



Château-Thierry
Cité à Jables



Opération de Restauration Immobilière

CHATEAU THIERRY



DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE

AVRIL 2021

PREAMBULE.....	3
2 PLANS DE SITUATION ET DE DELIMITATION.....	5
2.1 Plans de situation de l'opération de restauration immobilière	5
3 NOTICE EXPLICATIVE	6
3.1 Le choix du secteur d'intervention	6
3.1.1 Historique et situation actuelle	6
3.1.2 Un centre-ville en grande difficulté	8
3.1.3 Choix des immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique	9
3.2 La mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière	11
3.2.1 Processus de sélection des immeubles	11
3.2.2 Une opération en compatibilité avec les documents d'urbanisme	14
3.3 Le dispositif opérationnel d'accompagnement à la restauration immobilière.....	15
3.3.1 Une mission d'animation et d'assistance	16
3.3.2 L'accompagnement et le suivi des propriétaires	16
3.3.3 La protection des occupants des logements, des locaux commerciaux et artisanaux	17
3.3.4 Un opérateur mandaté pour assurer le relogement des occupants	17
3.4 Délais d'exécution des travaux déclarés d'utilité publique.....	17
3.5 Les prescriptions générales de travaux applicables aux immeubles retenus	18
3.5.1 Le respect des textes en vigueur	18
3.5.2 Les prescriptions concernant les façades	19
3.5.2.1 <i>Les prescriptions générales.....</i>	<i>19</i>
3.5.2.2 <i>Les prescriptions qui concernent les devantures commerciales</i>	<i>19</i>
3.5.2.3 <i>Les prescriptions concernant les menuiseries et volets</i>	<i>19</i>
3.5.2.4 <i>Les prescriptions concernant la couverture.....</i>	<i>20</i>
3.5.2.5 <i>Les prescriptions concernant les éléments techniques.....</i>	<i>20</i>
3.5.2.6 <i>Les réseaux et canalisations principales d'évacuation</i>	<i>20</i>
3.5.2.7 <i>Les conduits de fumée et les massifs de cheminée.....</i>	<i>20</i>
3.5.2.8 <i>Prescriptions générales concernant les parties communes.....</i>	<i>21</i>
3.5.2.9 <i>Locaux communs</i>	<i>21</i>
3.5.2.10 <i>Cages d'escalier</i>	<i>21</i>
3.6 Les prescriptions particulières de travaux applicables aux immeubles retenus...	21

PREAMBULE

La ville de Château-Thierry, sous-préfecture du département de l'Aisne, située à 85 Kms de Paris, souffre d'une diminution de sa population, d'une dévitalisation progressive de son centre-ville, tant en termes de vacance dans les logements que de vacance commerciale et d'une dégradation généralisée de son patrimoine ancien bâti.

Face à cette dégradation généralisée, la ville de CHATEAU-THIERRY a engagé une réflexion sur son centre historique. Beaucoup de logements anciens ne sont plus adaptés à la demande actuelle. Il résulte de cette situation une désaffection du centre-ville, voire une paupérisation entraînant par voie de conséquence une baisse de fréquentation des commerces.

La stratégie de renouvellement urbain s'appuie sur l'amélioration de l'image du centre-ville, sur la création d'espaces publics plus confortables et qualitatifs, et sur la lutte efficace contre l'habitat indigne et la vacance lorsque ces dysfonctionnements ont des origines structurelles liées au tissu urbain.

Par une convention en date du 22 octobre 2012, le Conseil Général de l'Aisne, l'Etat et l'ANAH ont décidé de réaliser le programme d'intérêt général (PIG) départemental habitat indigne-précarité énergétique sur l'ensemble des communes du département de l'Aisne.

La ville de CHATEAU-THIERRY a donc décidé de mener une politique d'intervention forte tournée vers l'amélioration du cadre de vie, la sécurisation et la valorisation des bâtiments, afin de redynamiser son centre-ville, lui donner une nouvelle image, et le rendre attractif.

Pour cela elle a lancé une expertise urbaine afin de définir les ilots et espaces publics à traiter en priorité. A l'issue de de cette expertise, elle a confié à la Seda (SEM du département de l'Aisne) en vertu d'une concession d'aménagement en date du 18 juillet 2016 d'une durée de 10 ans, les opérations de renouvellement urbain.

Dans la continuité de l'action engagée sur plusieurs ilots, la ville a mis en place un projet global de renouvellement urbain et d'intervention sur les aménagements d'espaces publics et la réhabilitation et le retraitement d'immeubles et de logements.

Véritable cœur historique, à Château-Thierry plusieurs immeubles ont une valeur patrimoniale indéniable reconnue par la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager). La requalification de plusieurs immeubles s'inscrit dans un projet urbain plus global associant notamment les opérations de requalification urbaine de plusieurs ilots.

Afin de répondre à cette situation de déqualification de l'habitat et d'améliorer de manière significative et durable la qualité et le confort des logements de certains immeubles, la CARCT a mis en place, par délibération du 14 septembre 2018, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de type Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

La mise en œuvre de l'OPAH-RU constitue le cadre d'intervention pour la requalification de l'habitat de CHATEAU-THIERRY, prévoyant des actions portant sur :

- L'incitation à la réalisation de travaux pour les logements occupés par leurs propriétaires comme par des locataires à travers la mise en place d'aides financières et d'un accompagnement technique avec un fort accent sur la rénovation énergétique
- Le mise en place d'actions spécifiques de lutte contre l'habitat indigne
- La mobilisation d'outils coercitif tels que l'Opération de Restauration immobilière
- La mise en place d'opération d'aménagement sur les ilots les plus dégradés.

Parallèlement, la commune a souhaité mettre en place une aide à la rénovation des façades en lien avec la revalorisation du patrimoine portée par la ZPPAUP.

C'est dans ce contexte que la ville de Château-Thierry et la Seda engagent le présent dossier d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) rendant obligatoire la réhabilitation de 9 immeubles sur le centre-ville historique.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 et suivants du Code de l'urbanisme, destinée à lutter contre l'habitat dégradé, voire insalubre. Il contribue ainsi à la lutte contre l'habitat indigne, favorise la mixité sociale et permet un traitement complet des tissus urbains. Au terme de l'article L.313-4 du Code de l'urbanisme, une opération de restauration immobilière consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés.

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

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

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

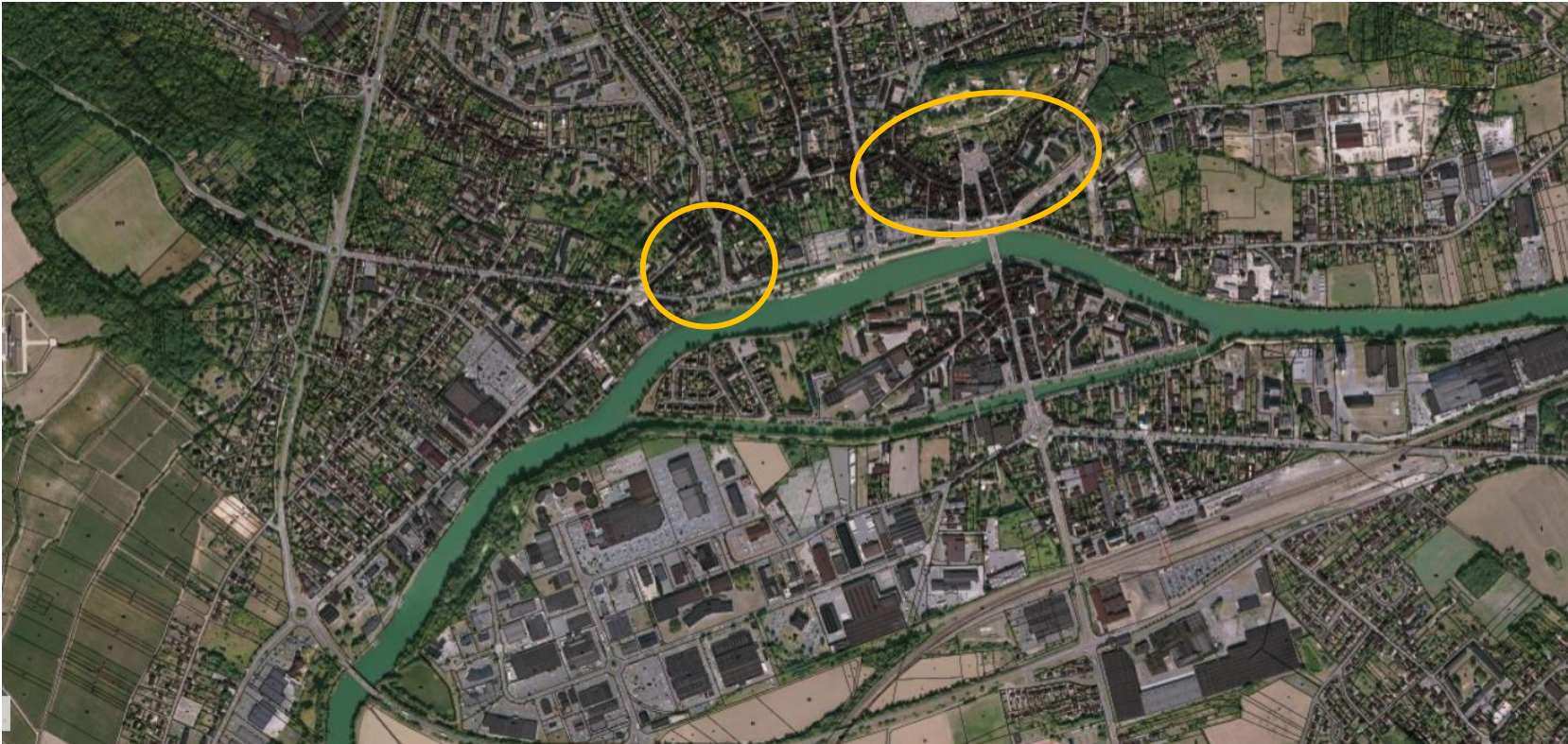
Cette procédure permet in fine la prise de mesures coercitives en vue de réaliser des travaux déclarés d'utilité publique.

Dans le prolongement de l'acte déclaratif d'utilité publique, la Seda, concessionnaire de la commune de Château-Thierry dans le cadre de la rénovation urbaine du centre de ville, poursuivra la présente procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en engageant par la suite de manière disjointe une enquête parcellaire qui a pour sa part objet de délimiter avec précision les immeubles expropriables et d'identifier les titulaires de droits concernés, afin de les informer du programme détaillé des travaux qui leur incombe et de préciser le délai maximal d'exécution des travaux prescrits. L'enquête parcellaire est le lieu obligatoire de la notification aux propriétaires des travaux qu'ils auront à effectuer, sous peine d'expropriation.

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

2 PLAN DE SITUATION ET DE DELIMITATION

2.1 Plan de situation à l'échelle de la ville, de l'opération de restauration immobilière



Plan de localisation à l'échelle de la ville

3 NOTICE EXPLICATIVE

3.1 Le choix du secteur d'intervention

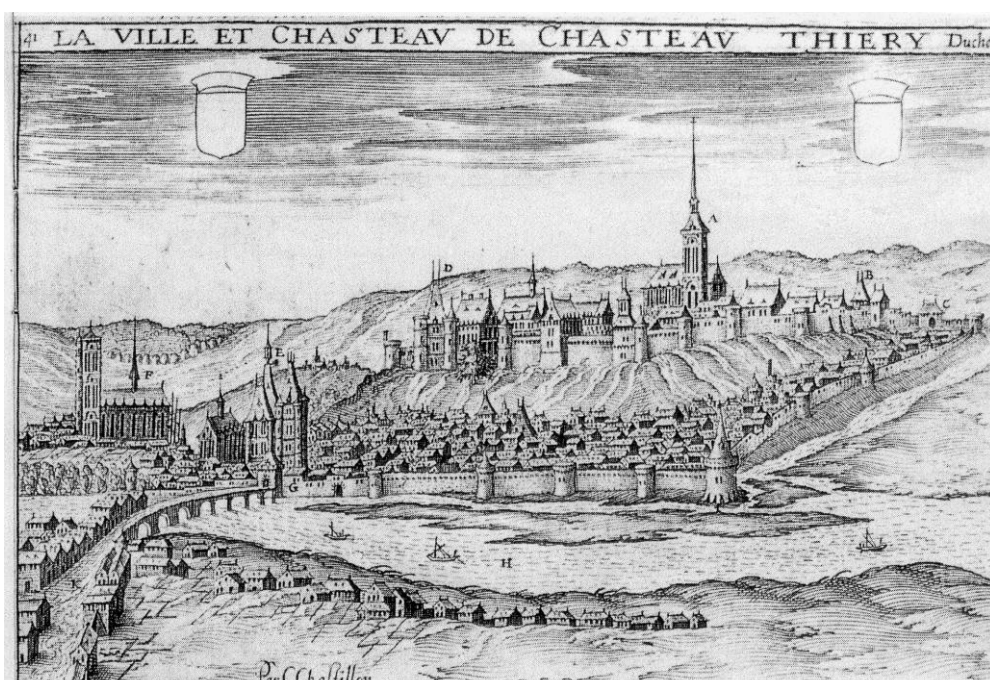
3.1.1 Historique et situation actuelle

On connaît l'existence d'une agglomération gallo-romaine dans les environs immédiats du centre-ville actuel de Château-Thierry, aux lieux-dits « Les Hérissons » et « Les Vaucrises », au pied d'une petite colline dominant, au nord-ouest, la vallée de la Marne. Au II^{ème} et III^{ème} siècle, cette agglomération prenait la forme d'un maillage orthogonale.

En 720 Charles Martel aurait fait construire une villa pour le fils du roi Childeric, au lieu-dit « Les Chenaux », sur le flanc d'une colline au nord-ouest de Château-Thierry. A la même époque le roi construit un château sur l'éperon est-ouest, au nord du fleuve, lui assurant ainsi le contrôle des anciennes voies romaines venant de Sens et se dirigeant vers Soissons. Ce château est le véritable noyau à l'origine du développement ultérieur de la ville. Il est entouré d'une enceinte en bois et un bourg se développe à soixante mètres en contre-bas entre les contreforts de l'éperon et les marécages de la Marne. Château-Thierry intègre dès 1022 le comté de Blois-Champagne et un siècle plus tard une nouvelle enceinte en pierre enserme le bourg, à l'emplacement actuel de la rue du Château, de la Grand rue et de la rue Jean de la Fontaine. Cette enceinte est agrandie durant la première moitié du 13^{ème} siècle et englobe de nouvelles terres à bâtir en liaison avec la création d'un pont enjambant le cours d'eau, témoignant ainsi de l'importance des relations inter régionales suscitées par les foires de Champagne.

Devenue résidence royale le château connaît des transformations et le bourg s'agrandit avec la création de nouvelles rues secondaires. La vocation artisanale du faubourg Saint Crépin se renforce avec l'implantation des tanneurs et d'une communauté juive qui possédait sa synagogue jusqu'à la fin du 13^{ème} siècle.

L'agglomération de Château-Thierry comprend alors trois parties distinctes : un premier ensemble, constitué par le château et son mur de fortification associé au bourg, qui possède aussi son enceinte spécifique, construit sur les flancs sud de l'éperon, une deuxième partie formée par le quartier Outre-Marne, également entouré d'un mur, qui s'est construit de l'autre côté de la Marne, relié au bourg par un pont, une troisième partie composée des faubourgs Saint Crépin et Saint Martin situés à l'ouest du bourg fortifié.



Château-Thierry vers 1600

Les remparts n'ayant d'autre utilité que fiscale, ils sont petit à petit démolis à partir de la deuxième moitié du 18^{ème} siècle, à l'exception de ceux qui ceignent le château et de ceux qui sont situés à l'est, en contrebas de la rue du Château (le long de l'actuelle avenue Joussaume Latour) qui, eux, sont conservés jusqu'à ce jour. L'ensemble de ces démolitions créent des espaces disponibles pour la réalisation de nouvelles structures urbaines et en particulier de nouveaux tracés urbains qui vont remodeler le paysage de la ville dès le milieu du 18^{ème} siècle.

Dans la ville-même, de beaux hôtels nobles occupent le côté sud de la rue du château, précédés d'une cour intérieure, avec leurs jardins privés en terrasse orientés vers le paysage. Sur le côté nord, des maisons plus populaires de deux étages offrent un front continu bâti. A l'arrière, des galeries / ponts relient les terrasses hautes des jardins à l'un des étages supérieurs. Des maisons plus modestes, habitées par des artisans et des boutiquiers alignent leurs façades de maçonnerie enduite le long de l'actuelle Grande-Rue. Leurs rez-de-chaussée sont occupés par des commerces qui animent la rue. Les parcelles sont relativement étroites et les maisons possèdent des cours arrières sur lesquelles donnent des maisons plus basses et plus anciennes, certainement habitées par des familles plus pauvres.

De belles demeures sont également construites le long de la rue Saint Martin, à l'ouest de l'église Saint Crépin, avec leurs jardins profonds qui s'étendaient jusqu'au fleuve.

La ville se densifie au 19^{ème} siècle comme on peut le voir sur le plan d'alignement de 1838 et les constructions, dans l'ancien bourg, remplissent lentement les vides existants entre les rues principales et les limites périphériques jadis définis par les remparts, à l'exception des jardins privés en terrasses situés entre les maisons et le château. Les maisons se développent sur un rez-de-chaussée et deux étages, à l'exception de certaines demeures aristocratiques construites sur un seul premier étage, avec une grande hauteur sous plafond. Certains propriétaires reconstruisent de nouveaux immeubles alignés sur la rue, laissant des parties plus anciennes subsister sur les cours intérieures.



La rue du Château, début du 19^{ème} siècle

Le centre-ville est alors typique des bourgs historiques du Moyen Âge avec ses ruelles étroites et sinueuses où se mêlent activités artisanales et commerciales, sa forte densité et la présence d'un patrimoine bâti remarquable mais dont l'entretien nécessite d'importants investissements. La ville est peu à peu sortie de son enceinte et s'est étendue, avec les modes de développement propres à chacune des époques : les faubourgs de pieds de rempart au Moyen-Age, les faubourgs napoléoniens et l'absorption des anciens noyaux villageois au 19ème siècle, puis le développement pavillonnaire et des grands ensembles tout au long du XXème siècle.

Ces différentes étapes de la construction du tissu urbain se retrouvent dans la morphologie des différents quartiers :

- Parcelles en lanières étroites, souvent densément bâti et rue de faible largeur dans le centre médiéval mais aussi dans les bourgs constitués à cette époque,
- Parcelles plus larges avec de plus vastes jardins et un bâti qui n'est pas toujours à l'alignement, dans les secteurs urbanisés à partir du 18^e siècle,
- Urbanisation moins structurée par la voirie pour les quartiers plus récents avec des maisons ou des immeubles au milieu de leur parcelle

3.1.2 Un centre-ville en grande difficulté

Cet héritage ancien, répertorié comme patrimoine remarquable est aujourd'hui dévalorisé. L'état des façades sur des immeubles est en général, dégradé et rarement mis en valeur.

La restructuration urbaine du centre-ville de Château-Thierry (traitement des espaces publics, amélioration du cadre de vie, du logement et des activités de proximité...) est de la compétence de la commune. Dans ce cadre, cette dernière a confié par délibération en date du 27 juin 2016 à la Seda la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Château-Thierry.

Du point de vue de l'habitat, la commune a enregistré une forte augmentation du parc de logements vacants. En 2015, la vacance concerne 10% du parc ; la ville est aussi marquée par la proportion très élevée de logements sociaux. Au 1^{er} janvier 2016, la commune comptant ainsi 2516 LLS soit 36,4 % du parc.

Le centre-ville concentre les difficultés sociales et urbaines. La vacance y dépasse ainsi 17 % traduisant l'inadaptation du parc. On y retrouve la plupart des logements les plus dégradés : + 40 % des logements de catégories 7 et 8 recensés à l'échelle communale sont localisés dans le périmètre de la concession alors que ce dernier ne regroupe que 18% du parc. Certains immeubles ont fait l'objet d'arrêtés de péril ou d'insalubrité, attestant de la forte dégradation des logements ne permettant pas d'assurer un habitat décent.

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

La valeur patrimoniale de la ville est reconnue dans le cadre de la ZPPAUP, mais certains immeubles et beaucoup de bâtiments en fond de parcelle sont de très mauvaise qualité et très dégradés.

En raison de la qualité médiocre des travaux réalisés, d'un entretien manifestement insuffisant des immeubles sur le centre-ville, un grand nombre de ces appartements sont aujourd'hui vacants.

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

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

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

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

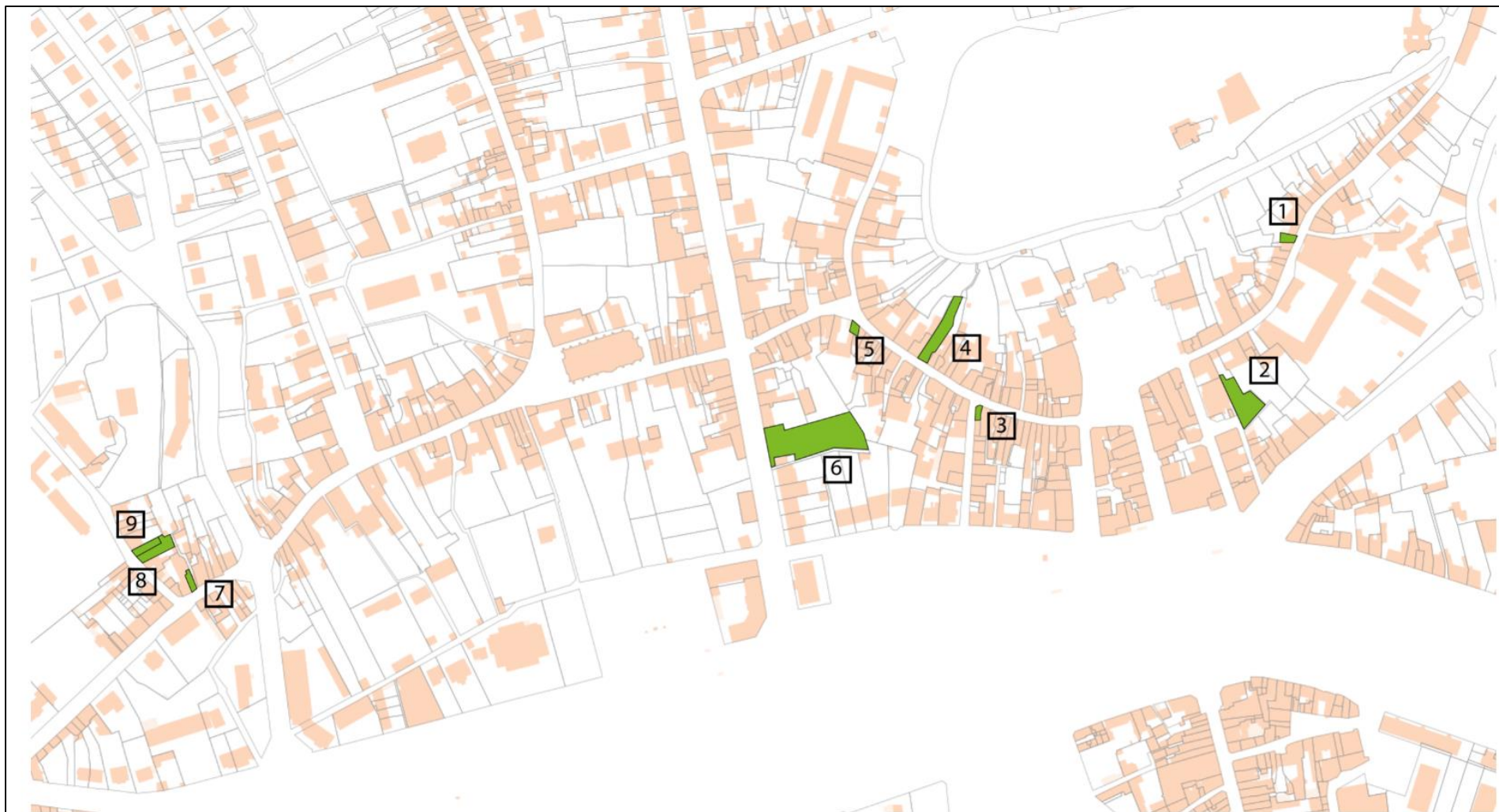
Le présent dossier d'enquête préalable à la DUP concerne **neuf** immeubles dont l'état de délabrement ou l'attitude des propriétaires privés, n'ont pu évoluer suffisamment, malgré les actions incitatives menées jusqu'à présent, pour assurer l'aboutissement d'une réhabilitation complète et de qualité.

Parmi les neuf immeubles retenus dans le cadre de la présente opération, cinq sont totalement vacants le plus souvent depuis plusieurs années, deux comportant chacun un logement sont occupés en totalité, ou partiellement occupés. Deux ont un RDC commercial actif et un immeuble accueille une profession libérale. Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration.

Ce sont des immeubles dont l'état de dégradation impacte fortement la qualité de l'environnement urbain, dans des secteurs stratégiques pour le projet de requalification porté par la ville.

N° d'ordre	ADRESSE	Caractère d'occupation	
1	28 Rue du Chateau	Immeuble à vocation d'habitation	1 logement vacant
2	1 rue du Château. Bâtiment B	Immeuble à vocation d'habitation	1 logement vacant
3	15-17 Rue Lefebvre Maugras	Immeuble à vocation et commercial	1 logement vacant 2 commerces occupés
4	41 Grande Rue	Immeuble à vocation et commercial	1 logement occupé 1 commerce occupé
5	70 Grande Rue	Immeuble à vocation et commercial	1 logement vacant 1 commerce vacant
6	11 avenue de Soissons	Immeuble à vocation d'habitation	1 logement vacant 1 logement occupé
7	67 Avenue Saint-Martin	Immeuble à vocation d'habitation	2 logements occupés 4 logements vacants 1 local occupé
8	5 rue Jules Maciet	Immeuble à vocation d'habitation	1 logement vacant
9	7 rue Jules Maciet	Immeuble à vocation d'habitation	1 logement vacant

Plan de situation des immeubles



La déclaration d'utilité publique apporte une réponse, par intérêt public, pour la protection des habitants ou la sauvegarde des immeubles. Elle est également une solution pour remédier aux importants dysfonctionnements constatés et aux manquements aux normes de confort et d'habitabilité de plusieurs logements.

Enfin la déclaration d'utilité publique pourra permettre la finalisation des démarches de réhabilitation engagées sur les immeubles, afin de permettre leur retour sur le marché privé du logement et affirmera une stratégie et une volonté de réaliser une intervention globale et cohérente visant à changer profondément l'image du centre-ville, ainsi que sa qualité de vie.

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

Cette Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre-ville de Château-Thierry s'inscrit, en valorisant le patrimoine architectural, en reconfigurant une nouvelle offre de logements et en luttant contre l'habitat indigne, dans un programme plus vaste d'actions visant à renforcer l'attractivité de la ville tout en contribuant à l'amélioration de son image.

3.2.1 Processus de sélection des immeubles

La méthode mise en place a permis de sélectionner les immeubles en 4 étapes :

- 1- Recensement des immeubles potentiellement dégradés. Pour cela plusieurs données ont été prises en compte :
 - a. Repérages effectués dans le cadre de la concession
 - b. Données fiscales sur l'état du bâti et de l'occupation des logements
 - c. Repérage de terrains
 - d. Mobilisation des services de la ville
- 2- Localisation de ces différents bâtiments au regard du projet urbain global. Compte tenu de l'enjeu de requalification du cœur historique de la ville mais aussi des enjeux de renouvellement urbain sur les îlots prioritaires de la concession d'aménagement, ces secteurs ont été prioritaires.
- 3- Analyse des données disponibles sur ces immeubles : destination (logement, commerce, autres...), état d'occupation (vacant, loué, occupé par le propriétaire), statut de propriété (monopropriété, indivision, copropriété), qualité patrimoniale mis en évidence par la ZPPAUP, procédure de péril ou d'insalubrité en cours.

A partir de ces données, des réunions de travail avec les élus et les techniciens de la ville ont permis de sélectionner une première liste d'immeubles qui a fait l'objet d'une analyse intégrant les critères suivants :

- L'état de dégradation apparent
- La destination de l'immeuble
- La localisation
- La valeur patrimoniale
- Le statut de propriété
- L'état d'occupation des logements

Cette analyse a permis de réduire la liste des immeubles du fait de l'absence de dégradation, de projets en cours ou encore de l'occupation de l'immeuble nécessitant une intervention autre que l'ORI.

- 4- A l'issue de l'analyse multicritères, 24 immeubles ont été ainsi retenus. Un, voire deux, courriers recommandés avec accusé de réception ont été envoyés par la Seda, à chacun des propriétaires ou groupes de propriétaires concernés.
- 5- Dans un deuxième temps, et dans la mesure du possible, les propriétaires ont été contactés par téléphone puis reçus au cours d'un rendez-vous s'ils le souhaitent. Les objectifs de l'ORI et ses implications ont ainsi pu être expliqués individuellement. Un document présentant le dispositif et ses conséquences a été remis aux propriétaires rencontrés ou si cela était possible, transmis par mail lorsque ces derniers ne souhaitent pas de rendez-vous. Ces contacts ont également permis de faire le point sur les projets de chacun par rapport à leur patrimoine.
- 6- Avec l'accord des propriétaires, les immeubles ont été visités afin que soit vérifié leur état réel de dégradation et déterminés les travaux à réaliser.

Les aides mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU ont été expliqués et les propriétaires conviés à prendre contact avec URBAM Conseil, chargé de l'accompagnement à la mobilisation des aides publiques.

Au total 19 propriétaires ont été joints par téléphone et/ou rencontrés ce qui a permis d'expliquer l'ORI mais aussi de faire un point avec eux sur l'état du bâti et sur leur projet. 15 immeubles ont été visités.

spécial ORI

Opération de Restauration Immobilière

SEDA

Prescrire et accompagner
la réalisation de travaux
sur les immeubles dégradés

L'ORI pas à pas

Phase 1 la sélection des immeubles

Repérage des immeubles
↓
Rencontre avec les propriétaires

Phase 2 la mise en route

Déclaration
d'Utilité Publique
(DUP) par le préfet

Accompagnement
des propriétaires
(montage des dossiers
techniques et financiers)

Phase 3 le déploiement

Programme détaillé
des travaux
Enquête parcellaire

Délais précis de
réalisation des
travaux

Au terme des délais fixés,
Si les travaux ne sont pas réalisés
... expropriation

A propos de l'ORI

A côté des aides incitatives de l'OPAH-RU, et pour amplifier la requalification du centre-ville, l'opération de Restauration Immobilière (ORI) impose la réalisation de travaux de restauration complète sur certains immeubles.

Quel sont les immeubles concernés ?

Les immeubles qui font l'objet de l'ORI ont été sélectionnés en fonction :

- de leur état de dégradation
- de leur destination
- de leur localisation

Les textes de références

> Le code de l'urbanisme :
Articles L313-4 à L313-4-4 Articles R313-23 à R313-29

> Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :
Articles L121-4 à L121-4, Articles R111-1 à R111-2, Articles R112-1 à R112-24, Articles R131-1 à R131-2.

Une procédure en 3 étapes

1- L'obligation de travaux est formalisée dans une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) qui est valable 5 ans.

Les travaux à réaliser sont listés sommairement et chiffrés

2- Dans le cas où le propriétaire ne donne pas suite à cette obligation, la liste précise des travaux et les délais de réalisation sont notifiées individuellement à chacun des propriétaires à l'occasion de l'enquête parcellaire

3- Dans le cas où les travaux prescrits ne seraient pas réalisés dans les délais impartis, la procédure d'expropriation peut être enclenchée

• A compter de l'arrêté préfectoral de DUP, un droit de délaissement permet à chaque propriétaire de demander à la SEDA d'acquiescer le bien concerné par l'ORI.

• Dans le cas d'une cession du bien à un tiers, l'obligation de réalisation des travaux est transférée au nouveau propriétaire

Les partenaires :

La ville de Château-Thierry

La SEDA

L'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Action Logement

Un accompagnement tout au long de la procédure

Pour accompagner cette « obligation de faire », les propriétaires des immeubles concernés peuvent bénéficier des aides mise en place dans le cadre de l'OPAH-RU et des aides au ravalement des façades.

URBAM, chargé de l'animation de l'OPAH, peut ainsi les accompagner :

- du point de vue technique,
- du point de vue financier avec l'aide au montage des dossiers de demande de subvention (ANAH, Ville, Agglomération)

Support de communication remis aux propriétaires sur les ORI

Le Chateau Immobilier - 2020

Au total après ces contacts et visites, 15 immeubles n'ont pas été intégrés à la DUP :

- 6 immeubles qui, du fait de leur état ou de l'engagement de travaux, ne nécessitent pas ou plus de travaux complets de restauration
- 3 immeubles occupés par leurs propriétaires pour lesquels l'accompagnement de l'OPAH-RU a été mobilisé
- 4 immeubles n'ont pas été fléchés vers l'ORI compte tenu de l'impossibilité de créer un accès aux étages ou du danger que cet accès ferait peser sur l'activité commerciale située en RDC
- 1 immeuble localisé en cœur d'ilot et imbriqué avec des immeubles en bon état et pour lequel l'accès est complexe
- 1 immeuble dégradé et habité pour lesquels l'ORI ne permet pas de répondre à l'urgence de la prise en compte des occupants et qui ont été fléchés vers d'autres procédures de type insalubrité ou mise en sécurité.

Au terme de cette phase de concertation, après examen de l'état des immeubles mais aussi des projets éventuels de requalification en cours, 9 immeubles ont donc été retenus et font l'objet de la présente DUP.

3.2.2 Une opération en compatibilité avec les documents d'urbanisme

Le PLU :

La commune de Château-Thierry était couverte par délibération du Conseil Municipal le 13 mars 2013. Depuis le 1^{er} janvier 2017, l'élaboration et l'évolution des plans locaux d'urbanisme relève de la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry.

Le Plan Local d'Urbanisme de Château-Thierry a fait l'objet d'une modification simplifiée, dans le cadre de l'opération de requalification menée sur le centre-ville, et a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la CARCT en date du 9 juillet 2019.

L'objectif de cette modification était nécessaire pour l'accompagnement de l'opération de requalification urbaine, notamment l'identification et la protection des linéaires commerciaux du centre-ville, l'évolution des normes de stationnement applicables à l'évolution du bâti existant, l'ajustement des dispositions applicables dans les terrains repérés au plan de zonage comme « terrains cultivés en zones urbaines » pour permettre les extensions du bâti existant.

L'OPAH -RU:

La Communauté d'Agglomération de la région de Château-Thierry, en partenariat avec la Ville de Château-Thierry, a décidé d'engager sur le centre-ville de Château-Thierry une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain) dont l'objectif principal est de réhabiliter le patrimoine bâti et d'améliorer le confort des logements

L'opération s'inscrit dans la continuité de l'opération globale « la rénovation du cœur de ville » sur une durée de cinq années, de 2018 à 2023. Elle vise à inciter les propriétaires de logements anciens à investir dans l'amélioration de leurs logements (qu'ils occupent ou louent) et à mettre en location des logements vacants, grâce à un ensemble d'action et des dispositifs financiers.

Le présent dossier a pour objectif de :

- Favoriser les travaux d'amélioration énergétique
- Lutter contre l'habitat indigne, dégradé et non décent
- Remettre sur le marché les logements vacants
- Proposer une nouvelle offre locative accessible aux populations locales, et de qualité

- Anticiper le vieillissement de la population et assurer le maintien des populations âgées/handicapées à leur domicile

Afin d'accompagner la dynamique de réhabilitation du centre-ville, des actions de requalification de l'espace urbain sont engagées pour contribuer à améliorer la vie quotidienne des habitants et des usagers, notamment :

- En développant la qualité des espaces publics : aménagement et entretien des voies et places existantes,
- En facilitant toutes initiatives visant l'amélioration de la vie sociale du quartier,
- En renforçant l'attractivité commerciale : actions d'embellissement des devantures et de réfection des enseignes commerciales.

Malgré les mesures incitatives mises en place dans le cadre de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) menée sur la commune, il reste de nombreux immeubles dont la réhabilitation est immobilisée depuis de trop nombreuses années. Ces bâtiments obèrent bien souvent les efforts de requalification entrepris par la collectivité ou par certaines personnes privées à l'échelle d'un îlot ou de certaines rues.

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

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

L'état de dégradation ou d'indécence d'immeubles ciblés nécessite l'instauration d'une contrainte avec obligation de résultat quant à la réalisation des travaux et l'existence d'une sanction en cas de non-exécution dans les délais prévus.

La Déclaration d'Utilité Publique des Travaux des 9 immeubles, objet du présent dossier, a pour vocation de débloquer certaines situations d'immobilisme des propriétaires privés (lutte contre la vacance, danger d'effondrement...) en rendant obligatoire la réhabilitation complète des immeubles ciblés.

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

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

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

3.3 Le dispositif opérationnel d'accompagnement à la restauration immobilière

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

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

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

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

3.3.1 Une mission d'animation et d'assistance

La concession d'aménagement confiée par la commune à la Seda, assure la présence d'une conduite de projet, d'un travail d'accompagnement et d'orientation des propriétaires vers les personnes compétentes dans le travail de recherche de subventions, de réalisation de travaux ou de respect des règles d'urbanisme.

Le cabinet Urbam conseil, vers qui sont redirigés les propriétaires de bien en cœur de ville, assume les missions générales d'informations liées aux caractéristiques de ses missions, notamment les dispositifs de lutte contre l'insalubrité et contre la précarité énergétique.

Sont également organisés des moments de sensibilisation des habitants et de mobilisation des propriétaires, des occupants et de leurs représentants (réunions publiques, expositions, documents d'information...).

3.3.2 L'accompagnement et le suivi des propriétaires

La procédure de restauration immobilière constitue un levier important pour renforcer l'action publique là où les processus incitatifs habituels de l'OPAH sont insuffisants.

À partir du lancement de la DUP Travaux, les propriétaires concernés seront ainsi informés de la nécessité d'engager des travaux importants et de leur nature, sans pour autant que ces travaux leurs soient déjà notifiés.

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

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

Le droit des occupants est régi par la combinaison des articles L. 313-5 à L.313-15 et L. 314-1 à L. 314-844 du Code de l'urbanisme. Les articles L. 313-5 à L. 313-7 sont spécifiques aux ORI et aux secteurs sauvegardés et s'appliquent aux rapports entre bailleurs et occupants ; les articles L. 314-1 et suivants s'appliquent à la collectivité à l'initiative de toute opération d'aménagement.

L'obligation pour les propriétaires d'effectuer les travaux notifiés et sur lesquels ils se sont engagés ne leur permet nullement de déroger aux droits des occupants.

Plusieurs situations sont à considérer selon que l'exécution des travaux nécessite, ou non, le départ des occupants :

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

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

3.3.4 Un opérateur mandaté pour assurer le relogement des occupants

En sa qualité de concessionnaire de l'opération de renouvellement urbain de la commune, la Seda aura en charge un rôle de médiation et d'accompagnement social approprié au maintien des occupants, à leur relogement temporaire ou définitif pour les immeubles concernés par le présent dossier.

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

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

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

- Des prescriptions générales,
- Des prescriptions particulières.

Les prescriptions générales portent sur :

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

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

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

3.5 Les prescriptions générales de travaux applicables aux immeubles retenus

Les prescriptions d'ordre général suivantes ont été élaborées en cohérence avec le règlement de la ZPPAUP en vigueur.

3.5.1 Le respect des textes en vigueur

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

- Zone de Protection du Patrimoine Urbain, Architectural et Paysager (ZPPAUP) ; Plan Local d'Urbanisme, le programme Local de l'Habitat (PLH)
- Code de l'urbanisme et en particulier les articles relatifs à la Restauration Immobilière (L.313-4 et suivants et R.313-4 et suivants)
- Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles concernant les normes minimales et travaux d'amélioration du confort et les textes réglementaires concernant la sécurité des bâtiments d'habitation (articles R111-1 à 17 et R 131-25 et suivants)
- La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000
- Le décret n°87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location
- Code de la Santé Publique et les textes réglementaires concernant la présence de plomb (notamment articles L1334-1 à L1334-12)
- Code de la Santé Publique et les textes réglementaires concernant le risque lié à l'amiante (notamment articles L1334-12-1 et suivants)
- Code du travail, en particulier les articles concernant la prévention sur les chantiers du bâtiment et les textes réglementaires concernant la protection de la santé sur les chantiers
- La circulaire du 21 février 1967 relative à l'habilitation des hommes de l'art appelés à visiter les immeubles dans les secteurs de restauration immobilière
- Le Règlement électrique : notamment normes directives EDF et arrêté du 19 décembre 2003 (NOR : BUDF0320070A) dans lequel sont définis des points de sécurité électrique en réhabilitation
- Décret n° 2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.
- Circulaire du 13/12/1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants

3.5.2 Les prescriptions concernant les façades

3.5.2.1 Les prescriptions générales

Le traitement des façades tiendra compte des matériaux employés et l'aspect originel des traitements sera maintenus ou retrouvés. Dans le cas où la structure de la façade aura été altérée, elle sera reconstituée. On procédera alors par analogie en se référant aux immeubles existants, de même type, style ou époque.

Les façades ou parties de façades en pierre calcaires de taille appareillées ou en moellons de calcaire ou en brique seront laissées apparentes.

De manière générale, les parties en pierre destinées à être vues : murs, harpes, moulures, bandeaux... devront rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites. Dans le cas où la façade serait particulièrement dégradée l'utilisation de matériaux similaires à la pierre pourra être autorisée.

Les façades à pans de bois seront généralement enduites excepté s'ils ont été conçus pour rester apparents. Dans ce cas les pans de bois seront restaurés.

Les façades enduites seront traitées en fonction de l'état de dégradation de l'enduit :

- Les enduits dégradés ou les enduits ciments seront remplacés par des enduits au mortier de chaux
- Les enduits en bons état ou sans désordres importants seront réparés, nettoyés et pourront recevoir un traitement de surface.

La restauration des façades devra tenir compte des éléments constitutifs initiaux qui devront être restaurés. C'est en particulier le cas des éléments de modénatures tels que bandeaux, corniches, chaînage d'angle, encadrements des baies ou chambranles ou frontons mais aussi des fers forgés. La restauration du bâtiment doit tenir compte des éléments constructifs initiaux (emplacements des percements et proportions des ouvertures, soubassement...)

3.5.2.2 Les prescriptions qui concernent les devantures commerciales

La façade commerciale (devanture, enseigne, bannière, éclairage) devra respecter l'architecture de l'immeuble et son environnement.

La devanture devra respecter le rythme parcellaire et ne dépassera pas en hauteur le niveau inférieur du bandeau marquant le niveau bas du premier étage. Leur agencement devra correspondre au rythme des pleins et des vides des étages supérieurs.

Les devantures dégageront totalement les portes d'entrées et accès aux étages qui seront maintenues ou créées hors du cadre de l'agencement commercial.

3.5.2.3 Les prescriptions concernant les menuiseries et volets

Les portes d'entrée seront en bois plein ou partiellement vitrées. Leur forme et dessin devront être en cohérence avec l'époque de construction de l'immeuble.

Les menuiseries des fenêtres seront en bois ou en métal peintes. Elles respecteront les modèles anciens : épaisseur des bois, dimension des carreaux, cintrage, positionnement en tableau.

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des volets, ceux-ci devront être restaurés ou restitués dans leurs formes, matériaux et dispositions originelles. Les volets roulants sont interdits.

3.5.2.4 Les prescriptions concernant la couverture

Les toitures disposant de couvertures anciennes seront conservées et restaurées avec les mêmes matériaux et selon les techniques traditionnelles.

Les couvertures devront être réalisées en utilisant les matériaux suivants :

- Tuile de terre cuite,
- Tuile mécanique (pour les constructions qui en étaient pourvues à l'origine),
- Ardoise naturelle,
- Zinc ou cuivre,
- Verre clair.

3.5.2.5 Les prescriptions concernant les éléments techniques

Les coffrets de branchement ou de comptage ne seront admis en façade que s'ils sont encastrés et fermés d'un volet en bois plain peint ou constitués d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade.

Aucun appareil de chauffage, de ventilation de climatisation ou encore les conduits d'extraction ou ventouse ne devront être apparents en façade.

Les ouvrages techniques telles que pompes à chaleurs ou les installations similaires devront être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public. Sauf impossibilité technique, ils doivent être inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe.

Le tracé des descentes d'eau devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

3.5.2.6 Les réseaux et canalisations principales d'évacuation

Au fil du temps, les contingences modernes ont multiplié les réseaux, implantés sans réflexion d'ensemble.

Le projet d'aménagement doit traiter l'ensemble des réseaux. Il est préconisé :

- La dissimulation de l'ensemble des réseaux, coffrets des concessionnaires et éléments parasites en façades et dans les parties communes,
- Le regroupement en un point des arrivées,
- La création de gaines intérieures assurant le passage des réseaux,
- La reprise des raccordements à l'égout en cave ou en terre-plein : réfection des canalisations existantes ou réalisation à neuf,
- La création de conduits de ventilation de préférence en utilisant les conduits de cheminées anciennes non utilisés pour les cheminées à feu ouvert.

L'isolation thermique et phonique des gaines sera particulièrement étudiée.

3.5.2.7 Les conduits de fumée et les massifs de cheminée

Les conduits de fumées ont été à l'origine, semi encastrés dans les murs de refend des immeubles. Les cheminées intérieures sont réalisées en avancée par rapport à ces derniers, portant essentiellement sur la structure des planchers. Lors des travaux, il est préconisé la conservation totale des conduits, sur toute la hauteur. Il convient de s'assurer de la continuité de la reprise de charge à tous les niveaux. Ces conduits peuvent être réutilisés pour la ventilation des logements par exemple. Les souches extérieures seront enduites à l'identique des façades. Dans le cas de cheminées en pierres assises, celles-ci seront conservées et rejointoyées.

3.5.2.8 Prescriptions générales concernant les parties communes

Pour l'ensemble des travaux concernant les cages d'escaliers et les parties communes, on s'attachera à employer des matériaux et des techniques de mise en œuvre compatibles avec le type de l'immeuble, et son époque de construction. On conservera au maximum les éléments anciens existants.

Tous les réseaux et dispositifs de comptage seront dissimulés, encastrés dans la mesure du possible ou coffrés seulement si aucune solution d'encastrement n'est possible.

L'emplacement et le dessin des boîtes aux lettres et des accessoires liés à la sécurité incendie et des systèmes de comptage seront particulièrement étudiés, et présentés clairement dans le projet. L'encastrement sera privilégié.

Des solutions d'éclairage naturel seront recherchées. Pour l'éclairage artificiel, on utilisera les matériels les plus économiques en consommation.

3.5.2.9 Locaux communs

Afin d'assurer une bonne qualité de vie, il est préconisé dans la mesure du possible, d'intégrer un ou plusieurs locaux communs, aisément accessibles à partir de l'espace public. La surface devra être adaptée à la taille de l'opération et devra notamment permettre la dépose des poussettes et vélos.

3.5.2.10 Cages d'escalier

Un certain nombre de cages d'escalier présentent des dispositions traditionnelles d'origine, qu'il convient de conserver et mettre en valeur.

Il est préconisé la restauration des structures, des emmarchements, des paliers et rampes à l'identique ou selon un état originel supposé et la réfection des murs, plafonds et sous faces d'escaliers selon les méthodes traditionnelles. Le passage éventuel de gaines techniques sera intégré à la cage.

La mise aux normes des cages d'escalier notamment en termes de sécurité incendie et d'évacuation des fumées est obligatoire en lien avec les prescriptions de la ZPPAUP.

3.6 Les prescriptions particulières de travaux applicables aux immeubles retenus

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

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

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

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

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

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

Fiche Immeuble 1 : AB 22

28 rue du Château

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Groupe DOUCHET
Superficie de l'unité foncière	57 m ²
Hauteur	R+2+C
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement	
Logement 1	58 (estimé à 90m ²)
Logement 2	
Logement 3	
Logement 4	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	Vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone A – immeuble d'accompagnement

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'alignement de la rue du au niveau du RDC et en léger recul au 2 autres niveaux. Il possède un garage en RDC. L'immeuble ne présente pas d'intérêt architectural particulier mais contribue à la qualité urbaine de la rue historique du château. Par ailleurs, sa localisation face à l'Hôtel Dieu est stratégique dans le cadre de la valorisation de ce bâtiment patrimonial.

Etat de dégradation : Dégradé

Procédure en cours éventuelle : Non

Prescription de travaux

Prescriptions générales

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

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Porte de garage pleine en bois ou habillée de bois, sans partie vitrée
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 100 000 €

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

Estimation Domaniale : 40 000 €

Fiche Immeuble 2 : AB 69

1 rue du Château – Bâtiment B

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. ADLOFF-GUERIOT
Superficie de l'unité foncière	525 m ²
Hauteur	R+1+C
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement	
Logement 1	159 m ²
Logement 2	
Logement 3	
Logement 4	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	Vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone A

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble pris en compte dans le cadre de l'ORI est situé sur la partie arrière de la parcelle et est accessible depuis la rue Cour Roger. Construit au 18^e, il a été partiellement surélevé. Sa façade en pierre est enduite. La couverture est partiellement en état de ruine et la charpente est apparente en plusieurs endroits et exposée aux intempéries. A noter que l'immeuble dispose d'une annexe située à l'alignement de la rue Cour Roger également très dégradée.

Immeuble non visité

Etat de dégradation : Très dégradé

Procédure en cours éventuelle : Non

Prescription de travaux

Prescriptions générales

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

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Confortement des murs porteurs Réfection de la clôture sur la rue Cour Roger
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Distribution et plancher à reconstituer
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - Curetage	Démolition de l'annexe sur la rue du Cour Roger

Montant* estimatif des travaux prescrits : 399 000 €

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

Estimation Domaniale : 110 000 €

Fiche Immeuble 3 : AC 93 – 94 15-17 rue Lefèvre Maugras

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	SCI Grande Rue	
Superficie de l'unité foncière	79 m ²	
Hauteur	R+2+C	
Destination de l'immeuble	Logement et commerce	
Nombre de logements	1	
Détail des surfaces par logement		
Logement 1	79 m ² selon données fiscales (estimée à 125 m ²)	
Logement 2		
Logement 3		
Logement 4		
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Détail des surfaces des commerces	45 m ² - 39 m ²	
Etat d'occupation	Vacant	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>	Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/>	Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone A - immeuble intéressant	

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'angle de la grande rue et de de la rue Lefevre Maugras. Reconstitué lors de l'ouverture de la rue Lefevre-Maugras, cet immeuble est étroit. Il est constitué de deux immeubles mitoyens jumelés et desservis par un escalier commun accessible depuis la rue Lefèvre-Maugras. Il accueille deux locaux commerciaux de part et d'autre de l'escalier central. L'immeuble occupe de par sa localisation une situation stratégique dans la rue Grande avec une façade en angle très perçue depuis l'espace public.

Immeuble non visité

Etat de dégradation : Dégradé

Procédure en cours éventuelle : Non

Prescription de travaux

Prescriptions générales

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

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Plafond de la cave du 15 rue L.Maugras à conforter
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant estimatif des travaux prescrits : 215 000 €

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

Estimation Domaniale : 145 000 €

Fiche Immeuble 4 : AC 16

41 Grande Rue

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	SCI DARNETAL
Superficie de l'unité foncière	384 m ²
Hauteur	R+1+C
Destination de l'immeuble	Logement et commerce
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement	
Logement 1	Non identifiée dans le cadre du bail commercial – estimée à 55 m ²
Logement 2	
Logement 3	
Logement 4	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	250 m ²
Etat d'occupation	Vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – Zone A - immeuble intéressant

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'alignement sur la Grande Rue l'une des rues principales de la ville médiévale. Il est constitué d'un immeuble sur rue et de plusieurs extensions successives sur la partie arrière de la parcelle. La façade en pierre enduite est dégradée de même que la couverture. Sur les parties arrière l'immeuble est très dégradé avec une couverture qui présente de nombreux jours et des problématiques importantes d'infiltrations. Le logement situé dans le bâtiment en alignement sur rue ne dispose pas d'accès indépendant.

Etat de dégradation : Dégradé à très dégradé

Procédure en cours éventuelle : Péril imminent

Prescription de travaux

Prescriptions générales

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

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	Maintien et restauration des garde-corps
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Accès indépendant au logement à créer
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - Curetage	Démolition de l'ensemble des corps de bâtiment situés à l'arrière de la surface commerciale et traitement des murs mitoyens dégagés

Montant estimatif des travaux prescrits : 387 000 €

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

Estimation Domaniale : 126 000 €

Fiche Immeuble 5 : AC 144 70 Grande Rue

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	SCI MJBB	
Superficie de l'unité foncière	43 m ²	
Hauteur	R+2+C	
Destination de l'immeuble	Logement et commerce	
Nombre de logements	1	
Détail des surfaces par logement	90 m ²	
Logement 1		
Logement 2		
Logement 3		
Logement 4		
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>	
Détail des surfaces des commerces	34 m ²	
Etat d'occupation	Vacant	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>	Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>	Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone A - immeuble très intéressant	

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé en alignement de la Grande rue l'une des rues principales de la ville médiévale. Il donne sur la placette récemment aménagée. Sa façade en pierre est très dégradée avec le développement de fissures importantes, particulièrement au niveau du chaînage d'angle. Le pignon est également très dégradé. La corniche et les linteaux sont fissurés. La devanture commerciale est à recomposer. La couverture est perforée.

Immeuble non visité

Etat de dégradation : dégradé

Procédure en cours éventuelle :

Prescription de travaux

Prescriptions générales

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

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Confortement des murs porteurs, traitement de l'angle entre façade et pignon, traitement du pignon
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant estimatif des travaux prescrits : 190 000 €

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

Estimation Domaniale : 90 000 €

Fiche Immeuble 6 : AC 204 11 Avenue de Soissons

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Jean Marc PRUD'HOMME, Mme Claire PRUD'HOMME (nu propriétaire), Mme Paule HAMELIN
Superficie de l'unité foncière	1478 m ²
Hauteur	R+1+C
Destination de l'immeuble	Logement
Nombre de logements	2
Détail des surfaces par logement	
Logement 1	97 m ²
Logement 2	55 m ²
Logement 3	
Logement 4	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	Vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone A – Immeuble intéressant

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'alignement sur l'avenue de Soissons. Il est mitoyen sur sa partie Nord mais largement ouvert avec un portail sur sa partie sud avec une marquise ancienne patrimoniale. Sa façade en pierre est dégradée de même que la toiture et la marquise. L'immeuble dispose d'un vaste jardin particulièrement qualitatif qui est à protéger au titre de l'article L123-1-5-9°

Etat de dégradation : dégradé

Procédure en cours éventuelle :

Prescription de travaux

Prescriptions générales

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

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Restauration de la marquise sur la façade sud Restauration de la terrasse sur toiture Traitement de la clôture et du portail sur l'avenue de Soissons
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Reprise du plancher des combles – traitement des fissures au niveau de la cage d'escalier
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant estimatif des travaux prescrits : 295 000 €

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

Estimation Domaniale : 170 000 €

Fiche Immeuble 7 : AV 44 67 Rue Saint-Martin

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	SCI des Granges
Superficie de l'unité foncière	49 m ²
Hauteur	R+2+C
Destination de l'immeuble	Logement + service
Nombre de logements	6
Détail des surfaces par logement	
Logement 1	26 m ²
Logement 2	28 m ²
Logement 3	25 m ²
Logement 4	18 m ²
Logement 5	20 m ²
Logement 6	18 m
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> - service
Détail des surfaces des commerces	22 m ²
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone A – Immeuble d'accompagnement

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble construit au XIX^e siècle est situé à l'alignement la rue St Martin, l'un des faubourgs historiques d'accès au centre-ville. L'accès aux étages d'habitation se fait par l'intermédiaire d'un passage sous immeuble qui permet également des desservir le cœur d'ilot ainsi que le bâtiment mitoyen du 61_63 rue St Martin. La partie arrière de l'immeuble qui donne sur une petite cour est très dégradée avec une façade en état de péril. Les logements qui donnent sur cette façade sont vacants du fait de leur état.

Etat de dégradation : Très dégradé

Procédure en cours éventuelle : Arrêté de péril ordinaire du 7 novembre 2017

Prescription de travaux

Prescriptions générales

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

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Traitement du pignon donnant sur le 61-63 rue St Martin et du passage sous immeuble Confortement structurel de la façade sur cour (fissures, linteaux, appuis...) Assainissement et aménagement de la cour
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant estimatif des travaux prescrits : 267 000 €

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

Estimation Domaniale : 100 000 €

Fiche Immeuble 8 : AV 39 5 Rue Jules Maciet

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	SCI BON CHEMIN	
Superficie de l'unité foncière	85 m ²	
Hauteur	R+1	
Destination de l'immeuble	Logement	
Nombre de logements	1	
Détail des surfaces par logement		
Logement 1	109 m ²	
Logement 2		
Logement 3		
Logement 4		
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>	
Détail des surfaces des commerces		
Etat d'occupation		
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>	Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>	Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone A	

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble construit au XIX^{ème} siècle est situé à l'alignement la rue Jules Maciet l'un des faubourgs historiques d'accès au centre-ville. C'est une maison de ville qui dispose d'un jardin donnant sur le cœur de l'ilot.

Etat de dégradation : Très dégradé

Procédure en cours éventuelle :

Prescription de travaux

Prescriptions générales

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

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Traitement des fissures
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Reprise des planchers
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant estimatif des travaux prescrits : 168 000 €

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

Estimation Domaniale : 76 300 €

Fiche Immeuble 9 : AV 38 7 Rue Jules Maciet

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Gérard PALERMO – Mme Pierrette BOUCHEZ	
Superficie de l'unité foncière	104 m ²	
Hauteur	R+1	
Destination de l'immeuble	Logement	
Nombre de logements	1	
Détail des surfaces par logement		
Logement 1	51 m ²	
Logement 2		
Logement 3		
Logement 4		
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>	
Détail des surfaces des commerces		
Etat d'occupation		
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>	Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/>	Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	ZPPAUP – zone A	

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble construit au XIX^{ème} siècle est situé à l'alignement la rue Jules Maciet l'un des faubourgs historiques d'accès au centre-ville. C'est une maison de ville qui dispose d'un jardin donnant sur le cœur de l'îlot.

Etat de dégradation : Très dégradé

Procédure en cours éventuelle :

Prescription de travaux

Prescriptions générales

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

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Traitement des lézardes sur murs porteurs
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Reprise des planchers
<input checked="" type="checkbox"/> Démolition - Curetage	Démolition de l'annexe en ruine située en fond de jardin

Montant estimatif des travaux prescrits : 137 000 €

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

Estimation Domaniale : 35 700 €