestes et très modestes en copropriété (si au moins 35% d'économie d'énergie) • Ma Prime Renov copropriété (si au moins 35% d'économie d'énergie) <p>La valorisation des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) et l'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ).</p> <p>Incompatible avec les aides à l'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) (action 1) ou l'aide aux travaux « très performants » de la Ville de Givors (action 3).</p>
<p>Conditions de réussite (moyens à mettre en œuvre)</p>	<p>Accompagnement par le prestataire à la mobilisation de l'aide financière soit, selon l'avancement de la copropriété, à la réalisation d'un audit énergétique, au choix d'un programme de travaux, à la sélection d'un maître d'œuvre, à la transmission du dossier à l'accompagnateur Ecoréno'v.</p> <p>Implication des services de la Ville dans la mise en œuvre d'une communication sur la grande performance énergétique avec l'appui du prestataire.</p>

ACTION N°3 : AIDE AUX TRAVAUX TRÈS PERFORMANTS

La date de publication de l'acte est celle de réajustement sur la structure

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 069-216900910-20231130-DEL20231130_5-DE



Présentation générale de l'action

Définition : objectifs et enjeux	Inciter les propriétaires dans les copropriétés et les monopropriétés de logements collectifs à réaliser un programme de travaux énergétiques ambitieux de niveau BBC Rénovation .
Cible et échelle d'intervention	Les copropriétés et les mono-propriétés d'immeubles de logements collectifs dans le parc privé souhaitant s'engager dans des travaux permettant d'atteindre le niveau exemplaire du dispositif Ecoréno'v (niveau BBC Rénovation)
Périmètre	Sur toute la Ville (Périmètre communal)
Durée	2024
Potentiel	Estimé à 1 copropriété environ en 2024

Contenu de l'action

Contenu	Aide financière aux travaux par logement qui vient déclencher et compléter celle existante de la Métropole de Lyon (niveau exemplaire du dispositif Ecoréno'v) ou Ma Prime Rénov.										
Type d'aide financière	Aide aux travaux (subvention), versée au syndicat de copropriétaires et aux monopropriétaires. <table border="1" style="margin: 10px auto; width: 80%;"> <thead> <tr> <th>Copropriété de moins de 40 lots principaux (L) :</th> <th>Copropriété de 40 lots principaux (L) et plus :</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">CALCUL DE BASE (en Euros)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1500 x L</td> <td style="text-align: center;">(150 x L) + 27 000 x (3 - 40/L)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">BONIFICATION (en Euros) dans le secteur <i>ensemble reconstruction après-guerre</i> défini sur la carte fiche action 1</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1750 x L</td> <td style="text-align: center;">(175 x L) + 31 500 x (3 - 40/L)</td> </tr> </tbody> </table>	Copropriété de moins de 40 lots principaux (L) :	Copropriété de 40 lots principaux (L) et plus :	CALCUL DE BASE (en Euros)		1500 x L	(150 x L) + 27 000 x (3 - 40/L)	BONIFICATION (en Euros) dans le secteur <i>ensemble reconstruction après-guerre</i> défini sur la carte fiche action 1		1750 x L	(175 x L) + 31 500 x (3 - 40/L)
Copropriété de moins de 40 lots principaux (L) :	Copropriété de 40 lots principaux (L) et plus :										
CALCUL DE BASE (en Euros)											
1500 x L	(150 x L) + 27 000 x (3 - 40/L)										
BONIFICATION (en Euros) dans le secteur <i>ensemble reconstruction après-guerre</i> défini sur la carte fiche action 1											
1750 x L	(175 x L) + 31 500 x (3 - 40/L)										
Ecrêtement	L'aide pourra être écrêtée conformément aux règles d'écèlement en vigueur dans le règlement Ecoréno'v.										
Performance à atteindre	Atteindre le niveau exemplaire du dispositif Ecoréno'v de la Métropole de Lyon. (Niveau BBC Rénovation soit dans le Rhône 96 kWhEp/m ² .an calculée avec la méthode THCE ex) Rappel : si le projet a une subvention socle Ma Prime Rénov, il sera demandé le respect du règlement Ecoréno'v. Dans le secteur de bonification <i>ensemble reconstruction après-guerre</i> défini sur la carte fiche action 1 , la subvention ne pourra être versée que si les travaux respectent les prescriptions de la charte façade du CAUE et font l'objet d'une autorisation d'urbanisme préalablement autorisée.										
Compatibilité et complémentarité des aides	Compatible avec : <ul style="list-style-type: none"> Les aides individuelles de l'Anah (Habiter Mieux Sérénité) ou les aides individuelles de la Métropole aux propriétaires occupants modestes et très modestes en copropriété (si au moins 35% d'économie d'énergie) Ma Prime Rénov copropriété (si au moins 35% d'économie d'énergie) La valorisation des Certificats d'Economie d'Énergie (CEE) et l'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ). Incompatible avec les aides à l'Isolation Thermique par l'Extérieur (action 1) ou aux travaux de niveau volontaire de la Ville de Givors (action 2).										

Conditions de réussite (moyens à mettre en œuvre)

Accompagnement par le prestataire à la mobilisation de l'aide financière soit, selon l'avancement de la copropriété, à la réalisation d'un audit énergétique, à la date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture, à la sélection d'un maître d'œuvre, à la transmission du dossier

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 069-216900910-20231130-DEL20231130_5-DE



Implication des services de la Ville dans la mise en œuvre d'une communication sur la grande performance énergétique avec l'appui du prestataire.

PROCEDURE DES FICHES ACTIONS 1, 2 ET 3



Modalités de traitement de l'aide et organisation

<p>Partenaires et acteurs impliqués (en interne et externe)</p>	<p>Service communication de la ville : diffusion large de l'information, relai interne et externe</p> <p>Service urbanisme de la ville : relai de l'information et passage obligatoire de la demande via les demandes d'autorisation de travaux</p> <p>CAUE: information car lien direct avec les maîtres d'œuvre et rappel préconisations architecturales</p> <p>Prestataires (SOLIHA/ALEC) :</p> <ul style="list-style-type: none"> Conseils techniques sur matériaux à utiliser et mise en œuvre, incidences de l'isolation sur le bâtiment, démarche à suivre pour réaliser des économies d'énergie en lien avec l'audit énergétique (type charte de bonne pratique). Orientation vers des professionnels compétents selon le type de projet (maitrise d'œuvre, AMO, entreprise ...) Assistance au montage du dossier de demande de subvention de la ville et suivi jusqu'à la demande de paiement (récolte des données nécessaires) Orientation des propriétaires vers les autres dispositifs
--	--

Communication

Formalisation de la communication par la Ville	Type de communication	Support de communication
	Communication générale	↔ Plaquette explicative de l'action
	Relai de l'information via tous les médias de la Ville et dans les médias des autres financeurs	↔ Utilisation des sites internet des financeurs (directs et indirects) Plaquettes d'information
	Courrier relance d'injonction et demande d'autorisation de travaux	↔ Courrier communicant sur l'ITE et présentation de l'aide de la Ville
	Mise en évidence d'un contact	↔ N° de téléphone et nom de l'organisme à contacter pour plus d'informations
	Dossier de demande de subvention et de paiement	↔ Dossier à adapter et Formulaire type
	Si mise en œuvre d'un projet : Mise en avant de témoignages du propriétaire	↔ Publication régulière dans « Le Givordin » et le site internet de la Ville, Panneaux de chantiers sur échafaudages
Réalisation	Ville de Givors	
Relais locaux pour diffusion de l'information	<ul style="list-style-type: none"> Les services de la Ville en lien avec le logement, l'habitat, la Santé et le Développement Durable Conseils de quartiers Maison des services publics 	<ul style="list-style-type: none"> Les régies et syndicats impliqués localement (pour les logements en copropriété) Les associations en lien avec les copropriétaires Les professionnels du bâtiment Les BET thermiques ou diagnostiqueurs DPE

Continuité de l'action (selon consommation de l'enveloppe)

- ~~La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture~~
- Montage de nouveaux dossiers
- Relance des contacts en cours
- Communication

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 069-216900910-20231130-DEL20231130_5-DE



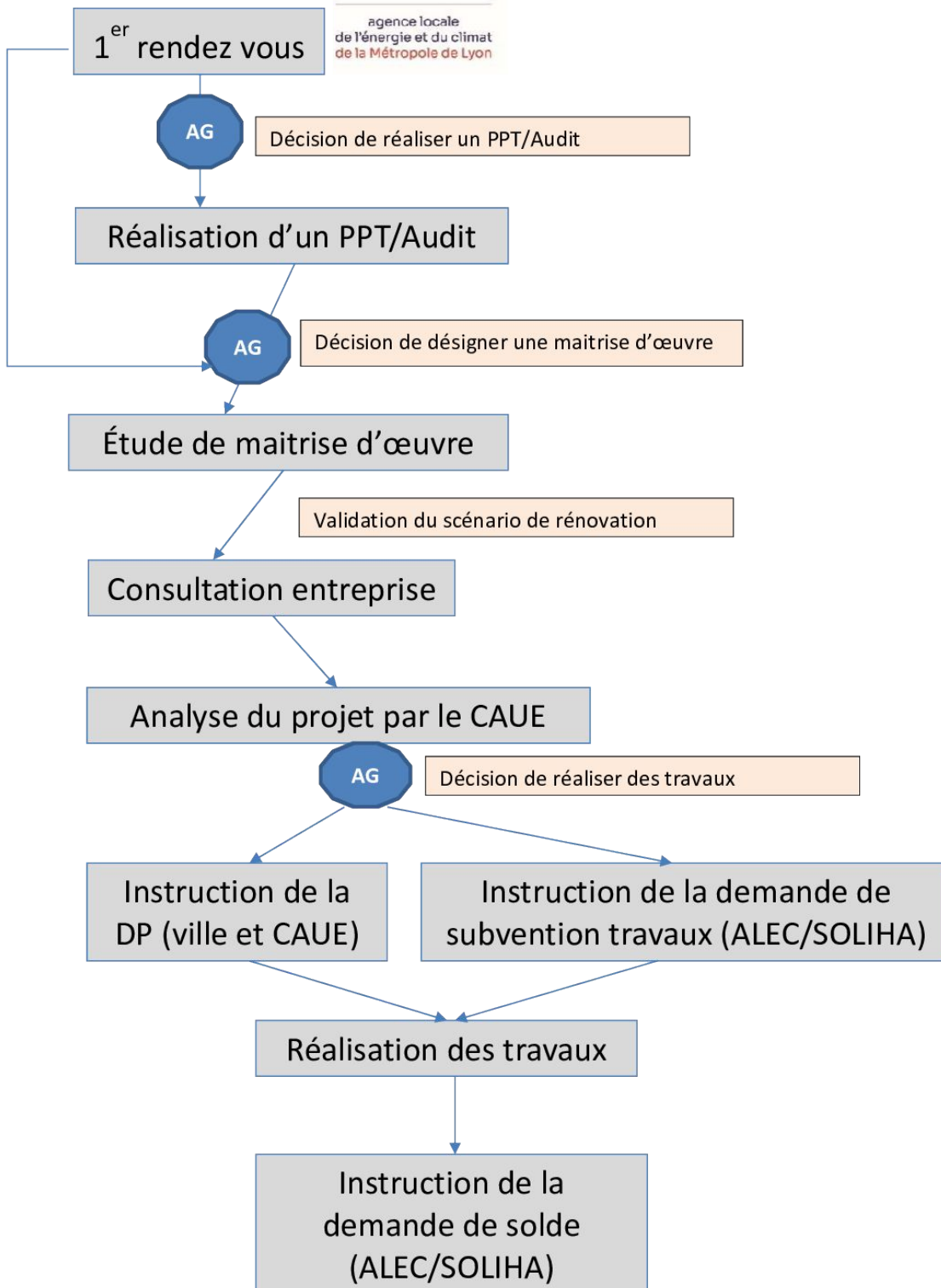
Indicateur d'évaluation de l'action de type cône d'efficacité

- Nombre et motivation des contacts
- Nombre d'immeubles conseillés
- Transformation des contacts en demandes de devis complémentaires pour ITE, en dépôt d'autorisation de travaux puis travaux
- Mobilisation financière des aides
- Mobilisation de l'accompagnement technique, administratif et financier (temps d'accompagnement par immeuble).
- Réception des travaux et paiement des aides
- Temps passé entre le 1^{er} contact et la réalisation des travaux (et moments clé – vote des travaux – début des travaux...)
- Comptabiliser le nombre de demandes de renseignements sur un programme volontaire ou le BBC et recenser les questions les plus souvent posées
- Comptabiliser les propriétaires qui sont prêts à entrer dans le test pour vérifier la possibilité d'atteindre le niveau BBC et les études de faisabilités réalisées
- Comptabiliser le nombre de projets en cours et les aides mobilisées

Parcours type



agence locale
de l'énergie et du climat
de la Métropole de Lyon



Modalité d'instruction des demandes de subvention

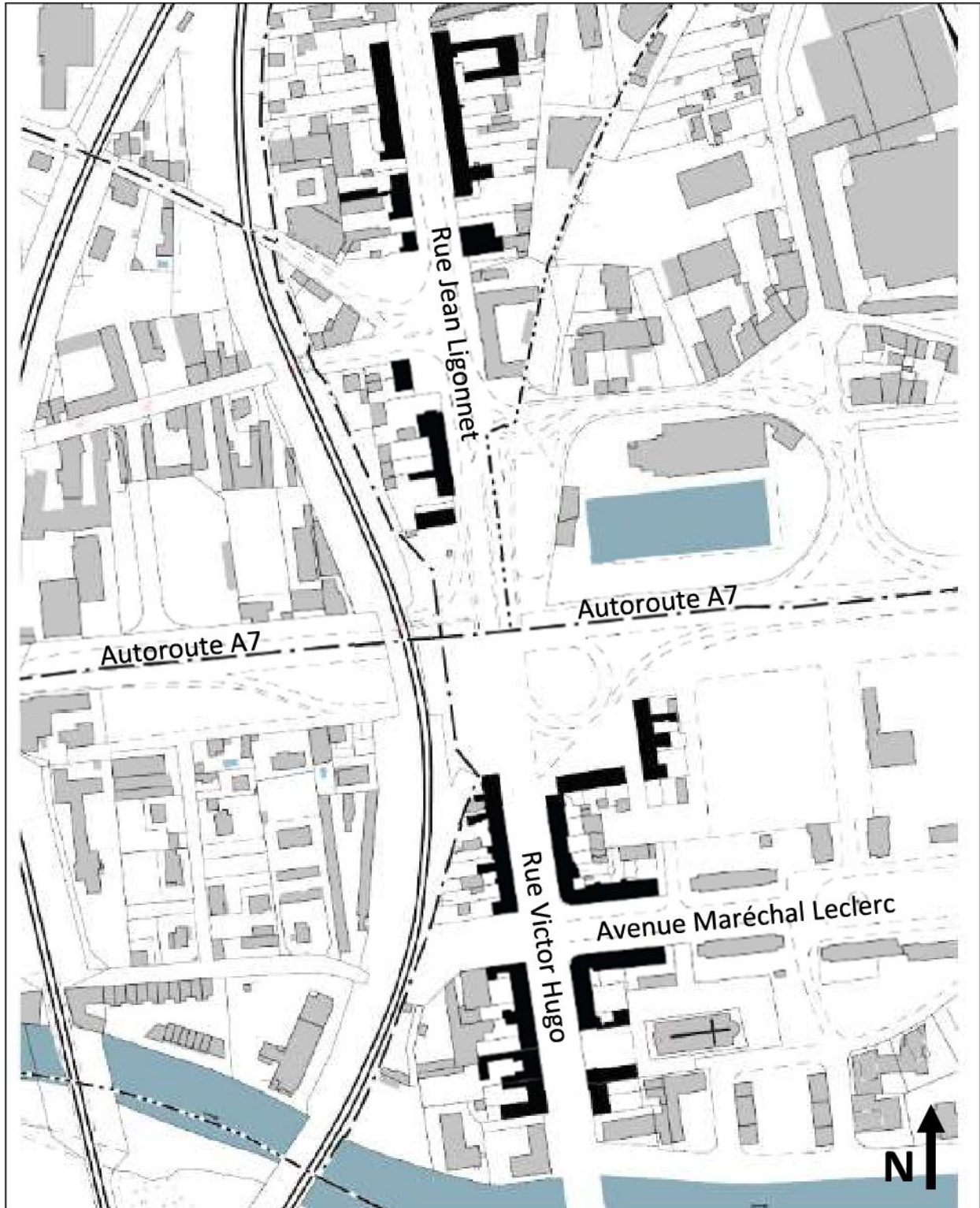
1 - Pour la subvention isolation par l'extérieur

Instruction de la subvention	L'ALEC assure l'instruction des subventions à la demande et au paiement.
Pièces à fournir à la demande de subvention	<p>Les pièces suivantes sont à fournir pour l'instruction d'une demande de subvention :</p> <ul style="list-style-type: none"> • PV d'AG votant la réalisation des travaux • Devis des travaux ITE • Attestation RGE des entreprises réalisant les travaux • Attestation assurant du bon fonctionnement de la ventilation ou devis de création ou rénovation de la ventilation • Document de présentation des travaux prévus (avant-projet ...) • Document permettant d'identifier le demandeur : <ul style="list-style-type: none"> ○ Attestation d'inscription au registre pour une copropriété ○ Document d'identité pour un monopropriétaire • Document permettant d'identifier le représentant <ul style="list-style-type: none"> ○ Carte professionnelle du syndic ○ kBis de moins de 3 mois • Document attestant du lien entre le demandeur et son représentant : <ul style="list-style-type: none"> ○ Contrat de syndic ○ Contrat de mandat ou équivalent entre le monopropriétaire et son représentant • RIB de la copropriété ou du monopropriétaire ou de son représentant • Décision favorable sur la demande d'autorisation d'urbanisme • Convention signée
Pièces à fournir à la demande solde	<p>Les pièces suivantes sont à fournir pour l'instruction d'une demande de solde :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Facture définitive des différents lots de travaux • PV de réception des différents lots de travaux • RIB de la copropriété ou du monopropriétaire ou de son représentant en cas de modification

2 - Pour les subventions adossées au niveau volontaire ou exemplaire de la métropole de Lyon :

Instruction de la subvention	L'ALEC assure l'instruction des subventions à la demande et au paiement.
Pièces à fournir pour la demande et le solde de la subvention	Les pièces à fournir sont les mêmes que pour une demande ecoreno'v
Etape de traitement des demandes et des soldes de subventions	<p>La copropriété peut demander une préinstruction à l'ALEC avec les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Présentation du projet : diagnostic, avant-projet • CCTP/DPGF • Fichier détaillé de calcul thermique • Retour d'appel d'offre <p>Après le vote des travaux, la procédure d'instruction est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Envoi des pièces à l'ALEC • Instruction par l'ALEC • Envoi du formulaire par l'ALEC • Signature du formulaire par le syndic ou le monopropriétaire ou son représentant • Dépôt auprès de la ville par l'ALEC

Annexe : Plan du périmètre du **secteur ensemble reconstruction après-guerre** (immeuble en gras identifié sur le plan ci-dessous)





Quartier Victor Hugo, Givors Charte façade

CAUE

RHÔNE MÉTROPOLE

CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME
ET DE L'ENVIRONNEMENT

version : juin 2023
relecture CAUE : 21/04/23
relecture Ville : 23/06/23
relecture UDAP : 05/07/23

Conseil aux collectivités

13.09.2022

Convention territorialisée AAUEP 1/2

Préprogrammation urbaine sur un secteur à enjeux - requalification du secteur Victor Hugo

Architecte-Conseillère
Coralie Coutellec
Chargé de coordination
de la mission
Gregory Cluzel

Maître d'ouvrage
Ville de Givors
Réfèrent(e)
Jérémie Barma (responsable du Service Urbanisme)



Entre la **ville de Givors** ci-après désignée la VILLE représentée par son maire,
Monsieur Mohamed Boudjellaba, agissant en cette qualité
d'une part,

et le **CAUE Rhône Métropole**, ci-après désigné le CAUE RM représenté par son
président, Monsieur Frédéric Pronchéry agissant en cette qualité
d'autre part,

il a été décidé ce qui suit :

Préambule

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L110 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise notamment à atteindre les objectifs suivants (cf. Article L101-2 du code de l'urbanisme), la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville, la protection des milieux naturels et des paysages, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement...

« *L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.* »

Article 1, loi sur l'architecture du 3 janvier 1977

Convention entre la ville de Givors et le CAUE 69 :

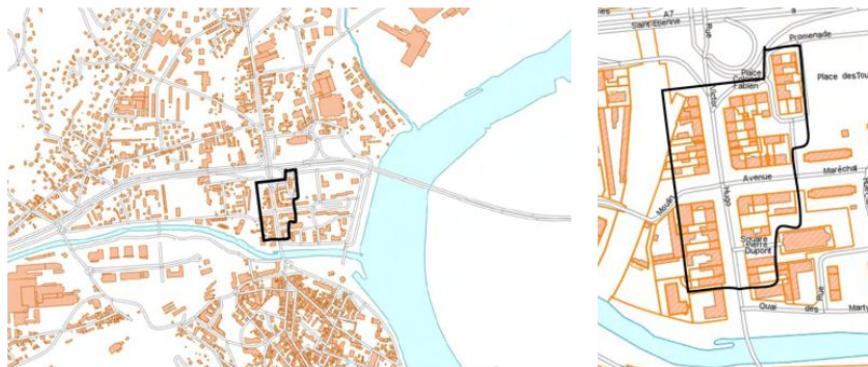
Art I – Demande de la VILLE

Considérant que :

- le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, association à but non lucratif créée par la loi sur l'architecture de 1977, mis en place par le Conseil général du Rhône en 1980, est un organisme de mission de service public à la disposition des collectivités territoriales et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet d'architecture, d'urbanisme, de paysage et d'environnement ;
- les actions de conseil du CAUE RM revêtent un caractère pédagogique afin de promouvoir les politiques publiques qualitatives au travers de missions d'accompagnement des maîtres d'ouvrage et, qu'à ce titre, le CAUE RM ne peut être chargé d'une mission de maîtrise d'œuvre au sens de la loi MOP ;
- le programme d'activité du CAUE RM, arrêté par son conseil d'administration et approuvé par l'assemblée générale, prévoit la mise en place de conventions de missions d'accompagnement au profit des collectivités et maîtres d'ouvrage;
- le CAUE RM a pour mission de promouvoir la qualité de l'architecture, des aménagements urbains et paysagers, de l'environnement dans le département du Rhône et la Métropole de Lyon.

La VILLE, soucieuse des mêmes valeurs pour son territoire, fait appel au CAUE RM pour l'accompagner dans le cadre d'une mission d'assistance architecturale, urbaine, environnementale et paysagère.

En effet, la VILLE, souhaite **mettre en place une démarche de requalification du secteur Victor Hugo, en particulier la rénovation des façades des constructions situées entre la bretelle de l'A47 au Nord et le Giers au Sud.**



Les bâtiments de ce secteur stratégique d'entrée de ville situé en PIP au PLUH, bien que présentant des qualités urbaines et architecturales et l'avantage significatif de constituer un ensemble unitaire, sont néanmoins marqués les effets du temps et de la pollution de l'air liée au trafic routier.

La qualité de l'espace public de cet axe pourtant structurant s'en trouve également fortement amoindrie.

Convention entre la ville de Givors et le CAUE 69 :

La rénovation de ces bâtiments représente par conséquent un enjeu fort d'amélioration du cadre de vie de ses habitants et de l'image même de l'entrée de ville.

La VILLE souhaite à cette fin disposer d'une étude de requalification des façades assortie de préconisations en termes de couleurs.

Cet outil d'accompagnement et de conseil doit permettre également de sensibiliser et d'orienter les pétitionnaires quant à la bonne insertion de leur immeuble dans le cadre de futurs travaux de ravalement traditionnel ou thermique.

Art II – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de préciser les conditions techniques et financières de la mission d'assistance architecturale, urbaine et environnementale menée par le CAUE RM pour le compte de la VILLE, dans la valorisation de son territoire.

La présente convention vaudra engagement pour les deux parties à compter de la date de sa signature et de son renvoi effectif au CAUE Rhône Métropole pour démarrage de la mission.

Il sera procédé à toute modification (restriction, extension de mission) par avenant dûment signé.

Art III – Nature et modalités de la mission

III.1 Objet de la mission

« La mission du CAUE RM est conçue comme un outil de dialogue, d'aide à la réflexion et à la décision avec les maîtres d'ouvrage privés et publics, les professionnels de l'aménagement et de la construction, les services et les élus de la VILLE afin de faire partager à l'ensemble de ces acteurs les ambitions de qualité, de pérennité et de durabilité souhaitée pour chaque opération. »

L'accompagnement du CAUE RM est une mission « d'Assistance Architecturale, Urbaine, Environnementale et Paysagère » auprès des élus et des services de la VILLE :

- consistant à répondre à un besoin de conseil et d'expertise (temps d'accompagnement en séance préalable aux autorisations d'urbanisme) afin d'éclairer la position des élus et des techniciens de la VILLE et de faciliter les discussions avec les administrés et les acteurs du territoire, professionnels ou particuliers.
- à informer et sensibiliser de potentiels porteurs de projets : particuliers, conseils syndicaux, syndic de copropriétés, bailleurs sociaux, propriétaires bailleurs ou occupants...
- à participer à l'instruction des autorisations d'urbanisme par la formulation d'avis motivés et remis à la VILLE, sur tout projet (quelle que soit l'initiative, communale ou privée), ayant un impact significatif sur le paysage et la qualité du cadre de vie de ce secteur de la VILLE, nécessitant l'obtention d'une autorisation administrative (permis de construire (PC), permis de démolir (PD), permis d'aménager (PA), déclaration préalable (DP)).

NB : Cette mission est distincte de la mission gratuite en « point conseil architecture » (voir point 1 du sous article « Pour rappel »).

III.2 Mode opératoire et formats de la mission

La mission comprend 2 volets distincts :

- Préprogrammation urbaine sur un secteur à enjeux – 2 phases
- Assistance Architecturale, Urbaine, Environnementale et Paysagère – 1 phase

Volet 1 : Préprogrammation urbaine sur un secteur à enjeux : Élaboration d'une Charte Façade

Il s'agit d'une étude préalable aux projets de réhabilitation énergétique et d'embellissement des immeubles de la rue Victor Hugo : diagnostic, enjeux et préconisations (stratégies d'interventions —isolation et systèmes—, points de vigilance architecturale — modénatures, balcons, soubassements, matériaux, devantures/enseignes — et plan-couleur)

Cette phase de mission comprend les présentations au sein d'un comité de suivi et de validation monté à l'initiative de la mairie (Élu adjoint à l'urbanisme, Service tech. ADS, ALEC de Lyon, Métropole (DHL Ecoreno'v) et la remise de la « charte » aux syndicats et syndicats de copropriétaires lors d'une réunion publique dédiée.

Plus précisément le CAUE RM est chargé de l'élaboration d'une étude et de préconisations comprenant les volets suivants :

1. Diagnostic architectural et paysager

1.1 Analyse historique : période de construction, contexte

1.2 Composition urbaine

- découpage parcellaire, densité du bâti
- morphologie urbaine, échelle des constructions, volumétries, mode d'implantation sur la séquence urbaine
- desserte et accès, organisation des espaces libres
- qualité d'organisation générale du plan de masse de l'opération, cohérence à l'échelle urbaine

1.3 Analyse typo morphologique du bâti

- caractéristiques architecturales
- mode constructifs et matériaux
- composition de façades (soubassement, corps, couronnement)
- ouvertures, rythmes, proportions...
- relevés chromatiques
- pieds d'immeubles et abords : traitement des espaces extérieurs

1.4 Appréciation globale du bâti : atouts et faiblesses

2 : Scénarii d'intervention sur le bâti

2.1 Enjeux de rénovation énergétique et architecturale

- Contexte et cadre de projet
- Exigences réglementaires
- Exigences patrimoniales

2.2 Définition des opportunités à visée d'amélioration architecturale et urbaine

- entretien du bâti, valorisation immobilière, image des résidences : aspect, matériaux, couleurs, etc...
- projets connexes : traitement des RDC — devanture commerciale, enseignes—, requalification de l'espace public

2.3 Définition des opportunités à visée d'amélioration énergétique

- Sur l'enveloppe bâtie : sous-faces, façades, menuiseries, protections solaires, toitures
- Sur les systèmes techniques : chauffage, ventilation, réseaux et autres systèmes

2.4 Définition des règles ou des logiques esthétiques

- Proposition des techniques de ravalement et de mise en couleur appropriées :
- Définition des techniques de ravalement appropriées à chaque typologie et/ou matériaux de façade
- Élaboration d'un principe de palettes colorée (nuancier) : éléments de maçonnerie, décors, enduits et modénatures ; menuiseries extérieures (portes, fenêtres,), mobilier de façade (ferronneries, serrureries, et volets et autres détails).
- Traitement indicatif des devantures commerciales

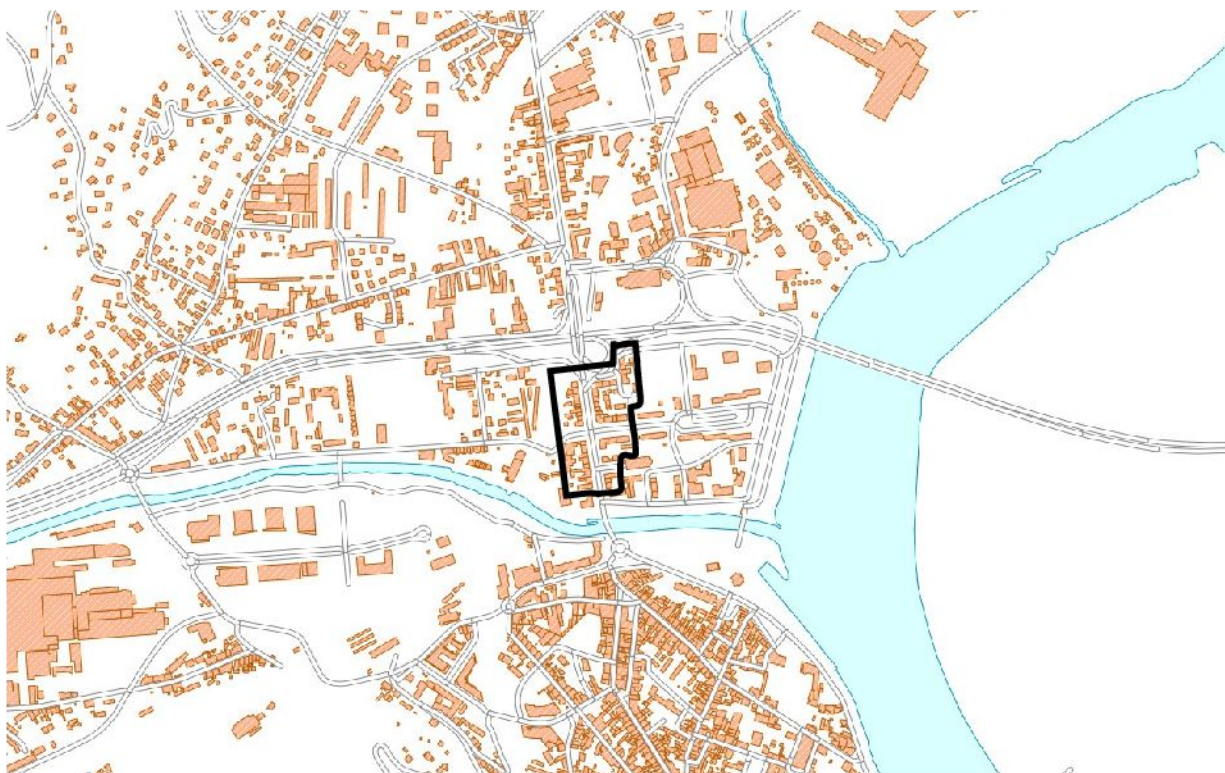
2.5 Stratégie d'intervention recommandée

- Écueils et points de vigilance
- Définition d'un scénario optimal : dispositifs et choix techniques recommandés (qualité architecturale et urbaine, maîtrise des énergies, impacts sur l'environnement).

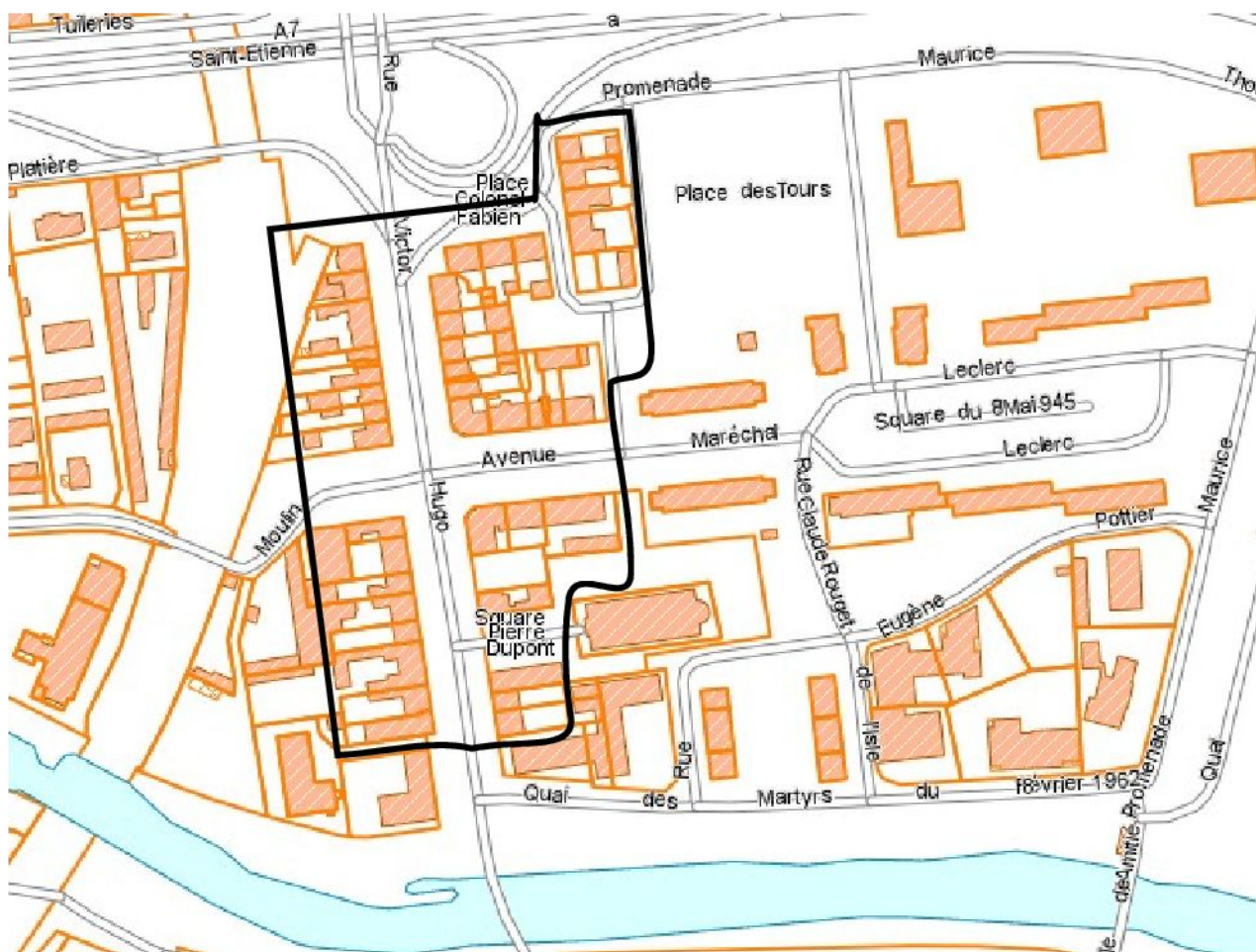
3. Approche pré-opérationnelle

3.1 logiques et chronologie d'une démarche de projet (diagnostic, audit énergétique, études de MOE, ADS, etc...)

3.2 Les acteurs et organismes ressources



Plans de situation



1. DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 069-216900910-20231130-DEL20231130_5-DE



1.1 ANALYSE HISTORIQUE : PERIODE DE CONSTRUCTION ET CONTEXTE page 09

1.2 COMPOSITION URBAINE page 15

- * découpage parcellaire, densité du bâti
- * morphologie urbaine, échelle des constructions, volumétrie, mode d'implantation sur la séquence urbaine
- * desserte et accès, organisation des espaces libres
- * qualité d'organisation générale du plan de masse de l'opération, cohérence à l'échelle urbaine

1.3 ANALYSE TYPO-MORPHOLOGIQUE DU BATI page 22

- * caractéristiques architecturales
- * mode constructif et matériaux
- * composition de façade (soubassement, corps, couronnement)
- * ouvertures, rythmes, proportions
- * relevés chromatiques
- * pieds d'immeubles et abords, traitement des espaces extérieurs

1.4 APPRECIATION GLOBALE DU BATI (ATOUPS ET FAIBLESSES) page 42

2. SCENARI D'INTERVENTION SUR LE BATI

2.1 ENJEUX DE LA RENOVATION ENERGETIQUE ET ARCHITECTURALE page 43

- * contexte et cadre de projet
- * exigences réglementaires
- * exigences patrimoniales

2.2 DEFINITION DES OPPORTUNITES A VISEE D'AMELIORATION ARCHITECTURALE ET URBAINE page 45

- * entretien du bâti, valorisation immobilière, image des résidences (aspect, matériau, couleur)
- * projets connexes (rdc, commerces, enseignes, etc), requalification de l'espace public

2.3 DEFINITION DES OPPORTUNITES A VISEE ENERGETIQUE page 46

- * enveloppe bâtie (sous-faces, façades, toitures)
- * systèmes techniques (chauffage, ventilation, réseaux, etc.)

2.4 DEFINITION DES REGLES OU LOIQUES ESTHETIQUES page 48

- * proposition de techniques d'isolation thermique par l'extérieur et matériaux appropriés
- * écueils et points de vigilance
- * proposition de techniques de ravalement et matériaux appropriés
- * élaboration d'un principe de palette colorée (nuancier)
- * traitement indicatif des devantures commerciales

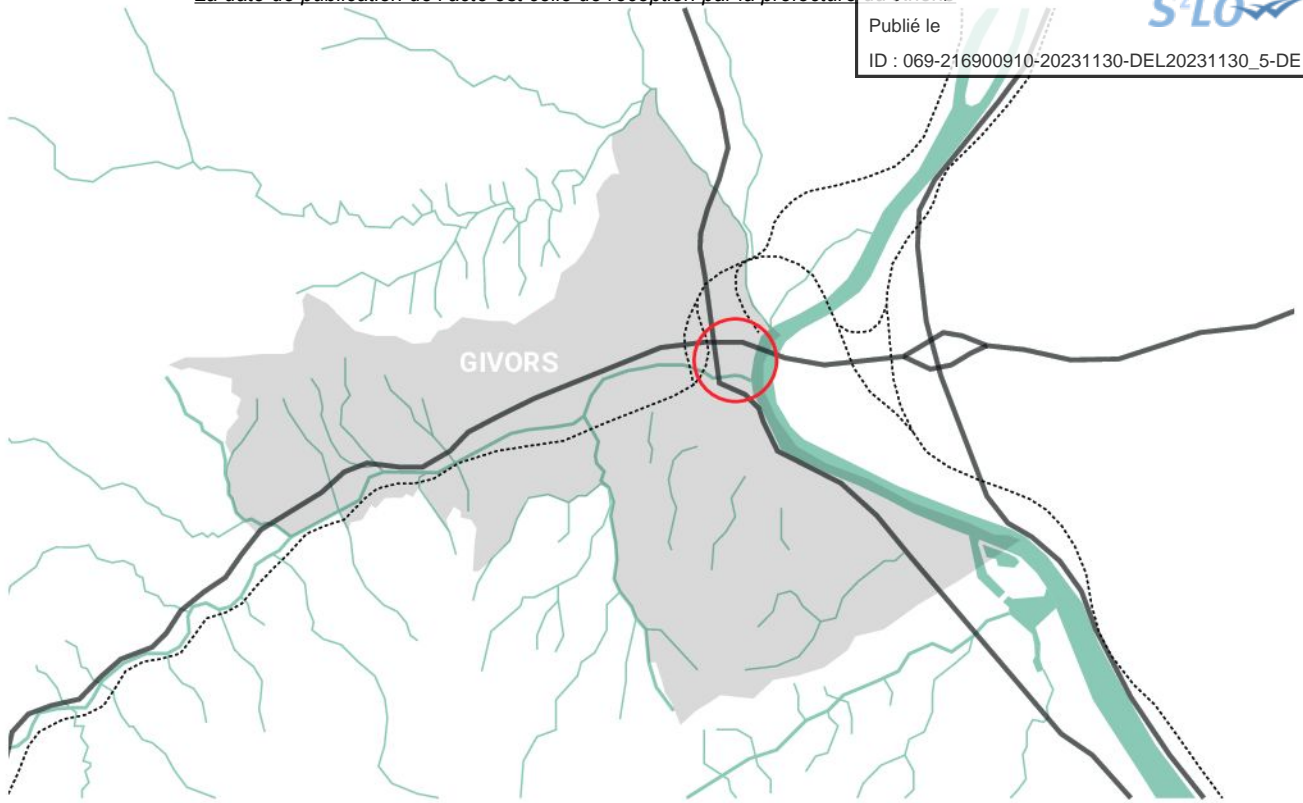
Annexes page 50



carte postale d'archive (source : google images)

1. DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1.1 ANALYSE HISTORIQUE : PERIODE DE CONSTRUCTION ET CONTEXTE



Géographiquement, le quartier Victor Hugo est situé à un carrefour stratégique pour la ville. Il est délimité par de grandes frontières naturelles paysagères et par les infrastructures routières du XXe :

- au nord, l'autoroute A47 ;
- au sud, le Gier ;
- à l'est, le Rhône ;
- à l'ouest, les voies ferrées.

A équidistance du centre-bourg et de la zone industrielle, ce quartier s'est historiquement construit le long de la route nationale 86 (aujourd'hui rue Victor Hugo). Composée de maisons de ville en bande, les rez-de-chaussée de cet axe majeur en avaient fait, en son temps, le lieu idéal de rencontre pour les givordins et un secteur commercial important du XIXe au début du XXe siècle.

Stratégiquement, le secteur a malheureusement fait l'objet d'importants bombardements pendant la seconde Guerre Mondiale.



image d'archive (source : google images)



carte postale d'archive (source : google images)



carte postale d'archive (source : google images)



image d'archive (source : google images)



photographie d'archive (source : archives municipales)



photographie d'archive (source : archives municipales)



photographie d'archive (source : archives municipales)

En parti démoli après 1945, ce quartier s'est progressivement reconstruit. Il lui faudra une dizaine d'années pour atteindre la composition urbaine que nous connaissons aujourd'hui.

D'après les images d'archives (en annexe) ainsi que certains témoignages d'habitants, la reconstitution de la chronologie de construction du quartier Victor Hugo a pu être imaginée.

Aucun acte notarié présent aux archives municipales ne retrace, avec fiabilité, la date exacte des actes de propriétés. Seules les archives des travaux de voirie attestent de certains grands travaux. Les dates indiquées sur la carte ci-après restent, donc, supposées.



carte sans échelle (source : production CAUE)

Nous constatons donc trois grands vagues de construction. Par ordre chronologique :

- 1949 : la moitié sud de la rue, principalement du côté des numéros pairs
- 1952 : la moitié nord de la rue
- 1956 : la place du colonel Fabien.

Nous verrons plus en détail par la suite en quoi ces périodes de construction ont contribué à des nuances dans la composition architecturale de la rue, d'apparence homogène.



carte sans échelle (source : production CAUE)

1.2 COMPOSITION URBAINE

* découpage parcellaire, densité du bâti

En urbanisme, les années 50 semblent être à la charnière entre la fabrication traditionnelle de la ville et sa restructuration rationnelle dite «moderne».

En effet, le parcellaire est multiple, serré et «en bande». Il permet un front bâti à chaque construction tout en libérant de l'espace en fond de parcelle. Cette composition est traditionnelle en ce sens qu'elle s'apparente au parcellaire d'avant-guerre (1 propriétaire = 1 parcelle = 1 commerce en RdC + habitation en étages). Le quartier est donc aussi dense que son centre d'avant-guerre, c'est à dire, aussi dense que le centre-bourg.

Pour autant, la largeur et la nature de la nouvelle voirie a lourdement modifié la composition urbaine du quartier.

La rue Victor Hugo s'est élargie pour permettre la traversée de la ville par les véhicules. Les trottoirs ont rétréci et se sont rabaissés, au profit d'une deux fois deux voies pour les véhicules et d'un système de tout-à-l'égout. Les pavés ont disparu, laissant place à l'enrobé noir et lisse.

Les nouveaux bâtiments ne sont pas implantés en front de rue jusqu'au canal (comme précédemment). En partie sud, près du quai des martyrs, la régularité et la densité des bâtiments est différente



12 GIVORS. — La Rue Victor-Hugo. — LL.

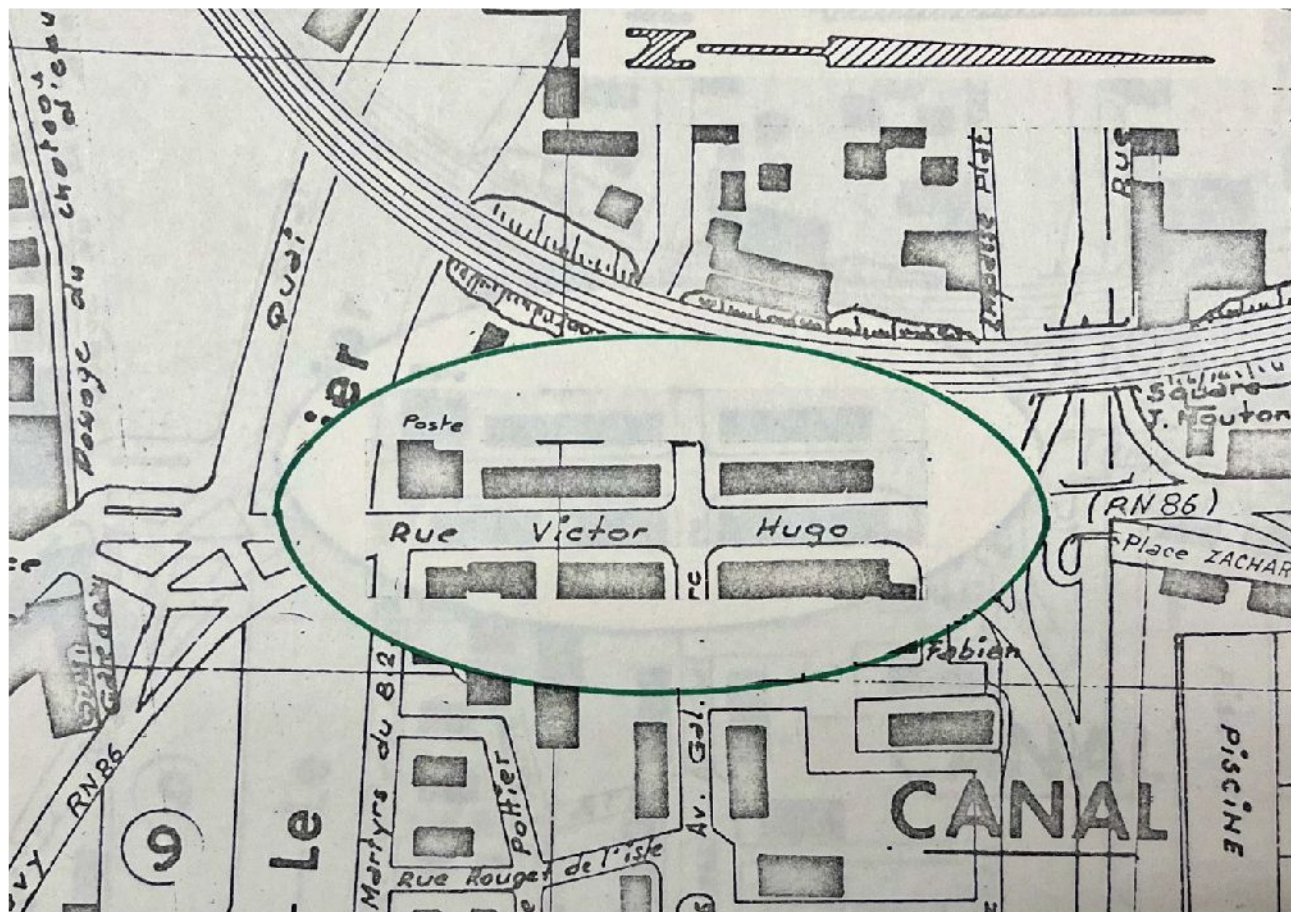
Reynier, Tabacs

rue Victor Hugo depuis le pont, au sud (carte postale d'archive)



rue Victor Hugo depuis le pont, au sud (source : street-view, Google maps)

La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture : le bâtiment de la poste à l'ouest et du centre social à l'est sont im
«urbain» du quartier avant-guerre se transforme et le quartier com
La rue du Maréchal Leclerc est ensuite créée. Elle est dans la continuité de la tremie sous voles terrees



Plan d'aménagement urbain pour le passage de la RN86 (source : archives municipales)

plus à ouest. Venant briser l'axe historique nord-sud, elle semble recréer le cardo-decumanus romain. Enfin, au Nord, une place «naît». Elle semble surtout être le résidu urbain de la fin du quartier construit à sa rencontre avec l'autoroute.



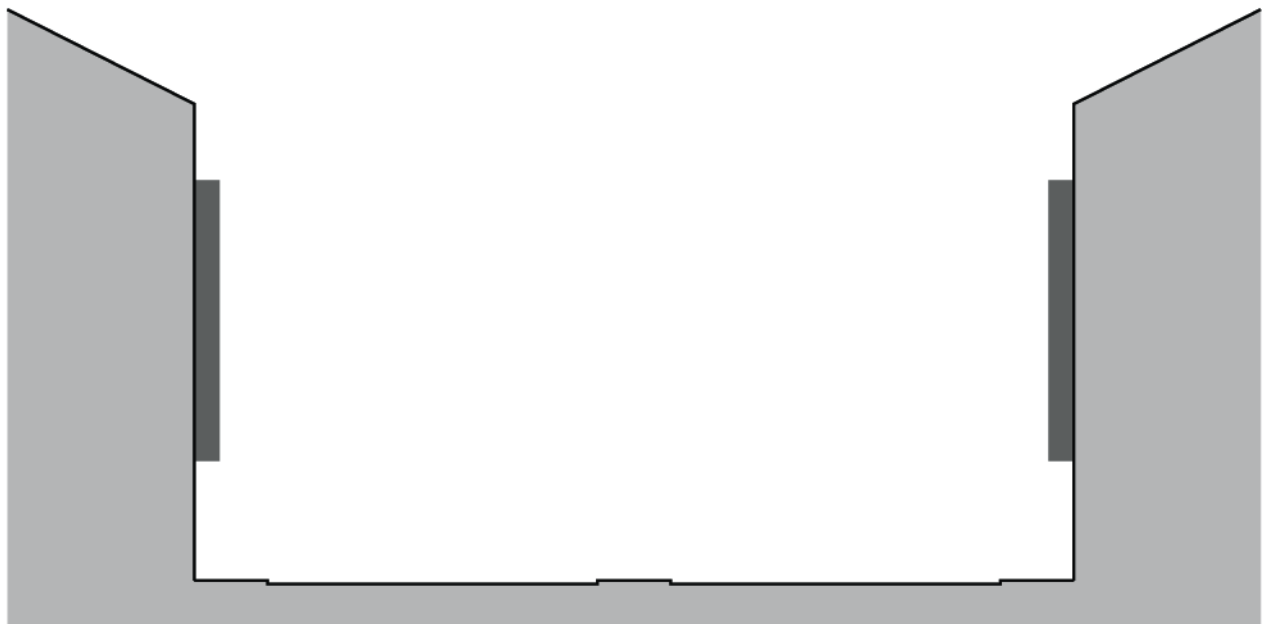
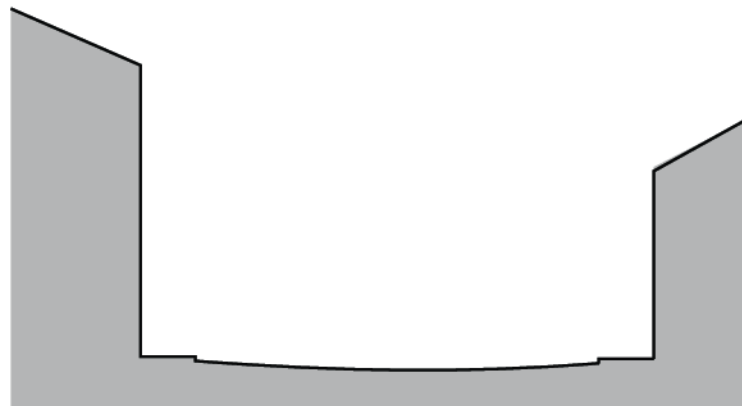
place du colonel Fabien, vue depuis le pont nord (source : photo personnelle)

La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture
*** morphologie urbaine, échelle des constructions, volumétrie, mode d'implantation, séquence urbaine**

Contraints par les nouveaux axes routiers, le quartier est de morphologie plutôt homogène. Tous les nouveaux bâtiments possèdent un RdC commerçant (1 ou 2 commerce en fonction du positionnement de la porte d'entrée des logements) sur lequel s'appuient 3 étages d'habitation. Ces bâtiments à R+3 sont moins hauts (13m à la gouttière) que la rue Victor Hugo est large (24m).

A l'origine, les hauteurs de bâti variaient du R+1 et R+3, laissant place à des percées végétales et à un ensoleillement hétérogène.

Du fait de leur orientation EST-OUEST ainsi que de leur hauteur uniforme, cette nouvelle distance entre les bâtiments les prive du masque solaire naturel dont bénéficiaient les bâtiments d'origine.



coupe urbaine transversale avant/après (source CAUE)

Ces volumes réguliers, de part et d'autre de la rue, sont rythmés par la présence nouvelle de balcons en saillie. De trois longueurs différentes, ces balcons animent les façades et recréent des lignes de fuite horizontales selon l'axe nord-sud.

Une seule cassure de la séquence urbaine est observable : à hauteur de la façade de l'église Notre-Dame de Givors-canal. Seul bâtiment ayant résisté aux bombardements du quartier, le narvis et son entrée à l'ouest ont permis de conserver l'intégrité du square Pierre Dupont.

Pour autant, les deux bâtiments sur rue qui encadrent son accès depuis la rue Victor Hugo (n°6 et 8) n'ont pas été traités spécifiquement. Leurs pignons respectifs sont donc des façades peu travaillées, voire aveugles, qui déshumanisent cet accès.



vue sur la façade sud du n°8 rue Victor Hugo (source : photo personnelle)



vue sur la façade nord du n°6 rue Victor Hugo (source : photo personnelle)

* **qualité d'organisation générale du plan de masse, cohérence à l'échelle urbaine**

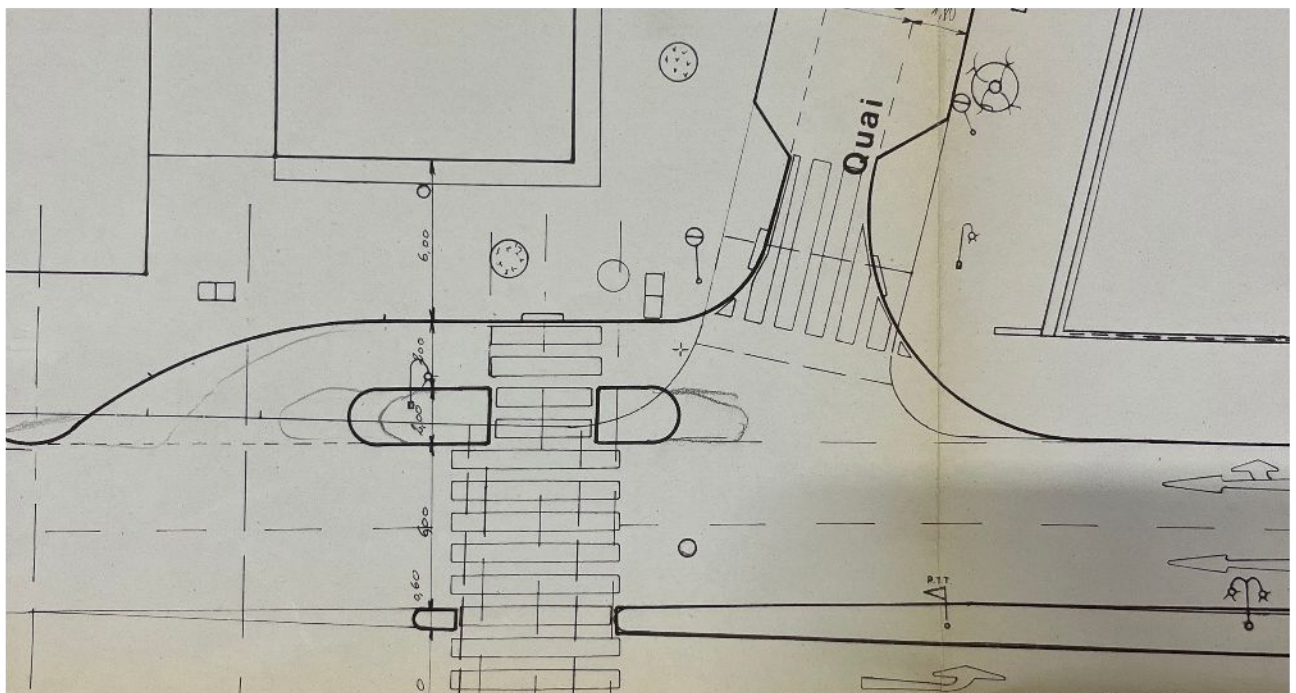


Le projet de voirie pour la rue Victor Hugo et la rue du Maréchal Léclerc a été étudié méthodiquement. Il est à l'image des grands projets d'aménagement des années 60-70 : il donne la priorité à la voiture. Deux fois deux voies sont créées de part et d'autre d'un talus central et des redans dans les trottoirs permettent le stationnement tout le long de la rue.

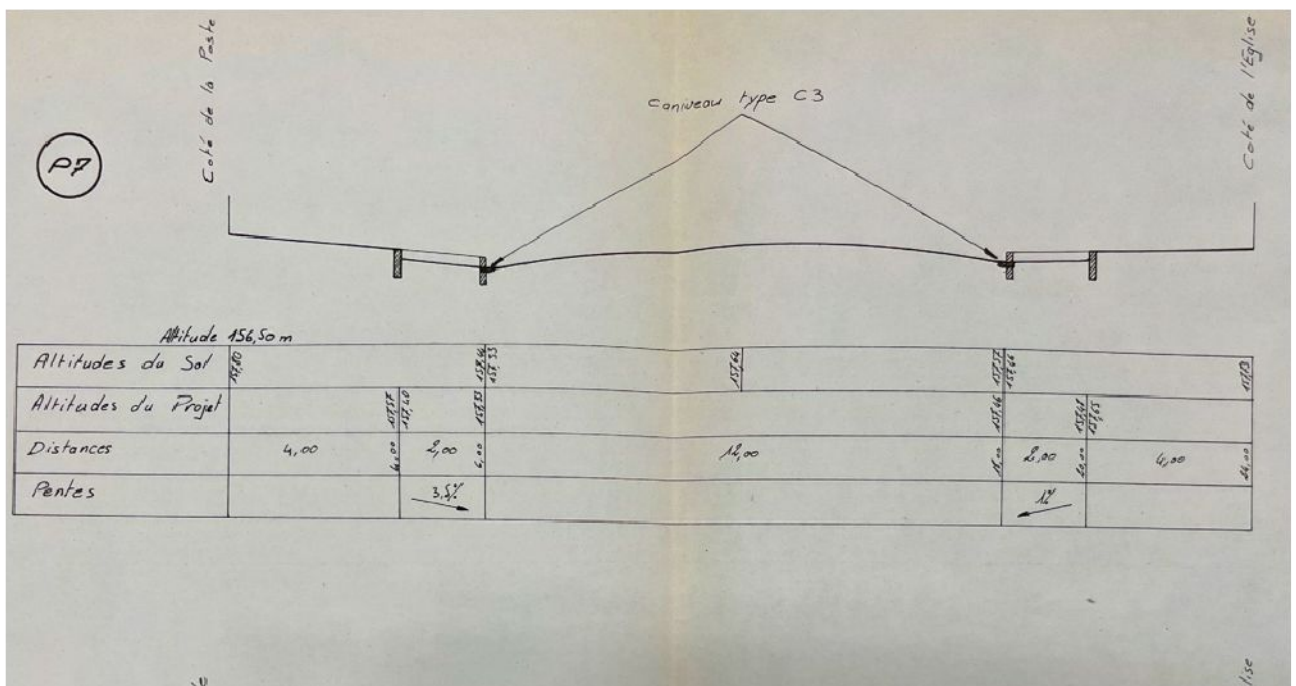
Dans le contexte contemporain de Givors, les flux ont pourtant évolué. Les vélos et les trottinettes n'ont pas d'espace dédié et posent des problèmes de gestion sur les trottoirs. Les redans dédiés au stationnement alternent avec les espaces dédiés aux terrasses de commerce et créent ainsi des goulots d'étranglement pour les piétons.

La végétation manque aussi grandement ; à la fois pour l'ombre portée en été mais également pour absorber une partie des bruits aériens de la circulation (pour rappel : la rue Victor Hugo est classée route département RD386 donc les camions 33t y circulent quotidiennement).

Aujourd'hui, le caractère éminemment routier et minéral de la rue Victor Hugo empêche les givordins de s'approprier l'espace public. Finalement, seuls les véhicules ont une place de choix dans cette rue.

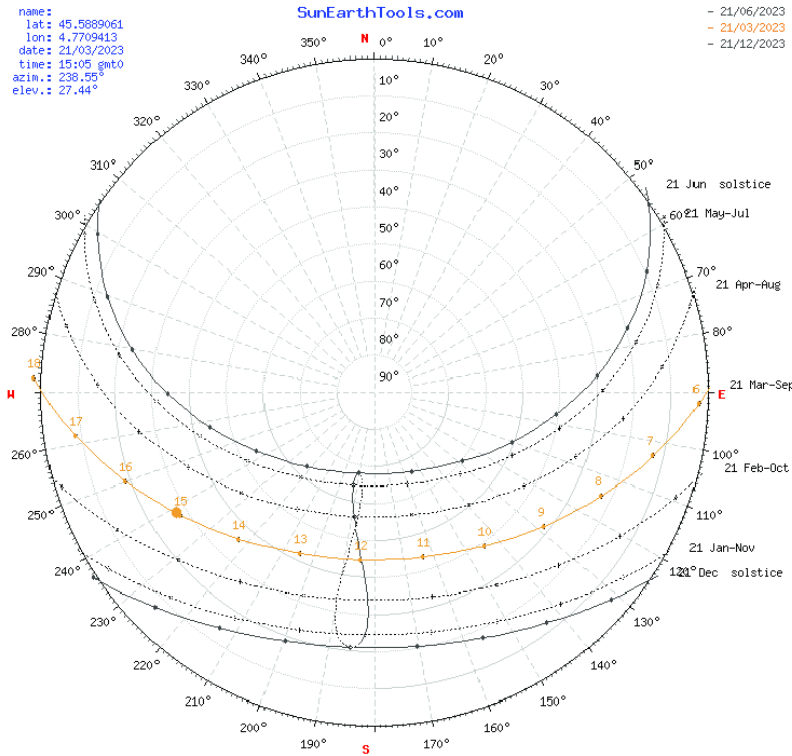


extrait de plan VRD (source : archives municipales)

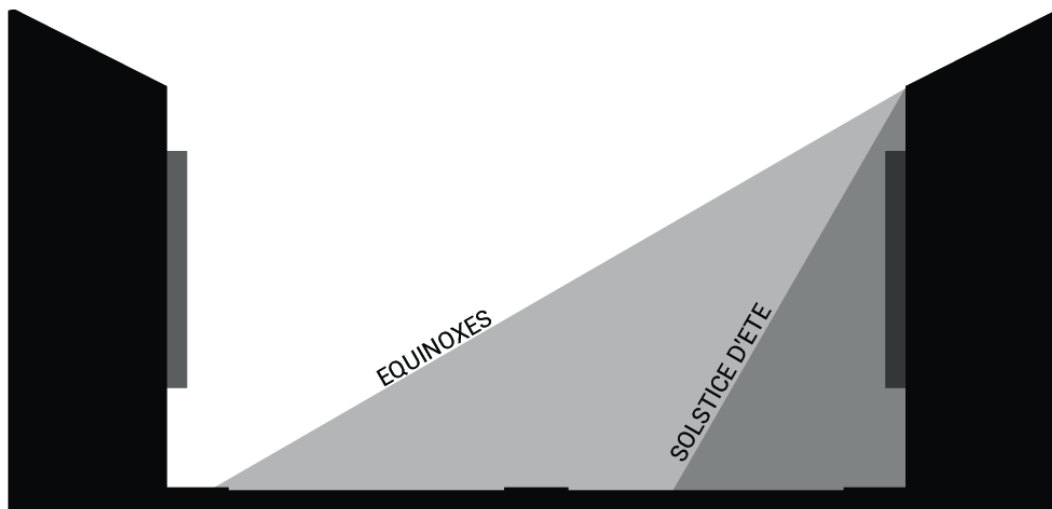


extrait de coupe VRD (source : archives municipales)

Du fait de la hauteur réduite des façades (13m à la gouttière) par rapport à la largeur de la rue (24m), les bâtiments ne forment pas de masques solaires les uns pour les autres. Chaque logement est également traversant (est/ouest en majorité) et bénéficie du parcours complet du rayonnement quotidien. La proportion de 50% de percements en façade rue permet de jouir d'un éclairage naturel très généreux. De plus, les balcons en saillie sont l'opportunité d'offrir des casquettes aux baies des séjours, souvent trop exposées en période estivale.

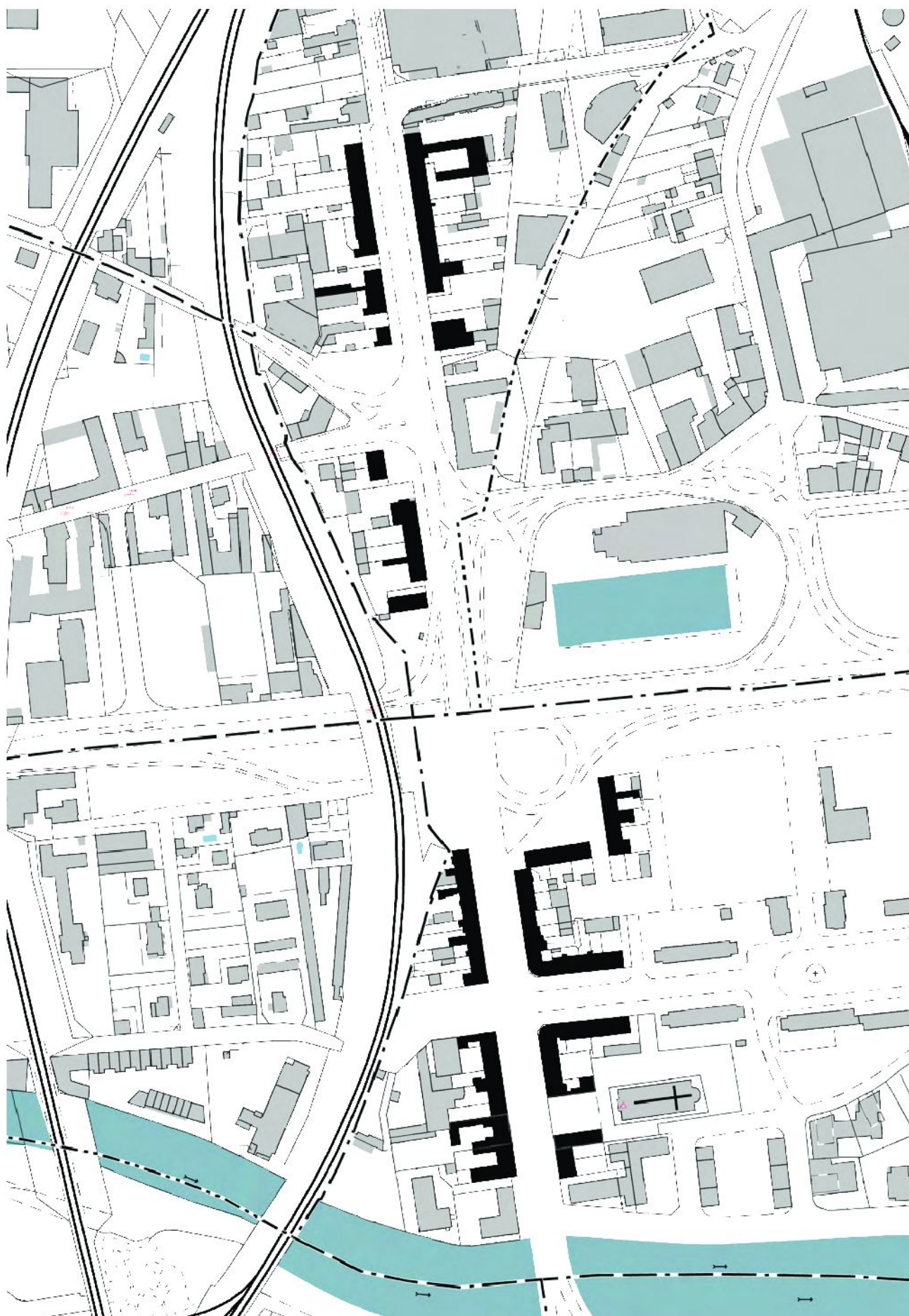


héliodon géolocalisé (source SunEarthTools.com)

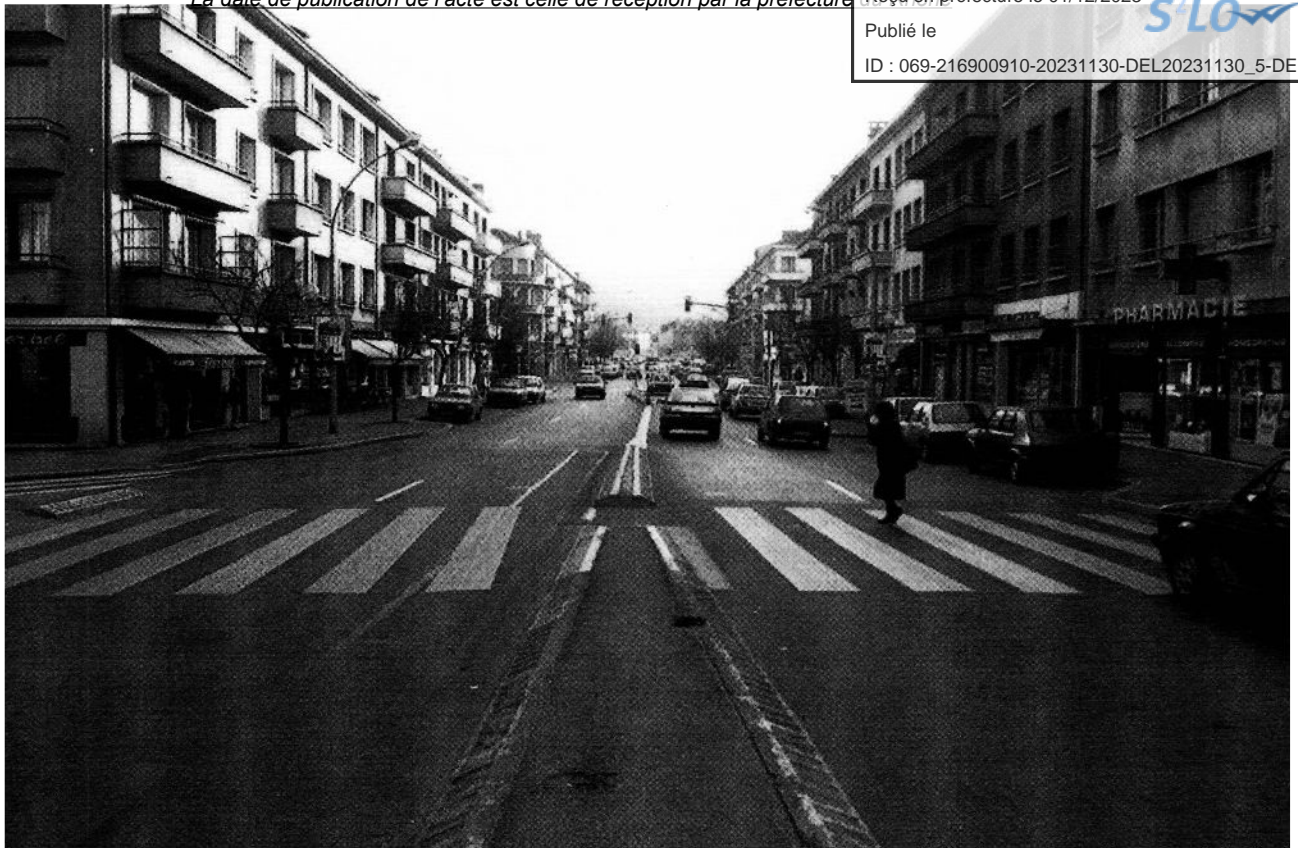


coupe urbaine transversale sur rue Victor Hugo (source CAUE)

La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture
NOTA : A la suite de nos visites du quartier, nous avons pu constater que des bâtiments similaires à ceux étudiés dans le quartier Victor Hugo sont présents plus au Nord. Ils sont indiqués en noir sur le cadastre si après.



cadastre sans échelle (source : production CAUE)



scan d'une photographie, entre 1980 et 1990 (source : archives municipales)

1.3 ANALYSE TYPOMORPHOLOGIQUE DU BATI

En Architecture, les années 50 sont marquées par l'élan de la reconstruction. Le modernisme d'après-guerre propose un renouveau, plus modeste car plus urgent, que l'on a communément nommé «le style international». A ce moment-là aussi, l'influence du Bauhaus encourage une forme de simplicité mise en série, aux lignes épurées et permet un retour à l'essentiel. C'est dans ce contexte qu'est reconstruit le quartier Victor Hugo.

*** caractéristiques architecturales du bâti (composition, proportions, rythme, etc.)**

Fidèle à son époque, l'architecture du quartier est régulière et ordonnée. Les travées se répètent, les modules de balcons et/ou de menuiseries aussi. Le dessin de chaque élément en façade (menuiserie ou balcon) est reproduit en simple, double ou triple, donnant lieu à une composition en travées régulières sur l'ensemble des façades.

Bien que résolument moderne, la composition des façades est d'ordre classique : soubassement (commerces), corps (trois niveaux identiques) et couronnement (forgets de toiture).

Nous distinguons les façades sur rue, dites «nobles» par le soin du détail (goutte d'eau, appuis et encadrements, corniches, serrurerie, liserets sur balcons, jeux de nus sur trumeaux, par-vues, etc.) des façades arrière plus «efficaces» (trémie d'escalier en saillie, homogénéité des menuiseries, aucune modénature).



façades rues du 14 et 16 rue Victor Hugo (source CAUE)

Les quelques axes de symétrie présents sont relativement discrets (porte d'entrée, centre de balcon, etc.). Les différentes allées se distinguent par les doubles descentes d'eau pluviale (+ parfois la couleur de façade). La présence ou l'absence de balcons en façade sur rue permet d'éviter un rendu trop lisse ou trop régulier. Les très nombreux commerces en rez-de-chaussée permettent aussi à la perspective sur rue d'être animée et « contrôlée ».



façades arrière du 2 rue Victor Hugo (source CAUE)

Les façades « arrière » ont été nettement moins travaillées, elles sont très homogènes. Seules les cages d'escaliers en saillie leur apportent un certain rythme. Deux types de baies sont présentes et ne permettent pas une composition harmonieuse. La proportion d'ouverture est largement inférieure à celle des façades rue. Seules les différences de teintes permet de distinguer une allée de sa voisine.
NB : Dans les logements, c'est à cet endroit que l'on retrouve les chambres et les salles-de-bains.

Au-delà de l'axe majeur que forme la rue Victor Hugo, quelques spécificités sont à noter :
 Au-delà de l'axe majeur que forme la rue Victor Hugo, quelques spécificités sont à noter :
 colonel Fabien et la rue du maréchal Leclerc.

Perpendiculaire à la rue Victor Hugo, la rue du maréchal Leclerc s'apparente à une artère majeure lorsqu'on l'aborde par l'angle est. En effet, au croisement de la rue Victor Hugo, les angles de façade sont traités différemment, en arrondi. Ils signalent résolument le croisement, les balcons cintrés en devenant presque arrogants.

A l'inverse, lorsque l'on aborde ce croisement par l'ouest, les façades ne présentent aucune distinction particulière. Les pignons sont une simple continuité des façades rue et les annexes en rez-de-chaussée sur jardin achèvent péniblement la fin de la rue.

Au regard de la situation urbaine, cette différence pourrait s'expliquer par les flux dans le quartier. En effet, la circulation des véhicules est plus importante d'ouest en est que l'inverse. Le pont qui fait le lien entre la rue du moulin et la rue du maréchal Leclerc, permet de relier la vieille ville aux quais du Rhône. En traversant le quartier Victor Hugo, en voiture, la perspective majeure est donc celle qui est soulignée par les angles en arrondis.



angle est maréchal Leclerc - Victor Hugo (source CAUE)



angle ouest maréchal Leclerc - Victor Hugo (source CAUE)

A l'extrémité nord de la rue Victor Hugo, nous trouvons la place du colonel Fabien. Cette dernière, nous l'avons vu, semble rescapée d'un résidu urbain entre le nouveau quartier et l'autoroute. Dans la continuité de son absence de statut urbain, son architecture n'a pas fait l'objet d'une attention particulière. Les allées 1 à 4 place du colonel Fabien sont parfaitement identiques aux façades rue. Les allées 5 à 10 possèdent un étage de moins. Leur composition de façade s'apparente plus aux façades arrières, plus modestes et homogènes.



allées 5 à 10 place du colonel Fabien (source CAUE)

Autre élément de composition architecturale et urbaine : les toitures Traditionnelles, ces toitures à deux pans sont couvertes par des tuiles en terre cuite. Leur débord en façade est travaillé de sorte que, depuis le cône de vision d'un piéton dans la rue, on ne les remarque presque pas. Le forget est travaillé comme une corniche béton et accentue l'alignement des bâtiments sur rue, à la manière des toitures plates modernes.

Pourtant, avec la perspective, nous arrivons à distinguer quelques éléments de couverture, les refends, ainsi que les cheminées traditionnelles. Ces dernières, faites de briques de terre cuite recouverte d'un enduit ciment, ont une hauteur importante afin de favoriser le tirage thermique naturel par différentiel de pression (plus la hauteur est importante, plus le renouvellement d'air dans les logements est conséquent).

Ainsi, nous retrouvons toute l'ambiguïté des années 50 : l'ambition du modernisme à la croisée de la construction traditionnelle.



numéros impairs de la rue Victor Hugo (source CAUE)

Enfin, les pieds d'immeuble viennent achever la composition traditionnelle. Hormis la corniche filante à 3m20 du sol du trottoir, aucun élément décoratif particulier n'est présent en rez-de-chaussée. Les devantures commerciales font disparaître les portes d'entrée d'immeuble ou les quelques porches. La proportion, la nature et la couleur des devantures actuelles sont totalement disparates. Les enseignes lumineuses ajoutent encore un niveau de perturbation à la lecture des rez-de-chaussée. L'hétérogénéité des commerces a laissé place à un réel désordre, nuisible à la finesse de la composition de façade d'origine.



3 et 5 rue Victor Hugo (source CAUE)

* mode constructif et matériaux

Toujours fidèle à son époque et sa région, l'architecture du quartier Victor Hugo est une démonstration de l'usage des mâchefers dans la construction.

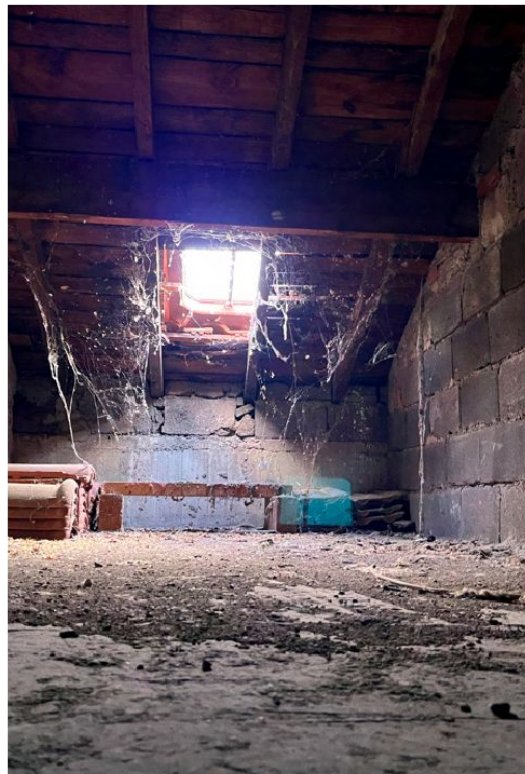
Rappel : les mâchefers sont les résidus de l'incinération des ordures ménagères, de la combustion du charbon et du coke. Ils sont donc constitué de métaux ferreux et non-ferreux, de minéraux (type silice, verre, calcaire, etc.) et de composés organiques. Le tout, dans des proportions très variables (origine et composition de la matière à incinérer d'origine, localisation des fours, etc). Les mâchefers ne se ressemblent donc pas tous, leurs caractéristiques thermiques et techniques sont donc à manipuler avec précaution. De nature, le mâchefer est poreux. Il n'est donc ajouté dans la composition des éléments de maçonnerie ou de béton que lorsqu'il est hors d'eau.

D'après nos visites de plusieurs bâtiment du quartier, nous avons pu constater ceci :

- les fondations et murs enterrés des sous-sols (et peut-être jusqu'à la corniche du RdC) sont bâtis en béton de ciment, épaisseur estimée 50cm / les cloisons séparatives de caves et de combles sont en briques de mâchefers ;
- les planchers d'étage semblent être en hourdis de mâchefers (à vérifier par sondage) ;
- les murs des étages courants (hors balcons) sont bâtis en pisé de mâchefers, épaisseur estimée : 45cm, recouvert à l'extérieur d'un enduit de mortier hydraulique teinté / doublage intérieur par lame d'air et brique de terre cuite, 2+3cm (à vérifier par sondage) ;
- les balcons et chaînages d'étage sont construits en béton de ciment / les modénatures de façade semblent réalisées en ciment prompt naturel ;
- les arases de toiture sont bâties en briques de mâchefers au-dessus du chaînage béton.



sous-sol du 2 rue Victor Hugo (source CAUE)



combles du 2 rue Victor Hugo (source CAUE)

Les menuiseries d'origine devaient être en acier au rez-de-chaussée et en bois en étage (couleurs inconnues, partitions d'origine ?) posées au nu intérieur (dans l'épaisseur du doublage brique). Les menuiseries actuelles (majoritaires en raison d'un plan de financement pour l'atténuation acoustique à cause de la route département RD386) sont en PVC blanc, double-vitrage, en pose dite «réno» sur dormants bois d'origine (partitions diverses).

Les occultations d'origine étaient des persiennes en accordéon, ossature acier et remplissage en lames de bois (coloris multiples, souvent en accord avec la teinte de serrurerie de façade). Les occultations actuelles sont variées. Certains ont conservés les persiennes d'origine (majorité), d'autres ont fait installer des volets roulants en PVC blancs (coffres apparents).

Les garde-corps sont en tube acier creux, ronds (simple ou double selon la phase de construction). Les appuis de baie et les lisses de garde-corps devant les menuiseries sont continues devant les trumeaux (sur deux ou trois baies parfois).

Détails en plan, coupe et élévation d'une menuiserie type : en annexe

Pour mémoire : à l'intérieur, cloisons et doublages en briques de terre cuite, recouverts de plâtre, cheminées individuelles (fumées) et conduits shunts (ventilation).



façade arrière du 5 rue Victor Hugo (source CAUE)



séjour d'un appartement au 5 rue Victor Hugo (source CAUE)

* relevé chromatique et revêtements de façade

En plus de 70 ans d'existence, les bâtiments du quartier Victor Hugo, ne semblent avoir jamais traversé de période de ravalement (à quelques exceptions près).

Une expertise façade a été réalisée en mars 2022 par Seigneurie-Gauthier (en annexe) et a permis de confirmer la nature du revêtement d'origine : enduit de mortiers de liants hydrauliques (base chaux hydraulique, teinte chamois). Parfois cet enduit a été recouvert d'une couche de peinture de finition (couleurs présentes en façade), mais il reste brut sur environ 50% du quartier.

Ces enduits de grande qualité, sont connus pour leur caractère imperméabilisant. A priori, ce revêtement extérieur aurait dû être évité afin de respecter la perspiration naturelle des murs en pisé de mâchefers. Pourtant, à l'époque, ce traitement a été privilégié pour la pérennité des façades (pollution, intempéries, etc). En contre-partie, il avait été mis en oeuvre des matériaux et des revêtements perspirants à l'intérieur du bâtiment. En effet, le doublage en brique de terre cuite et revêtement plâtre permettait de réguler l'excédent potentiel d'humidité par l'intérieur.

Aujourd'hui, pour des questions sanitaires et de pérennité mais aussi d'hétérogénéité des interventions individuelles de rénovation dans les logements, il est préférable que cette humidité soit systématiquement évacuée par l'extérieur.

Attention, dans le cas de rénovation des logements, il sera toujours préférable d'utiliser des matériaux perspirants pour les doublages intérieurs.

Pour rappel, ces bâtiments sont aujourd'hui sous le régime de la copropriété, de l'indivision ou de la mono-propriété. Chaque propriétaire a donc, à travers le temps, réalisé des travaux d'embellissement et de mise aux normes intérieures ayant pu modifier les conditions hygro-thermiques d'origine des bâtiments (doublage BA13+laine de verre, lambris, toile de verre, etc.).

Ce mortier hydraulique a permis de protéger les façades sur rue de très grandes agressions (notamment la pollution) mais arrive depuis une vingtaine d'année aux limites de ces capacités. Nous constatons les désordres suivants, par ordre d'importance :

- encrassement et coulures



La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture

- éclatements de béton et corrosion d'armatures
- farinage
- enduit soufflé et fissures
- développement de micro-organismes

Théoriquement, les coloris d'origine sont ceux que l'on observe actuellement, ternis et salis par les conditions extérieures (pollution, climat).

NB : les images d'archives, en noir et blanc, ont permis de retrouver les contrastes cités ci-après mais la colorimétrie d'origine ne peut pas être certaine.

> 2 à 6 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : chamois
- teinte des modénatures : chamois



> 8 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : beige rosé
- teinte des modénatures : blanc rosé
- teinte des balcons : rose
- teinte des forgets : rose
- teinte de serrurerie : rose orangé
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : rose orangé



> 10 rue Victor Hugo (ravalement possible, inf. à 20ans) :

- teinte de fond : blanc gris
- teinte des modénatures : blanc
- teinte des balcons : blanc
- teinte des forgets : blanc
- teinte de serrurerie : blanc
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : gris clair



> 12 rue Victor Hugo (ravalement possible, inf. à 10ans) :

- teinte de fond : rose
- teinte des modénatures : blanc
- teinte des balcons : jaune (nez de dalle blanc)
- teinte des forgets : blanc
- teinte de serrurerie : bleu ciel
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : bleu ciel



> 2 rue du Maréchal Leclerc :

- teinte de fond : blanc rosé
- teinte des modénatures : blanc
- teinte des balcons : saumon (nez de dalle blanc)
- teinte des forgets : blanc
- teinte de serrurerie : blanc
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : gris rose



> 4 et 6 rue du Maréchal Leclerc :

- teinte de fond : beige orangé
- teinte des modénatures : blanc
- teinte des balcons : saumon (appui béton : blanc)
- teinte des forgets : terracotta clair
- teinte de serrurerie : marron-noir
- teinte des occultations d'origine (si présentes) > 100% remplacés VR PVC blanc



La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture
> 5 et 7 rue du Maréchal Leclerc :

- teinte de fond : chamois clair (angle blanc)
- teinte des modénatures : chamois
- teinte des balcons : chamois
- teinte des forgets : chamois
- teinte de serrurerie : vert kaki (5) - vert sauge (7)
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : vert kaki (5) - vert sauge (7)



> 3 rue du Maréchal Leclerc :

- teinte de fond : blanc
- teinte des modénatures : blanc
- teinte des balcons : blanc
- teinte des forgets : blanc
- teinte de serrurerie : blanc
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : ocre clair



> 1 rue du Maréchal Léclerc (angle avec Victor Hugo) :

- teinte de fond : beige clair
- teinte des modénatures : jaune clair
- teinte des balcons : jaune clair
- teinte des forgets : beige clair
- teinte de serrurerie : bleu vif
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : bleu vif



> 14 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : chamois
- teinte des modénatures : chamois
- teinte des balcons : chamois
- teinte des forgets : chamois
- teinte de serrurerie : vert bleuté
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : vert bleuté



La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture

> 16 et 18 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : jaune
- teinte des modénatures : jaune
- teinte des balcons : jaune
- teinte des forgets : jaune
- teinte de serrurerie : vert d'eau
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : vert d'eau



> 20 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : chamois
- teinte des modénatures : chamois
- teinte des balcons : chamois
- teinte des forgets : chamois
- teinte de serrurerie : vert d'eau (+bleu)
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : vert d'eau (+bleu)



La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture

> 1, 2, 3, 4 place du colonel Fabien :

- teinte de fond : chamois
- teinte des modénatures : chamois
- teinte des balcons : chamois
- teinte des forgets : chamois
- teinte de serrurerie : vert sapin
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : vert sapin



> 5, 7, 8 et 10 place du colonel Fabien :

- teinte de fond : saumon (5), beige (7), blanc jaune (8), jaune clair (10)
- teinte des modénatures : blanc
- teinte des balcons : jaune clair (10)
- teinte des forgets : bois brut
- teinte de serrurerie : saumon (5), bleu clair (7), rose clair (8), blanc (10)
- teinte des occultations d'origine : saumon (5), bleu clair (7), rose clair (8), blanc (10)



> 31 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : jaune pastel
- teinte des modénatures : jaune pastel
- teinte des balcons : -
- teinte des forgets : jaune pastel
- teinte de serrurerie : vert d'eau
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : vert d'eau



> 25 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : beige
- teinte des modénatures : blanc
- teinte des balcons : -
- teinte des forgets : blanc
- teinte de serrurerie : orange
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : orange



> 23 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : chamois
- teinte des modénatures : chamois
- teinte des balcons : chamois
- teinte des forgets : chamois
- teinte de serrurerie : vert sauge
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : vert sauge



> 21bis rue Victor Hugo :

- teinte de fond : blanc gris
- teinte des modénatures : blanc gris
- teinte des balcons : -
- teinte des forgets : jaune clair (teinte de fond du n°21)
- teinte de serrurerie : beige
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : beige



La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture

> 21 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : jaune clair
- teinte des modénatures : blanc
- teinte des balcons : jaune
- teinte des forgets : jaune clair
- teinte de serrurerie : bleu gris
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : bleu gris



> 17 et 19 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : chamois
- teinte des modénatures : chamois
- teinte des balcons : chamois
- teinte des forgets : chamois
- teinte de serrurerie : vert sapin
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : vert noir



> 15 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : blanc
- teinte des modénatures : blanc
- teinte des balcons : blanc
- teinte des forgets : blanc
- teinte de serrurerie : vert blanc
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : vert blanc



> 13 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : jaune
- teinte des modénatures : blanc
- teinte des balcons : blanc
- teinte des forgets : jaune
- teinte de serrurerie : kaki clair
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : kaki clair



> 11 rue Victor Hugo : **Attention, surelévation (permis de construire : non)**

- teinte de fond : blanc
- teinte des modénatures : jaune
- teinte des balcons : -
- teinte des forgets : blanc
- teinte de serrurerie : bleu clair
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : jaune



> 9 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : ocre vif
- teinte des modénatures : blanc beige
- teinte des balcons : blanc beige
- teinte des forgets : ocre vif
- teinte de serrurerie : marron
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : marron



La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture
> 5 et 7 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : blanc
- teinte des modénatures : blanc
- teinte des balcons : blanc
- teinte des forgets : blanc
- teinte de serrurerie : noir
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : beige foncé



> 3 rue Victor Hugo :

- teinte de fond : chamois
- teinte des modénatures : chamois
- teinte des balcons : chamois
- teinte des forgets : chamois
- teinte de serrurerie : marron et rouge brique
- teinte des occultations d'origine (si présentes) : marron et rouge brique



1.4 APPRECIATION GLOBALE DU BATI

La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

ID : 069-216900910-20231130-DEL20231130_5-DE



Le quartier Victor Hugo présente des atouts et des faiblesses certains.

Nous avons répertorié sous forme de liste les points forts et les points faibles les plus notables, dans la liste ci-dessous (non-exhaustive donc).

Points forts :

- qualité constructive des années 50 ;
- composition architecturale des façades rue ;
- régularité des éléments de façade ;
- implantation urbaine «bioclimatique»

Points faibles :

- composition sommaire des façades arrière ;
- hétérogénéité des devantures de commerce ;
- multiplicité des propriétaires ;
- géolocalisation (pollution très importante, intempéries, etc.).

2. SCENARI D'INTERVENTION SUR LE BATI

2.1 ENJEUX DE LA RENOVATION ENERGETIQUE ET ARCHITECTURALE

* contexte et cadre de projet

La ville de Givors souhaite requalifier le quartier Victor Hugo, situé entre le Gier et la bretelle d'auto-route. A ce titre, des préconisations seront formulées pour l'ensemble des façades de la zone. L'enjeu énergétique venant s'associer à l'enjeu architectural, nous prendrons soin de proposer une variante au ravalement : celle de la mise en oeuvre d'une isolation thermique par l'extérieur.

* exigences réglementaires

Au regard de l'analyse socio-économique menée par SOLIHA et des actions de l'ALEC sur ce même territoire, de nombreuses barrières réglementaires restent à lever.

En premier lieu : l'inscription de l'ensemble des copropriétés au registre des copropriétés. Sans quoi, les subventions publiques pourraient ne pas être accordées.

En deuxième lieu : l'instruction et le contrôle par les services d'urbanisme de la ville de Givors des demandes de Déclarations préalables ou de Permis de construire dans ce quartier. Résumé des exigences du PLU-H (consultable en ligne) :

- périmètre d'intérêt patrimonial : A2
- polarité commerciale (plafond 300m2)
- périmètre de production prioritaire (prévention des risques d'inondation par ruissellement)
- périmètre de monument historique inscrit (cheminée de l'ancienne verrerie BSN)
- secteur affecté par le bruit : catégorie 3 (73dB).

(cartes extraites du PLU-H en ligne, en annexe)

* exigences patrimoniales

Le quartier Victor Hugo appartient à un périmètre de monument historique inscrit (cheminée de l'ancienne verrerie BSN), l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme par les architectes des Bâtiments de France viendra soutenir les exigences de la ville en terme de respect du Patrimoine et de qualité de la réponse architecturale.

Suite à la réunion de travail avec l'ABF en charge du secteur (07/03/23), les recommandations suivantes ont été formulées :

- façades sur rue :

- > ravalement traditionnel perspirant (après décapage) - teinte naturelle légèrement sombre (blanc pur proscrit)
- > persiennes à conserver et à restituer si manquantes
- > menuiseries et serrurerie : conserver l'alternance et les teintes colorées, plutôt vives

- façades sur cour/jardin :

- > revêtement minéral sur ITE, choix à faire entre enduit et peinture au regard des objectifs de pérennité (ITE minéral ou biosourcé mais polystyrène interdit du fait de sa nature imperméabilisante)
- + remplacement des persiennes ou mise en place de brise-soleil orientables sous lambrequins

- pignons : selon configuration / détail architectural à fournir AU CAS PAR CAS

- > revêtement minéral sur ITE possible jusqu'aux balcons (pas de pénétration de l'ITE dans l'épaisseur du balcon).

Ces réponses sont des préconisations d'ordre général mais ne sont pas exhaustives. Chaque bâtiment devra faire l'objet d'une étude de maîtrise d'oeuvre dont le mandataire devra être architecte.

Détails et éléments à fournir obligatoirement pour l'instruction : (modèle en annexe)

- façades sur rue : nature et épaisseur des produits et procédés mis en oeuvre
- façades sur cour/jardin : détail technique sur menuiserie courante, nature de l'isolant et revêtement
- pignons : détail technique du départ en limite d'ITE.

Rappel : toutes les façades doivent être fournies lors du dépôt aux services d'urbanisme.

Attention : en rez-de-chaussée, les devantures commerciales ne devront jamais dépasser la corniche béton d'origine (non-respecté à ce jour).



carte sans échelle (source : production CAUE)

2.2 DEFINITION DES OPPORTUNITES A VISEE D'AMELIORATION ARCHITECTURALE ET URBAINE

* entretien du bâti, valorisation immobilière, image des résidences (aspect, matériau, couleur)

La recherche du meilleur compromis entre contraintes architecturales, exigences énergétiques et objectifs financiers est un équilibre complexe. Il est pourtant l'occasion d'un nouveau souffle pour une résidence.

L'amélioration esthétique des bâtiments est souvent perçue, vécue, comme un renouveau pour les usagers et riverains, dont le comportement vis-à-vis du bâti se modifie : meilleur respect des parties communes, entretien, diminution des dégradations sur les façades en rez-de-chaussée, etc.

Au-delà de l'image, la valorisation du patrimoine est aussi économique. Un bâtiment réhabilité augmente sa valeur pécuniaire.

* projets connexes (rdc, commerces, enseignes, etc), requalification de l'espace public

A l'échelle urbaine, une réhabilitation massive redore l'image d'un quartier complet. Le renouveau esthétique et qualitatif favorise les initiatives citoyennes, l'installation de commerces de proximité, la vie de quartier peut en être transformée.

2.3 DEFINITION DES OPPORTUNITES A VISEE ENERGETIQUE

* enveloppe bâtie (sous-faces, façades, toitures)

Au regard de l'orientation des bâtiments et des écarts de qualité architecturale des façades, il est proposé plusieurs niveaux d'intervention.

Solution de base pour les façades nobles : ravalement traditionnel, selon recommandations ABF.

Solution pour les façades arrière et pignons partiels : amélioration des performances de l'enveloppe par une isolation thermique par l'extérieur.

Cas des menuiseries extérieures :

Quelque soit la façade, en cas de remplacement des menuiseries extérieures, le donneur d'ordre devra respecter les objectifs suivants pour réduire au maximum les déperditions énergétiques :

- maintien du même clair de vitrage et de la partition d'origine ;
- homogénéisation des menuiseries sur l'ensemble du bâtiment (de préférence bois ou bois-alu) ;
- pose de la nouvelle menuiserie après dépose complète du dormant d'origine ;
- gestion de l'étanchéité à l'air par membrane + joint compribande.

Ces éléments devront être inscrits dans le cahier des charges de la copropriété afin de faire respecter ces exigences par tous et de l'inscrire dans le temps.

Cas des occultations :

- lorsqu'il est prévu une ITE, l'isolation des tableaux, du linteau et de l'appui sont incontournables et impose le retrait des systèmes d'occultation en place puis la mise en place de nouveaux systèmes d'occultation (brises-soleils orientables ou équivalent) ;

- lorsqu'il est prévu un ravalement traditionnel (sans ITE), les persiennes existantes sont à conserver et à restituer si manquantes (traitement anti-corrosion, remplacement de lames cassées, mise en peinture, etc.). De manière générale, les volets roulants en PVC blanc, avec coffres apparents seront interdits en cas de nouveaux travaux sur les façades.

Au-delà des façades visibles, l'ensemble des bâtiments devra, à minima, prévoir :

- isolation des planchers bas (en cave) ;
- isolation des combles (ou rampants). **Attention, isolation par méthode Sarkling proscrite (alignement des chéneaux et faitages à conserver).**

* systèmes techniques (chauffage, ventilation, réseaux, etc.)

A la suite du traitement de l'enveloppe des bâtiments, une réflexion sur les systèmes techniques devra être menée, toujours dans l'objectif de réhabilitation globale des bâtiments.

Cependant, leur remplacement ne doit pas être systématique. Il est possible de réajuster les équipements existants pour répondre au nouvel équilibre thermique et aéraulique du bâtiment (système de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de climatisation).

Si cela s'avère nécessaire, le remplacement doit être envisagé de sorte que :

- le nouveau système soit plus performant (rendement, efficacité) que l'existant ;
- le nouveau système soit moins énergivore (consommation) que l'existant ;
- le système collectif soit privilégié par rapport au système individuel.

2.4 DEFINITION DES REGLES OU LOGIQUES ESTHETIQUES

* proposition de techniques d'isolation thermique par l'extérieur et matériaux appropriés

Façades sur rue :

- traitement des fissures, épaufrures, points de rouille et ancrages de serrurerie
- décapage complet
- nettoyage haute pression des éléments en béton de ciment (balcons, encadrements, corniche, etc)
- préparation des supports
- option : application d'un traitement anti-fongique et anti-pollution
- application d'un enduit minéral ou d'une peinture minérale type D2

Façades arrière :

- préparation des supports (dito ravalement) ;
- mise en oeuvre d'une isolation thermique par l'extérieur assurant la parfaite perméabilité des murs existants (matériau et revêtement imperméabilisant interdits, préférer les matériaux et produits minéraux ou bio-sourcés) ;
- isolation thermique continue (réduction maximum et optimisée des ponts thermiques, retour en tableaux, linteau et appuis obligatoires) ;
- **reconstitution des appuis de baie saillants** (largeur et épaisseur à conserver) ;
- dépose/repose des lisses de garde-corps (conservées en saillie).

* écueils et points de vigilance

En cas d'ITE :

- départ du complexe en pied : au dessus de la corniche séparant les commerces des logements
 - arrêt du complexe en hauteur : sous le forget existant
 - limites latérales du complexe : au niveau de la descente d'eaux pluviales ou au ras des balcons, à l'aide d'une cornière laquée (après avoir déporté la descente jusqu'au regard sur le trottoir, compris remplacement du dauphin en fonte).
- (modèle de l'état existant fourni par le CAUE, en annexe).

Teinte de fond et teinte secondaire (éléments en saillie ou en renforcement) :

1. Le choix devra porter uniquement sur les binômes de teinte présentés en ligne ci-dessous selon la marque du produit, dans le nuancier correspondant. Les références de marque sont cependant données à titre indicatif : les variantes seront autorisées à condition d'être de qualité, de teinte et de nature identiques.

2. Pour chacun des binômes, la teinte la plus «foncée» est destinée au fond de façade et celle la plus «claire» est attribuée aux appuis, balcons, trumeaux, encadrements, etc.

3. Ces binômes de couleurs peuvent éventuellement être complétés par une troisième teinte pour enrichir la composition de la façade. Pour que cette 3ème teinte produise un effet camaïeu, son choix devra être encadré par celles du binôme sélectionné : cette 3ème teinte se situera donc entre les deux premières afin que la teinte la plus claire et celle la plus soutenue restent celles du binôme.

4. Tous les enduits doivent disposer d'une finition talochée, fin à moyen.

BINOME «NEUTRE»

BINOME «SABLE»

BINOME «TERRE»

Nuancier
Parex Lanko



BLANC CASSE



TERRE FEUTREE



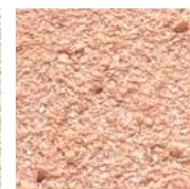
SABLE CLAIR



OCRE CLAIR



TERRE DE SIENNE



VIEUX ROSE

Nuancier
Weber&Broutin



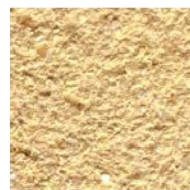
PIERRE GRISEE



CENDRE CHAUD



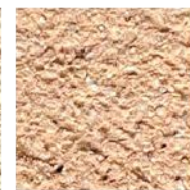
ROSE CLAIR



OCRE CHAUD



ROSE CUIVRE

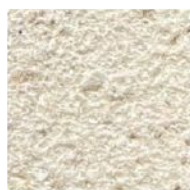


TERRE ROUGE BRUN

Nuancier
Weber



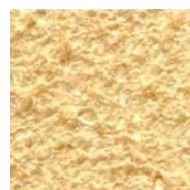
BLANC CALCAIRE



CENDRE VERT



PIERRE CLAIRE



OCRE CHAUD



ORANGE CLAIR



ROUGE TERRITE

Chromatic
Seigneurie

CH10F18

CH20991

CH10F68

CH10F42

CH10F74

CH20881

Teinte de menuiseries et serrurerie correspondantes :

- 1.** Le choix des teintes devra être effectué uniquement selon la sélection présentée dans le nuancier RAL ci-dessous et en correspondance avec le binôme d'enduits présentés ci-avant.
- 2.** Le choix peut porter sur une teinte unique du nuancier RAL ou sur deux teintes distinctes : l'une pour les menuiseries (fenêtres, portes, tout élément en bois) et l'autre pour les serrureries (garde-corps, persiennes, pare-vues, porte de hall, tout élément en métal). Dans ce cas, la teinte des serrureries devra être une des teintes proposées ci-après, elle sera nommée «teinte majeure» et la teinte des menuiseries devra être de la même gamme de couleur mais un ton en dessous (plus clair).

BINOME «NEUTRE»



RAL 3011 ROUGE BRUN



RAL 3004 ROUGE POURPRE

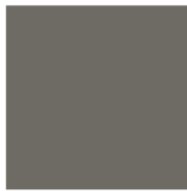


RAL 3007 ROUGE NOIR

BINOME «SABLE»



RAL 5008 BLEU GRIS



RAL 7039 GRIS QUARTZ



RAL 7022 GRIS TERRE D'OMBRE

BINOME «TERRE»



RAL 7009 GRIS VERT



RAL 7010 GRIS TENTE



RAL 8019 BRUN GRIS

ANNEXES

La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture

Envoyé en préfecture le 01/12/2023

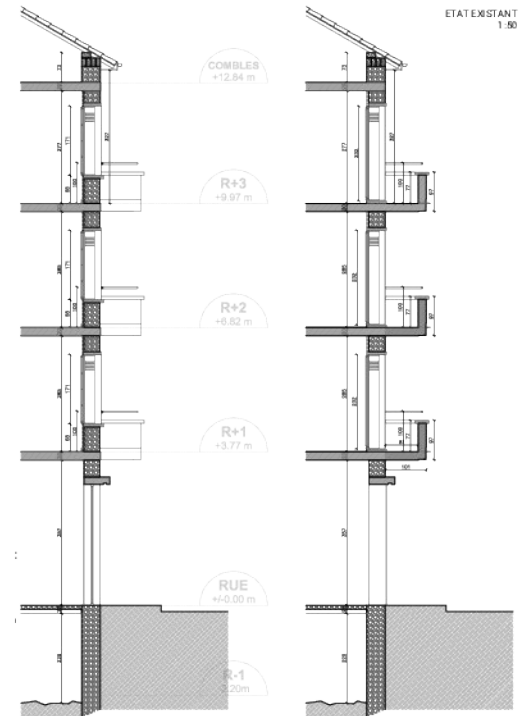
Reçu en préfecture le 01/12/2023

Publié le

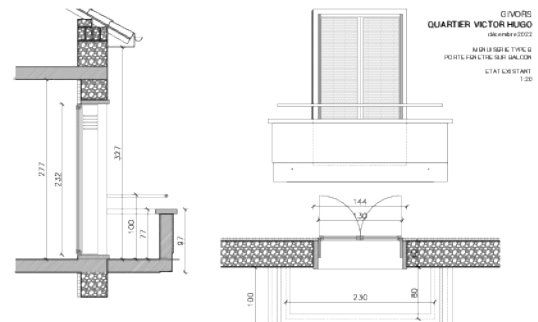
S²LO
QUARTIER VICTOR HUGO
juillet 2023

ID : 069-216900910-20231130-DEL20231130_5-DE

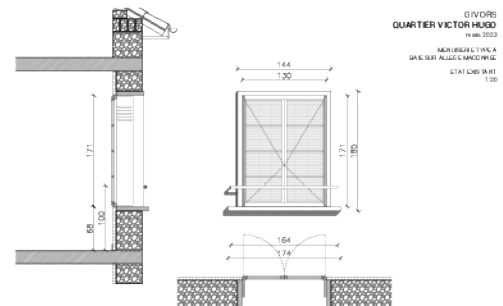
* ANNEXE page 1 : coupe transversale toute hauteur sur balcon (façade rue)
_format A3



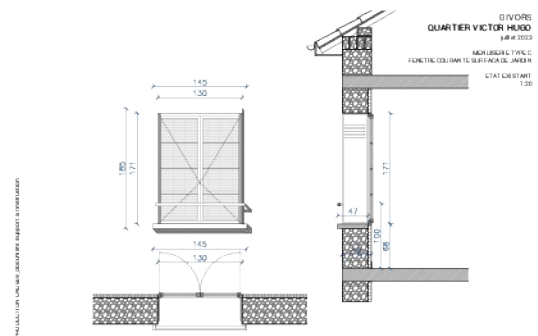
* ANNEXE page 2 : plan, coupe, élévation d'une menuiserie type sur balcon (façade rue)
_format A3



* ANNEXE page 3 : plan, coupe, élévation d'une menuiserie type sur allège (façade rue)
_format A3



* ANNEXE page 4 : plan, coupe, élévation d'une menuiserie type sur allège (façade arrière)
_format A3



ATTENTION : CES ELEMENTS ONT ETE REALISES A DES FINS PEDAGOGIQUES POUR FACILITER LES CHOIX DE PROJET ET L'INSTRUCTION. IL S'AGIT DONC D'OUTILS DE TRAVAIL ET NON DE DOCUMENTS GRAPHIQUES CONTRACTUELS.

La date de publication de l'acte est celle de réception par la préfecture

Envoyé en préfecture le 01/12/2023
Reçu en préfecture le 01/12/2023
Publié le
ID : 069-216900910-20231130-DEL20231130_5-DE

