

# OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (O.R.I)

## Immeubles

7 rue Herment / 4 rue Jean Moulin / 14 rue Jean Moulin

02700 TERGNIER



Dossier d'enquête publique préalable à la  
déclaration d'Utilité Publique des Travaux

Avril 2023

## Table des matières

contexte opérationnel .....	3
Contexte urbain.....	3
Usages et occupations .....	4
Résultat de l'étude et choix d'intervention.....	5
Pourquoi des Opérations de Restauration Immobilière sur le secteur herment/jean moulin ?.....	6
Le projet de restauration .....	7
Contacts avec les propriétaires .....	7
Reportage photo.....	9
Avenue Jean Moulin .....	9
Rue Herment.....	9
4 avenue Jean Moulin.....	10
14 avenue Jean Moulin.....	16
7 rue Herment.....	17
Délibération communale.....	18
Extrait du PLU communal.....	20
Localisation DES IMMEUBLES.....	29
Extrait cadastral et localisation des immeubles .....	30
Désignation des immeubles .....	31
4 avenue Jean Moulin – TERGNIER : état actuel de l'immeuble.....	32
14 avenue Jean Moulin – TERGNIER : état actuel de l'immeuble.....	34
7 rue Herment – TERGNIER : état actuel de l'immeuble.....	35
Programmes de travaux PAR IMMEUBLE.....	37
Programme de travaux – 4 avenue Jean Moulin à TERGNIER (parcelle AB 206).....	38
Exemple de plan du local commercial projeté .....	43
Programme de travaux – 14 avenue Jean Moulin à TERGNIER (parcelle AB 194).....	44
Estimation sommaire des travaux .....	48
Au 4 avenue Jean Moulin :.....	48
Au 14 avenue Jean Moulin :.....	49
Au 7 rue Herment :.....	50
Estimation des valeurs immobilières .....	51
4 avenue Jean Moulin :.....	51
14 avenue Jean Moulin :.....	52
7 rue Herment :.....	53
CONCLUSION .....	54
Annexes.....	55
Extrait du règlement du PLU de TERGNIER .....	55

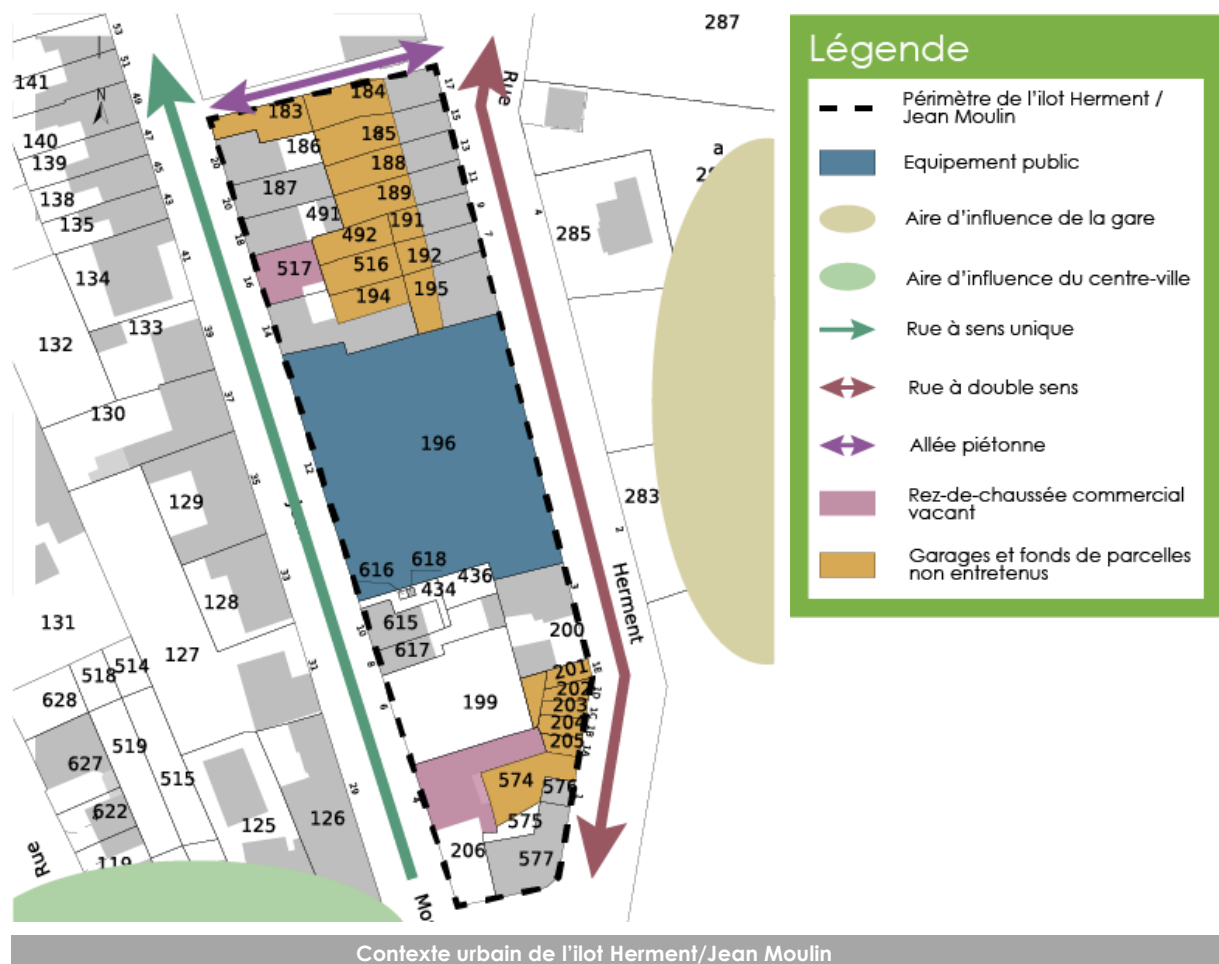
## CONTEXTE OPERATIONNEL

### Contexte urbain

Dans le cadre de la politique d'amélioration de l'habitat ancien, menée sur la Communauté d'Agglomération de Chauny-Tergnier-La Fère, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est mise en œuvre sur 32 quartiers de l'Agglomération. Les quartiers ciblés sont répartis dans les 6 communes de TERGNIER, CHAUNY, LA FERRE, BEAUTOR, SAINT GOBAIN et SINCENY.

Dans les communes de TERGNIER, CHAUNY et LA FERRE, les quartiers en OPAH-RU ont été désignés car ils présentaient une concentration importante de dégradation ou de vacance de l'habitat privé. A l'intérieur de ces quartiers, des travaux spécifiques de restauration, résultant des procédures de type arrêtés de péril, d'insalubrité ou de non-décence, sont donc mis en œuvre.

3



L'îlot Herment/Jean Moulin est un des périmètres de l'OPAH en Renouveau Urbain. Il inclut des fronts de rue majoritairement en R+1, occasionnellement en R+2. Historiquement le front de rue Jean Moulin est mixte, avec une fonction à la fois résidentielle et commerciale. Cependant, les rez-de-chaussée commerciaux sont tous vacants aujourd'hui. Le front de rue Herment est constitué de logements et de garages en entrée de rue. Un équipement public sportif, le gymnase Jean Moulin, est traversant et structurant à l'îlot. Les fonds de parcelles sont occupés par du stationnement informel, des garages ou des espaces de jardin non structurés et non entretenus.

L'îlot est stratégique, par sa proximité presque immédiate avec la gare, à laquelle il est reliée par une passerelle piétonne, mais aussi avec le centre-ville, situé à 400 mètres, soit à 5 minutes à pied. Il présente donc un potentiel de restructuration intéressant et a donc fait l'objet d'une étude urbaine spécifique menée par PAGE9 d'octobre 2021 à février 2022.

## Usages et occupations



Cartographie d'occupation des immeubles

L'îlot Herment/Jean Moulin est un secteur locatif, tout comme de propriétés occupantes : 6 immeubles sont occupés par des locataires, 7 immeubles sont occupés par des propriétaires occupants. Les différents types d'occupation sont répartis de part et d'autre du gymnase Jean Moulin.



3 immeubles du secteur Herment/Jean Moulin sont donc visés par une Opération de Restauration Immobilière :

- 4 avenue Jean Moulin à TERGNIER et les garages à l'arrière de l'immeuble ;
- 14 avenue Jean Moulin à TERGNIER ;
- 7 rue Herment à TERGNIER.



6

## POURQUOI DES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE SUR LE SECTEUR HERMENT/JEAN MOULIN ?

Une Opération de Restauration Immobilière consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition, ayant pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Les trois immeubles (4, 14 avenue Jean Moulin et 7 rue Herment) sont totalement vacants, signifiant l'absence d'intérêt de la part des propriétaires depuis plusieurs années. Ces immeubles nécessitent des travaux conséquents avant de pouvoir être remis sur le marché et afin de rendre les logements de nouveau habitables, et le local commercial en rez-de-chaussée du 4 avenue Jean Moulin, fonctionnel pour un commerce de café/restauration. En effet, une étude relative à l'élaboration d'un plan de développement du commerce de proximité, menée, à la demande de la commune, sur le centre-ville de TERGNIER, a ciblé ce besoin sur le secteur. Il est donc souhaité, par la mairie, de conserver ce type d'activité dans ce local commercial. Les préconisations de travaux seront donc faites dans ce sens, l'opération de restauration complète de l'immeuble, en conservant le rez-de-chaussée commercial, étant financièrement viable.

L'ORI s'imposera aux propriétaires, dès lors que les travaux auront été reconnus d'utilité publique par arrêté préfectoral. Elle permet donc d'encadrer la restauration des immeubles, afin d'éviter toute réhabilitation partielle ou de mauvaise qualité. Les travaux de restauration, obligatoirement conséquents, au vu de la définition de l'ORI et de l'état des immeubles, concerneront les intérieurs et les extérieurs des habitations.

## LE PROJET DE RESTAURATION

Les travaux intérieurs consisteront à remettre les logements et les parties communes aux normes et en bon état d'habitabilité : travaux sanitaires et de plomberie, d'assainissement, d'électricité, d'isolation, de remise en état des sols, de remplacement des menuiseries – intérieures et extérieures - et de réorganisation des logements (cloisonnements, organisation des espaces de vie si nécessaire). Ces mêmes travaux s'appliqueront au local commercial en rez-de-chaussée du 4 avenue Jean Moulin.

Les travaux extérieurs consisteront à réparer ou à remplacer des éléments des façades ou pignons, en mauvais état, à réaménager les abords. Des travaux de démolition ou de réparation des surfaces annexes extérieures aux immeubles pourront être prescrits.

## CONTACTS AVEC LES PROPRIETAIRES

Dans le cadre de l'étude menée sur le secteur Jean Moulin/Herment en fin d'année 2021, des tentatives de prises de contact avec les propriétaires ont été réalisées :

- 4 avenue Jean Moulin (3 logements et 1 commerce) : une visite de l'immeuble a été organisée avec le propriétaire, M. ANDRES SANTANA, le 14/12/2021. Le propriétaire avait pour souhait de rénover les logements (1 T3 et 2 studios) pour les remettre en location, et de transformer le local commercial en logement. Les logements nécessitent une remise en état générales, et, parallèlement, la réalisation de travaux d'économies d'énergie pour se conformer aux exigences futures de mise en location (loi climat et résilience). L'aménagement des 3 logements pourra être conservé. Le local commercial est, quant à lui, très dégradé. Une restauration complète est à prévoir. M. ANDRES SANTANA possède également des garages accessibles depuis la rue Herment, qui sont actuellement tous vacants. Des travaux extérieurs sur les façades et d'aménagement des abords seront également intégrés dans le programme. La Municipalité n'acceptant pas la transformation d'usage du local commercial, le propriétaire dit ne pas souhaiter investir dans la rénovation de l'immeuble et a évoqué la possible mise en vente de l'immeuble. L'ORI aura donc pour but de garantir la réalisation de travaux conformes à une remise en état pérenne, soit par le propriétaire actuel, soit par un futur acquéreur.
- 14 avenue Jean Moulin (3 logements) : L'immeuble est la propriété de la SCI BLAZOM, aucun contact ni aucune visite n'a été possible. L'immeuble est composé de 3 logements (un logement de 55 m<sup>2</sup> et 2 logements de 45 m<sup>2</sup>), et présente une qualité architecturale réelle, bien que mise à mal. Des travaux semblent avoir été entamés il y

a une dizaine d'années (remplacement de couverture et de menuiseries), puis abandonnés. L'état intérieur de l'immeuble est très dégradé selon la mairie de TERGNIER. Les ouvertures ont été murées à la suite de problèmes de squats. L'ORI aura donc pour but, soit de faire reprendre les travaux de restauration au propriétaire actuel, soit de sécuriser une éventuelle vente de l'immeuble, pour permettre une remise sur le marché des logements.

- 7 rue Herment : Cette maison individuelle avait été repérée lors d'un parcours d'observation des immeubles de l'OPAH-RU. Un squat avait été identifié et le propriétaire a été contacté. A la suite d'un courrier lui proposant un accompagnement technique et financier pour la réalisation de travaux complets de rénovation, le propriétaire avait déclaré souhaiter réaliser des travaux, pour occuper lui-même le logement en septembre 2020.

Une visite a été programmée en novembre 2020 pour entamer le montage d'un dossier travaux et de demande de subventions. Le propriétaire a annulé la visite et n'a plus donné signe de vie. Une relance a été effectuée en décembre 2021, M. BHABETA a dit être toujours intéressé par la réalisation de travaux dans ce logement. Depuis, il ne répond plus aux appels. L'ORI aura donc pour objectif de réaffecter cet immeuble et pour but de contraindre le propriétaire à se positionner clairement afin de lancer les travaux de rénovation, avec ou sans l'accompagnement de PAGE9, ou de sécuriser une éventuelle vente.



## REPORTAGE PHOTO

### Avenue Jean Moulin



9

### Rue Herment



## 4 avenue Jean Moulin

Façades avant et arrière



## Cour



11

## Garages



Local commercial





Parties communes



14



Appartement 1<sup>er</sup> étage



15



## 14 avenue Jean Moulin



16





## 7 rue Herment



17

# DELIBERATION COMMUNALE

U/AT

DEL	27SEP22	2.1	012
-----	---------	-----	-----

## Ilot Herment-Jean Moulin - Opération de Restauration Immobilière (ORI) – Demande de lancement d'une enquête publique auprès du Préfet

Vu l'article L.313-4 du Code de l'urbanisme,

Vu l'article R.313-23 à R.313-29 du Code de l'urbanisme,

Considérant que, dans le cadre de la politique d'amélioration de l'habitat ancien, menée sur la Communauté d'Agglomération Chauny-Tergnier-La Fère, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain (OPAH-RU) est mise en œuvre, pour une durée de 5 ans à compter de mars 2019,

Considérant que, dans les centres de Tergnier, Chauny et La Fère, les quartiers en OPAH-RU ont été désignés, car présentant une concentration importante de dégradation ou de vacance de l'habitat privé. A l'intérieur de ces quartiers, des travaux spécifiques de restauration, ou nécessitant des procédures de type arrêtés de péril, d'insalubrité ou de non-décence, sont également prévus,

Considérant que l'ORI concerne 3 maisons, sises avenue Jean Moulin (n°4 et 14) et rue Herment (n°7),

Considérant que l'objectif de cette Opération de Restauration Immobilière est d'améliorer l'image de la Ville de Tergnier, de reconvertir des logements vacants en logements locatifs de bonne qualité et d'améliorer sensiblement les conditions d'habitabilité des immeubles ciblés,

Vu l'avis de la Commission technique du 13 septembre 2022,

**Le Conseil Municipal,**  
**Après en avoir délibéré, à l'unanimité**

**APPROUVE** le lancement de l'ORI pour les habitations sises 3 maisons, sises avenue Jean Moulin (n°4 et 14) et rue Herment (n°7) à Tergnier.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à lancer cette ORI, à déposer le dossier en préfecture, et à lancer l'enquête publique de DUP Travaux courant décembre, pour une période de 15 jours selon les modalités suivantes :

- l'organisation d'une enquête publique pendant une durée de 15 jours consécutifs, courant décembre 2022 selon les horaires suivants :
  - du lundi au jeudi, de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00
  - le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
- la mise à disposition du public du dossier d'ORI, comprenant le programme des travaux prescrits sur les 3 maisons, ainsi que leur évaluation financière.
- la mise à disposition d'un registre permettant au public de consigner ses observations.
- des remarques pourront être faites pendant la durée de la mise à disposition à l'adresse mail suivante : [service.juridique@ville-tergnier.fr](mailto:service.juridique@ville-tergnier.fr)

**DIT** que la charge financière des travaux prescrits sera à la charge du ou des propriétaire(s), à la suite d'une enquête préalable organisée par le préfet, dès lors que la conclusion consistera à reconnaître lesdits travaux, d'utilité publique.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus. Ont signé au registre des délibérations les Membres présents.

Délibération certifiée exécutoire en application de la loi n° 82.213 modifiée et complétée par la loi du 22/7/82

Tergnier, le **30 SEP. 2022**

Le Maire,  
Michel CARREAU



Pour extrait conforme  
Fait à Tergnier, le 28 septembre 2022

Le Maire,  
Michel CARREAU



<b>N° interne de délibération</b>	N°012
<b>Date de transmission en préfecture de l'Aisne</b>	30-09-2022
<b>Identifiant unique de l'Acte</b>	002-210207114-20220927-012-DE



# Zone U

## Chapitre II : Dispositions applicables à la zone U

Pour mémoire, certaines règles, comme celles imposées par le P.P.R.I. et autres servitudes d'utilité publique peuvent s'ajouter à celles énoncées ci-dessous selon la localisation du terrain.

21

### **Article U 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Dans le secteur Ua, les activités incompatibles avec le voisinage des zones habitées sont interdites.
- Dans le secteur Ui, les habitations sont interdites (sauf celles mentionnées dans l'article 2).

### **Article U 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

- Dans le secteur Ui, les constructions d'habitations sont admises sous réserve d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- A l'intérieur du périmètre de renouvellement urbain identifié sur le plan de zonage, les nouvelles constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20m<sup>2</sup> peuvent être refusées dans l'attente de l'approbation, par la Commune, d'un projet d'aménagement global, pendant au plus les cinq années qui suivent la date d'approbation du présent P.L.U. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions

existantes limitée à 20% de la S.H.O.N. existante sont toutefois autorisés.

### **Article U 3 : Accès et voirie**

#### Accès

- Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

#### Voiries

- Impasses : les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour.

### **Article U 4 : Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

#### Assainissement des eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement, est obligatoire pour toute construction sous réserve que la nature de ses effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.
- Si nécessaire, les eaux usées non domestiques seront traitées avant rejet dans le réseau. Le mode de traitement sera défini lors de la

demande de permis de construire, et sera conforme aux normes en vigueur.

#### Assainissement des eaux pluviales

- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, il est obligatoire d'y raccorder les constructions nouvelles.

#### Distribution d'électricité et de téléphone

- Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

#### **Article U 5 : Superficie minimale des terrains**

- Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article U 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou en retrait avec un minimum de 5 mètres. Pour les terrains bordés par plus d'une voie (par exemple, les parcelles d'angle), la règle précédente ne s'applique qu'à partir de la voie servant d'accès principal au terrain.
- S'il existe un « alignement de fait » des constructions avoisinantes, les constructions nouvelles doivent s'y conformer.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

#### Dans le secteur Ui

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait des voies existantes avec un minimum de 5 mètres. Pour les terrains bordés par plus d'une voie (par exemple, les parcelles d'angle), la

règle précédente ne s'applique qu'à partir de la voie servant d'accès principal au terrain.

### **Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

- La construction en limites séparatives est autorisée.
- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 3 mètres.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- Les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation.

#### Dans le secteur Ui

- Les constructions principales doivent être écartées de la limite séparative d'une distance au moins égale à 5 mètres.

### **Article U 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions implantées sur une même propriété.

#### Dans le secteur Ui

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres les unes par rapport aux autres.

### **Article U 9 : Emprise au sol des constructions**

- Il n'est pas fixé de règle.



### **Article U 10 : Hauteur maximale des constructions**

- Les bâtiments doivent respecter simultanément les deux conditions de hauteur suivantes :
  - o hauteur maximale de 11,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
  - o hauteur maximale de 13 mètres au faîtage.
- Le nombre de niveaux habitables est limité à quatre, soit R+2+Combles habitables ou R+3+T ou R+3+Combles non habitables.
- Pour les équipements publics ou bâtiments d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.
- Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.
- Au dessus des limites fixées dans cet article, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignon, etc.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, ces règles ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

#### Dans le secteur Ua

- Les bâtiments doivent respecter simultanément les deux conditions de hauteur suivantes :
  - o hauteur maximale de 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
  - o hauteur maximale de 10,5 mètres au faîtage.
- Le nombre de niveaux habitables est limité à trois, soit R+1+Combles habitables ou R+2+T ou R+2+Combles non habitables.

### Dans le secteur Ui

- Les bâtiments doivent avoir une hauteur maximale de 15 m.

### **Article U 11 : Aspect extérieur**

- L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.
- Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises, etc. réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés...) sont interdites.
- Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- La pente des toitures des constructions principales sera de 37° au minimum, sauf dans le cas de matériaux de couverture de type bac acier, zinc et revêtement continu pour lesquels il n'est pas fixé de pente minimale.
- La couverture sera réalisée en ardoise, zinc, tuile, ou avec un matériau présentant une forme et un aspect équivalent, ou un matériau permettant la mise en œuvre de dispositifs de récupération d'énergie, ou des matériaux naturels et durables.
- Les toitures terrasse sont autorisées.
- Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation par rapport au terrain naturel sont limités à 80 cm.
- Les annexes (non contiguës à la construction principale) de moins de 20 m<sup>2</sup> au sol et les vérandas peuvent être réalisées avec des matériaux différents, et avoir une pente de toiture inférieure à 37°.

- Les garages et annexes en tôles de plus de 10 m<sup>2</sup> sont interdits.
- Les clôtures doivent être sobres et dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein de 1,20 m de hauteur maximale, soit d'un muret de 0,80 m de hauteur maximale, surmontés ou non d'une grille, le tout ne pouvant excéder 1,80 m.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriquées sont interdites sur la limite avec l'espace public.
- Les paraboles ne devront pas être implantées sur les façades sur rue.
- Pour les logements individuels, les rampes d'accès aux volumes construits enterrés, même partiellement, ne peuvent être réalisés à l'extérieur du bâti.

#### Dans le secteur Ui

- Pour les toitures non traités en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton noir, gris, ardoise, brun, rouge tuile ou vert.
- Les clôtures (murs, grillages, palissades) n'excéderont pas 2 m de hauteur.

#### **Article U 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public dans des conditions répondant aux besoins des constructions projetées et notamment :

- pour les constructions à usage d'habitations collectives, une place et demie de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, deux places de stationnement par logement ;
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les entreprises commerciales d'une surface de vente supérieure à 100 m<sup>2</sup> ;

- il n'est pas fixé de règle pour les entreprises commerciales d'une surface de vente inférieure à 100 m<sup>2</sup>

Toute construction recevant du public doit comporter une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

### **Article U 13 : Espaces libres et plantations**

#### Jardins à protéger (articles L.123.1.9 du code de l'urbanisme)

- Ces terrains repérés sur le plan de zonage sont inconstructibles, quels que soient les réseaux qui les desservent.

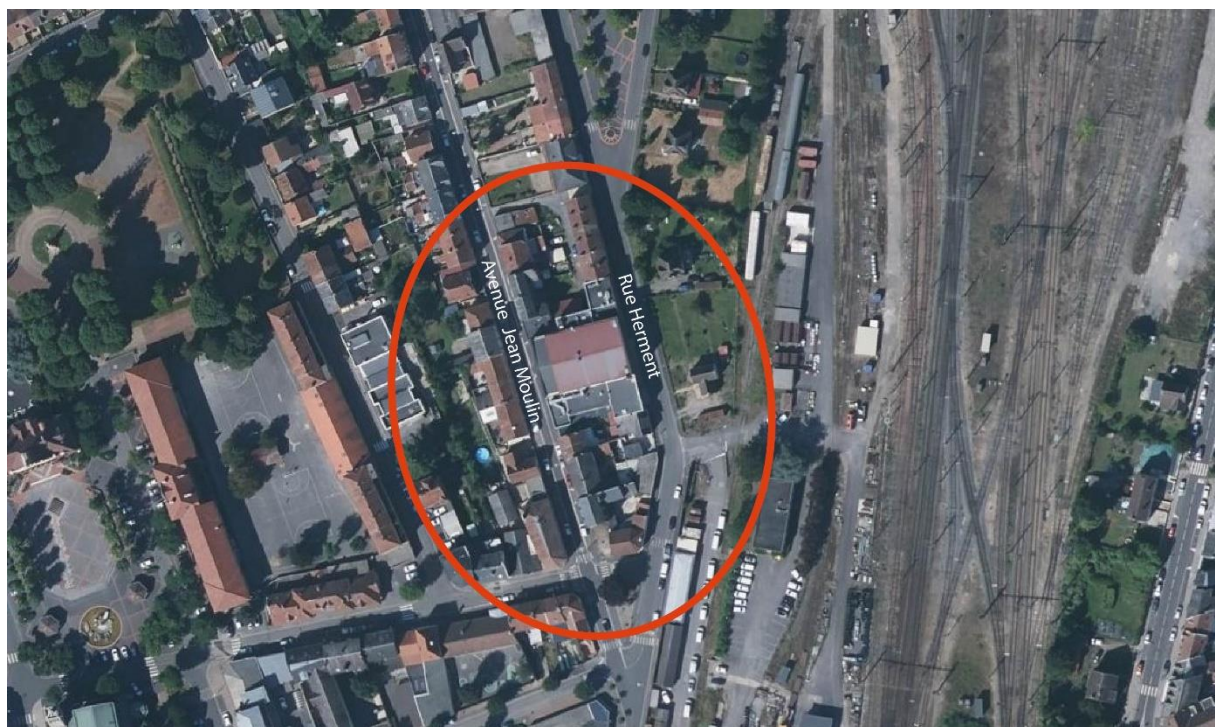
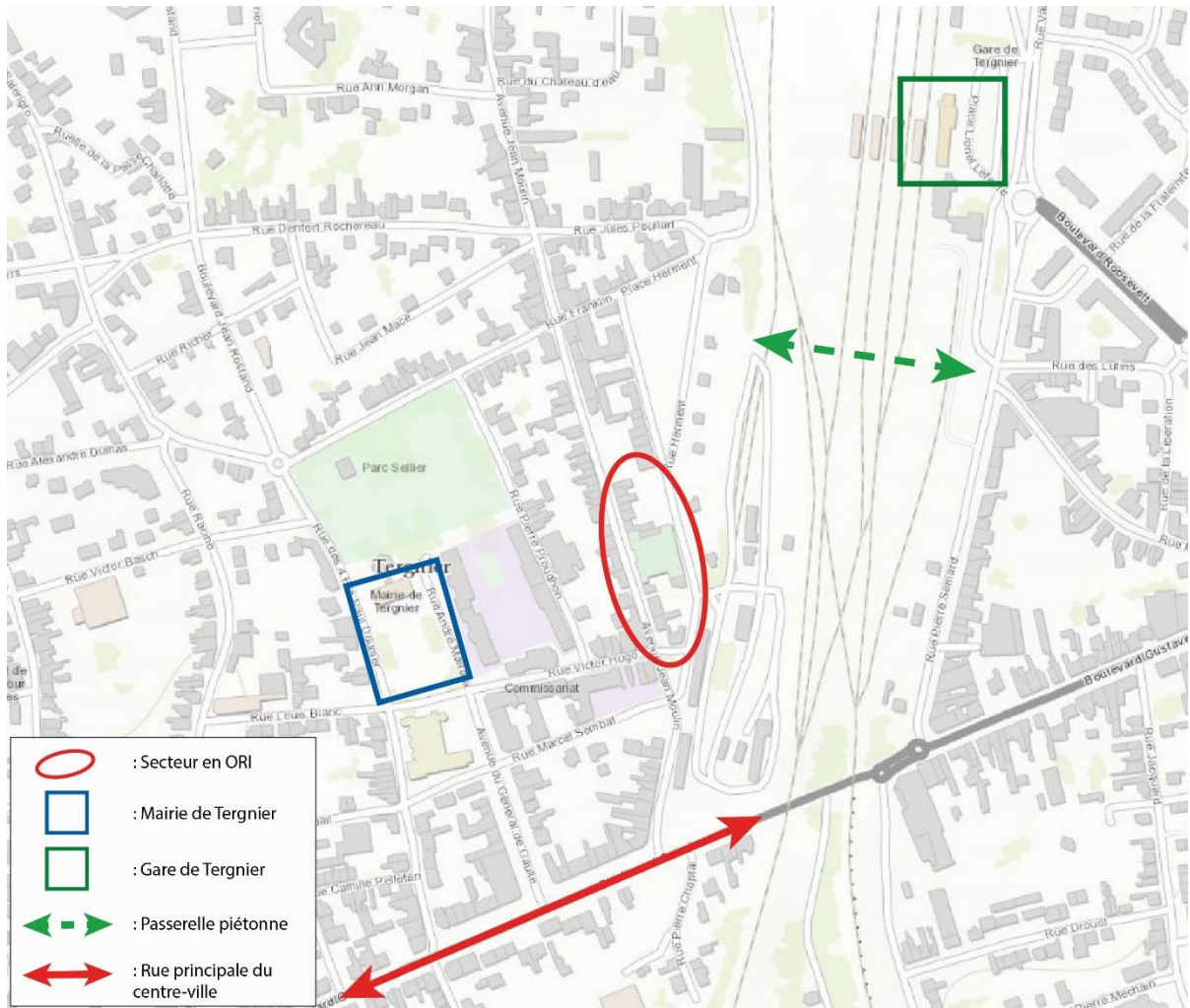
#### Espaces boisés classés (au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme)

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

### **Article U 14 : Coefficient d'occupation du sol**

- Il n'est pas fixé de règle.

## LOCALISATION DES IMMEUBLES



# EXTRAIT CADASTRAL ET LOCALISATION DES IMMEUBLES

Département : AISNE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : LAON Cité Administrative Rue Marcel Bleuet 02016 02016 LAON Cedex tél. 03.23.26.28.60. -fax sdf.laon@dgifp.finances.gouv.fr
Commune : TERGNIER		Cet extrait de plan vous est délivré par :  cadastre.gouv.fr
Section : AB Feuille : 000 AB 01		
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000		
Date d'édition : 07/04/2023 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques		

30



## DESIGNATION DES IMMEUBLES

Le 30 septembre 2022, le Conseil Municipal a délibéré et exprimé le souhait de placer en ORI, 3 immeubles localisés sur l'îlot Herment-Jean Moulin. Il s'agit des immeubles suivants :

- 4 avenue Jean Moulin à TERGNIER ;
- 14 avenue Jean Moulin à TERGNIER ;
- 7 rue Herment à TERGNIER.

#### 4 avenue Jean Moulin – TERGNIER : état actuel de l'immeuble

L'immeuble est actuellement entièrement vacant. Le projet prévoit la rénovation totale de l'immeuble avec le maintien du local commercial en rez-de-chaussée, à destination d'une offre de bar/restauration, et des 3 logements (1 T3 au 1<sup>er</sup> étage, 2 studios au 2<sup>ème</sup> étage). Les parties communes seront également rénovées, les façades avant et arrière de l'immeuble seront ravalées ou nettoyées selon leur état, la cour arrière sera nettoyée et sécurisée. Les garages à l'arrière de l'immeuble, et accessibles par la rue Herment, seront rénovés pour être mis à disposition des locataires de l'immeuble, ou démolis, libérant un espace pouvant être réinvesti.

**Parcellaire :** parcelles AB 206 (immeuble) ; AB 201, AB 202, AB 203, AB 204, AB 205 (garages)



**Propriétaires actuels :** M. ANDRES SANTANA Michel

**Adresse du propriétaire :** 2 rue Jacques Jacquet 02800 MAYOT (Communauté d'Agglomération de CHAUNY-TERGNIER-LA FERRE).

**Nature de l'immeuble :** Immeuble mixte à l'angle de l'avenue Jean Moulin et de la rue Victor Hugo. L'immeuble est mitoyen d'un seul côté. L'immeuble est également accessible par la rue Herment. Des garages, appartenant également à M. ANDRES SANTANA, sont accolés à l'arrière de l'immeuble et sont actuellement vacants.

**Superficie de la parcelle :** 212 m<sup>2</sup>

**Surface habitable :** 116 m<sup>2</sup>

**Gabarit :** R + 1 + Combles aménagés

**Nombre de logements :** 3 (1 logement de 70 m<sup>2</sup>, 2 logements de 25 m<sup>2</sup>).

**Nombre de local commercial :** 1 (100 m<sup>2</sup>)

**Occupation en 2023 :** vacant depuis au moins 3 ans



**Etat de l'immeuble :** Les logements et les parties communes nécessitent une remise en état et la réalisation de travaux d'économies d'énergie pour se conformer aux exigences futures de mise en location (loi climat et résilience). Le local commercial est, quant à lui, très dégradé. Une restauration complète est à prévoir. Les façades sont à restaurer et à nettoyer. La cour arrière, permettant l'accès des locataires aux logements, nécessite un nettoyage. Les garages sont dégradés et vacants : une rénovation des garages est nécessaire afin de les mettre à disposition des locataires de l'immeuble. Au vu du stationnement public, suffisant et gratuit, sur le secteur, une hypothèse de démolition des garages dans le cadre d'un projet de recyclage foncier, pourrait être envisagé.

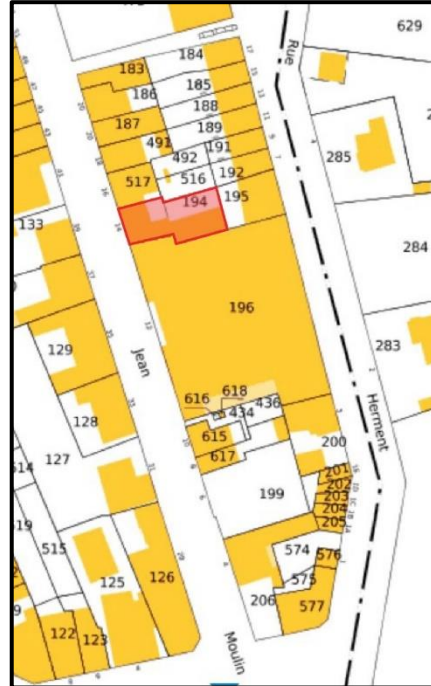
**Contact avec les propriétaires :** dans le cadre de l'étude menée sur l'îlot, un contact a été pris avec M. ANDRES SANTANA et a permis une visite de l'immeuble le 14/12/2021. La mairie ne souhaitant pas la transformation du local commercial en logement, le propriétaire souhaite vendre l'immeuble.

**Conclusion :** L'ORI aura donc pour but de garantir la réalisation de travaux conformes à une remise en état pérenne, soit par le propriétaire actuel, soit par le futur acquéreur, celui-ci étant contraint de réaliser les travaux qui seront prescrits. Le local commercial sera maintenu, et aménagé pour l'installation d'un commerce de bar/restauration, comme le souhaite la mairie de TERGNIER. Les 3 logements seront conservés.

## 14 avenue Jean Moulin – TERGNIER : état actuel de l'immeuble

L'immeuble est actuellement entièrement vacant. L'immeuble ayant été squatté, une rénovation complète de l'immeuble est à prévoir. Le projet prévoit la rénovation totale des 3 logements, destinés à la location, et des parties communes, le ravalement ou le nettoyage des façades avant et arrière selon leur état, la pose de clôtures délimitant la parcelle à l'arrière et le défrichage du jardin.

**Parcelle** : parcelle AB 194



34

**Propriétaires actuels** : SCI BLAZOM

**Adresse du propriétaire** : 16 bis rue DE CHAUNY 02700 AMIGNY-ROUY (Communauté d'Agglomération de CHAUNY-TERGNIER-LA FERRE)

**Nature de l'immeuble** : Immeuble d'habitation, mitoyen d'un côté avec le gymnase Jean Moulin et mitoyen de l'autre côté avec un immeuble d'habitation similaire. L'immeuble présente une qualité architecturale.

**Superficie de la parcelle** : 172 m<sup>2</sup>

**Surface habitable** : 145 m<sup>2</sup>

**Gabarit** : R + 1 + Combles aménagés

**Nombre de logements** : 3 (1 logement de 55 m<sup>2</sup>, 2 logements de 45 m<sup>2</sup>)

**Occupation en 2023** : vacant depuis au moins 3 ans

**Etat de l'immeuble** : Des travaux semblent avoir été entrepris il y a une dizaine d'années (remplacement de couverture et de menuiseries), puis abandonnés. L'état intérieur de l'immeuble est supposé très dégradé, les ouvertures ont été murées à la suite de problème de squats.

**Contact avec le propriétaire** : aucune tentative de contact avec les propriétaires n'a abouti, aucune visite de l'immeuble n'a pu être réalisée.

**Conclusion** : L'ORI aura pour but de faire reprendre les travaux de restauration au propriétaire actuel, ou de sécuriser une éventuelle vente de l'immeuble, pour permettre une remise sur le marché des 3 logements concernés.

## 7 rue Herment – TERGNIER : état actuel de l'immeuble



Le présent dossier a été rédigé par Page9.  
Opérateur de l'OPAH-RU, pour le compte de la CACTLF et de la ville de TERGNIER.

Le logement est actuellement vacant. Le projet prévoit la rénovation complète du logement, le ravalement ou le nettoyage des façades avant et arrière, selon leur état, et le défrichage de la parcelle.

**Parcellaire :** parcelle AB 192



36

**Propriétaires actuels :** M. BHABETA Nkunda et Mme BASEYA Luzolo

**Adresse du propriétaire :** Résidence du Plessis la Lande esc10, 180 avenue de la Maréchale 94420 PLESSIS-TREVISE (Grand Paris)

**Nature de l'immeuble :** Maison de ville, mitoyenne d'un côté avec le gymnase Jean Moulin et mitoyenne de l'autre côté avec une maison de ville similaire.

**Superficie de la parcelle :** 113 m<sup>2</sup>

**Surface habitable :** 62 m<sup>2</sup>

**Gabarit :** R + 1 + Combles perdus

**Nombre de logements :** 1

**Occupation en 2023 :** vacant depuis au moins 5 ans

**Etat de l'immeuble :** Cette maison individuelle avait été repérée lors d'un parcours d'observation des immeubles de l'OPAH-RU. Un squat avait été identifié et le propriétaire avait confirmé que le logement était en très mauvais état.

**Contacts avec le propriétaire :** Le propriétaire a été contacté en 2020, une visite de l'immeuble était prévue. M. BHABETA a annulé la visite et depuis aucune tentative de relance n'a abouti.

**Conclusion :** L'ORI aura donc pour but de contraindre le propriétaire à réaliser des travaux de rénovation, avec ou sans l'accompagnement de PAGE9, ou de sécuriser une éventuelle vente.

## PROGRAMMES DE TRAVAUX PAR IMMEUBLE

### Travaux intérieurs

Ils consistent à remettre les logements et les parties communes aux normes et en bon état d'habitabilité. Des interventions doivent donc avoir lieu sur les postes suivants :

- sanitaires et plomberie,
- électricité,
- isolation par l'intérieur,
- remise en état de toutes les surfaces : murs et sols.

### Travaux extérieurs

Ils concernent :

- le remplacement des menuiseries,
- le ravalement ou nettoyage des façades,
- la remise en bon état des abords immédiats de chaque immeuble et des cour et jardin arrières des 4 et 14 avenue Jean Moulin.

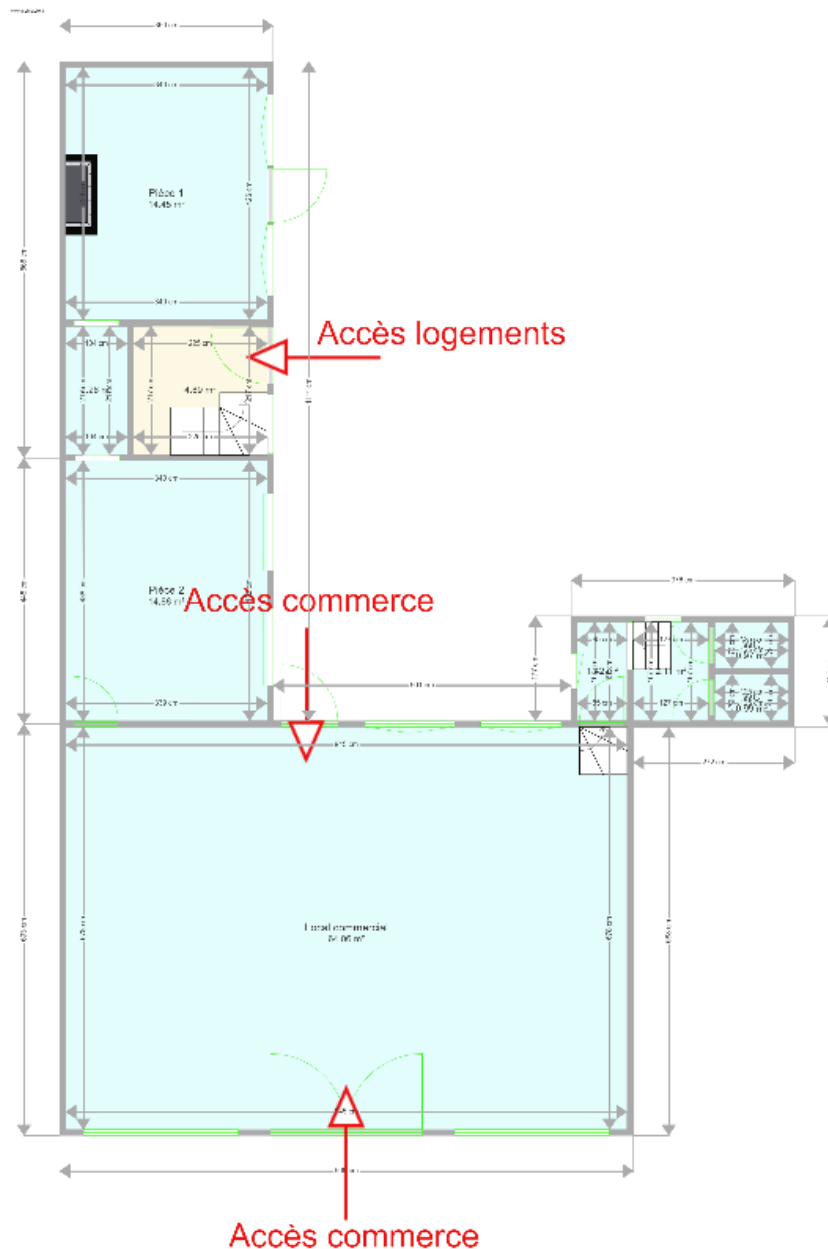
# Programme de travaux – 4 avenue Jean Moulin à TERGNIER (parcelle AB 206)



Plans du rez-de-chaussée, du 1er étage et de l'étage sous combles

Cet immeuble avec une mitoyenneté est vacant depuis au moins 3 ans et se situe en centre-ville de TERGNIER.

L'immeuble est séparé en un rez-de-chaussée commercial, un logement au 1<sup>er</sup> étage et 2 studios au 2<sup>ème</sup> étage. L'accès au commerce peut se faire par la façade d'entrée ou par la cour arrière (cf plan). L'accès aux logements se fait par la cour arrière (cf plan). Les travaux intérieurs consistent à réorganiser les espaces au niveau du commerce (WC/cuisine/stockage à disposer autrement) et à remettre l'immeuble, dans sa totalité, aux normes et en état d'habitabilité complet en suivant 4 postes de travaux : sanitaire, économies d'énergie, sécurité électrique et réfection des surfaces.



L'aménagement actuel de l'immeuble (un commerce et 3 logements) sera conservé.

## Les travaux intérieurs prescrits par l'ORI sont :

### Pour le local commercial :

- Travaux de sanitaires et de plomberie : Installation d'un système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire performant.  
Création des réseaux permettant l'installation d'une cuisine, de WC et de WC PMR pour le local commercial permettant l'installation d'une activité de bar/restauration.
- Travaux d'électricité : réfection totale de l'installation électrique et mise en place d'un nouveau tableau électrique.  
Séparation du compteur électrique du local commercial et des logements.  
Installation d'une ventilation mécanique contrôlée nécessaire après l'isolation du logement. Prévoir des entrées d'air aux fenêtres des pièces sèches et le détalonnage des portes.
- Travaux d'isolation : isolation des murs de façade donnant sur l'extérieur aux normes de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.  
Isolation phonique au niveau du plafond donnant sur le logement du 1<sup>er</sup> étage.
- Travaux de remise en état des murs, plafonds et sols : Désencombrement et nettoyage de l'ensemble du local commercial du rez-de-chaussée.  
Déshumidification des parois humides et travaux de plâtrerie sur les parois abîmées.  
Pose de nouveaux revêtements de sols, murs et plafonds ou remise en état de ceux-ci lorsque leur état actuel le permet.
- Travaux de menuiseries : remplacement de toutes les menuiseries intérieures et extérieures (dont les vitrines commerciales), vétustes ou mal posées par des menuiseries double vitrage aux normes de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants. Le choix des matériaux des menuiseries reste libre, selon accord de la mairie de TERGNIER.  
Remplacement des portes d'accès au commerce par des portes sécurisées.  
Remplacement ou réfection complète des volets existants.

### Pour le 1<sup>er</sup> étage :

- Travaux de sanitaires et de plomberie : vérification du système de chauffage, installation d'un système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire performant, si le système actuel est dysfonctionnant ou peu performant.  
Vérification des installations sanitaires, prévoir un remplacement de celles dysfonctionnant ou qui sont abîmées.
- Travaux d'électricité : réfection totale de l'installation électrique et mise en place d'un nouveau tableau électrique.  
Installation d'une ventilation mécanique contrôlée nécessaire après l'isolation du logement. Prévoir des entrées d'air aux fenêtres des pièces sèches et le détalonnage des portes.
- Travaux d'isolation : isolation des murs de façades donnant sur l'extérieur et des murs donnant sur les parties communes, aux normes de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.  
Isolation phonique au niveau du plafond donnant sur les studios du 2<sup>ème</sup> étage.



Isolation des combles de la toiture de la SDB et de l'entrée, aux normes de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

- Travaux de remise en état des murs, plafonds et sols : Déshumidification des parois humide et travaux de plâtrerie sur les parois abîmées.  
Réfection du plancher abîmé dans le séjour.  
Pose de nouveaux revêtements de sols, murs et plafonds ou remise en état de ceux-ci lorsque leur état actuel le permet.

### **Pour le 2ème étage :**

- Travaux de sanitaires et de plomberie : Remplacement des émetteurs peu performants.  
Vérification des installations sanitaires, prévoir un remplacement de celles dysfonctionnant ou qui sont abîmées.
- Travaux d'électricité : réfection totale de l'installation électrique et mise en place d'un nouveau tableau électrique.
- Travaux d'isolation : isolation des murs de façades donnant sur l'extérieur et des murs donnant sur les parties communes, aux normes de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.  
Isolation des combles de la toiture, aux normes de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- Travaux de remise en état des murs, plafonds et sols : Travaux de plâtrerie sur les parois abîmées.  
Pose de nouveaux revêtements de sols, murs et plafonds ou remise en état de ceux-ci lorsque leur état actuel le permet.

### **Pour les parties communes :**

- Travaux d'électricité : réfection totale de l'installation électrique.
- Travaux de remise en état des murs, plafonds et sols : nettoyage de l'ensemble des parties communes.  
Déshumidification des parois humide et travaux de plâtrerie sur les parois abîmées.  
Pose de nouveaux revêtements de sols, murs et plafonds ou remise en état de ceux-ci lorsque leur état actuel le permet.
- Travaux de menuiseries : remplacement de la porte d'entrée aux parties communes : pose d'une porte sécurisée.  
Remplacement des fenêtres vétustes ou mal posées par des menuiseries double vitrage aux normes de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants. Le choix des matériaux des menuiseries reste libre, selon accord de la mairie de TERGNIER.  
Remplacement ou réfection complète des volets existants.

Les travaux extérieurs consistent à réparer ou à remplacer les éléments de façades, en mauvais état ainsi que les abords immédiats de l'immeuble. Ils ont aussi pour objectif de combattre l'humidité du logement en partie générée par des travaux ou revêtements inappropriés.

### Les travaux extérieurs prescrits par l'ORI sont :

- Travaux toiture et zinguerie : vérification et réfection des différentes toitures de l'immeuble, ou remplacement si leur état ne permet pas la réfection.  
Remplacement des descentes d'eau, gouttières et caches-moineaux défectueux.
- Travaux façades/pignon : réfection et rejointoiement des murs en briques.  
Nettoyage des parois – réfection des appuis de fenêtres en ciment.  
Nettoyage et mise en peinture des parties en enduit.  
Suppression des enseignes « Shaker Pub » présentes sur la façade commerciale et sur le pignon.  
Réfection de la façade commerciale et traitement contre l'humidité du sous-bassement de la façade commerciale : la façade commerciale sera nettoyée, restaurée et repeinte. Elle devra être occultée jusqu'à l'installation d'un nouveau commerce.  
Suppression ou remplacement de l'auvent à l'arrière du local commercial.  
Dépose du petit muret (sous l'auvent) situé à l'arrière du local commercial.  
Réfection des volets métalliques situés sur l'arrière de l'immeuble.
- Travaux sécurité : Prévoir l'installation de garde-corps aux fenêtres des étages, afin d'atteindre une hauteur d'allège de 1 mètre de hauteur minimum.  
Nettoyage et mise en sécurité des annexes situées dans la cour arrière.
- Travaux abords immédiats : Défrichage de la parcelle accolée au pignon.  
Remplacement du portail d'accès donnant sur la cour arrière.  
Mise en place de boîtes aux lettres correspondantes à chacun des lots.  
Défrichage et nettoyage de la cour arrière, donnant accès aux logements, et réfection partielle du sol de la cour afin de la sécuriser.
- Rénovation des garages : Défrichage des abords des garages.  
Désencombrement et nettoyage de l'intérieur des garages.  
Nettoyage et rejointoiement des murs en briques.  
Nettoyage, réparation et réfection des enduits en ciment.  
Vérification et réfection de la toiture.  
Vérification de l'état des portes des garages et leur bon fonctionnement : les portes de garages devront être sécurisées et pourront être verrouillées depuis l'extérieur.

Le propriétaire devra préciser l'usage de la cour dans les baux : soit la cour pourra être mise à la disposition des locataires des logements, soit elle sera mise à disposition du commerçant, donnant un droit de passage aux locataires des logements pour accéder à la porte d'entrée de l'immeuble.

La parcelle ne permettant pas le stationnement des locataires, et le propriétaire possédant les garages accolés à la parcelle, il sera précisé dans le bail si un garage est mis à disposition du locataire ou compris dans la location. Au vu du stationnement public suffisant et gratuit autour de l'îlot Herment – Jean Moulin (parking place Herment à 200m), il pourrait être envisagé une démolition des garages dans le cadre d'un projet de recyclage foncier.

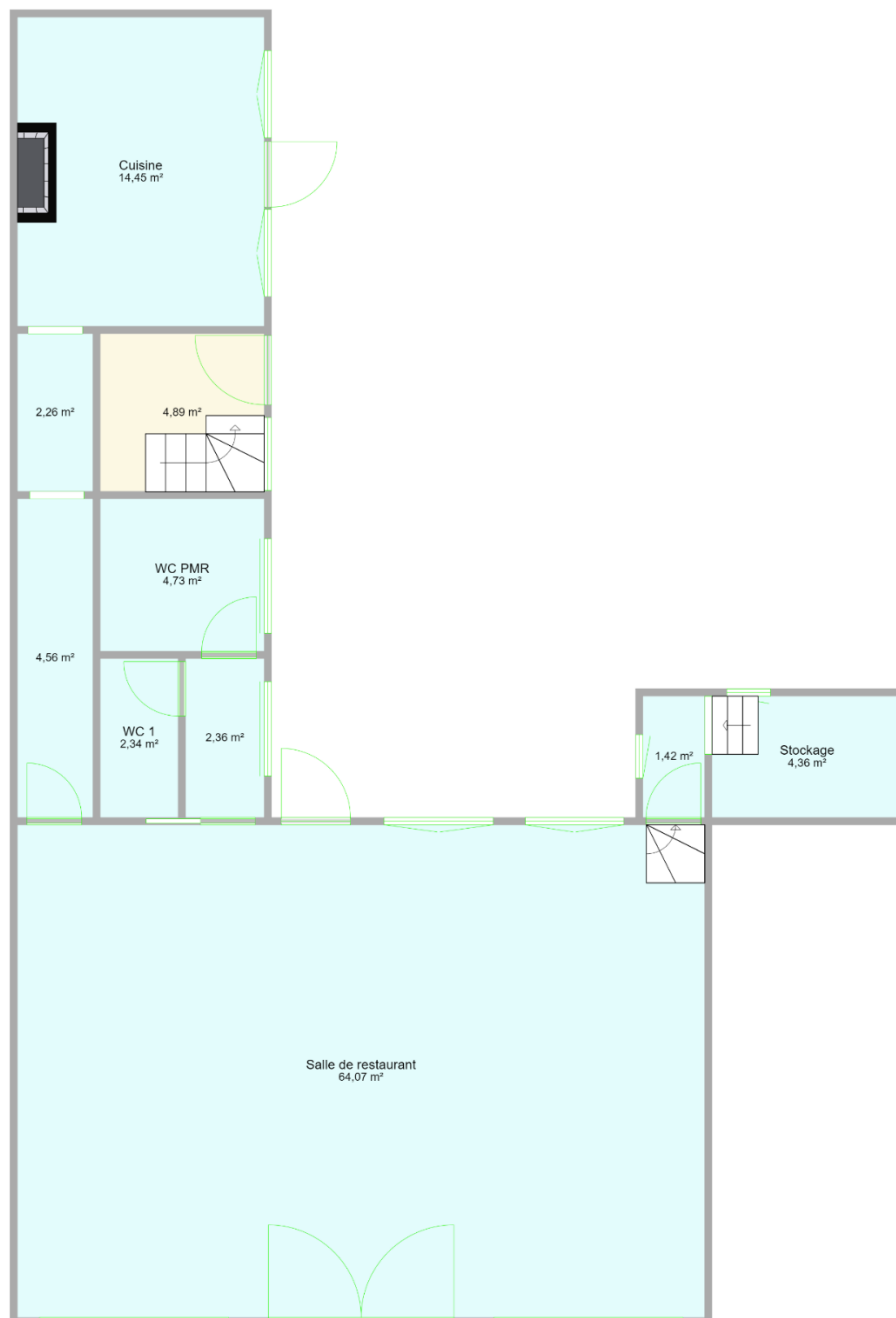
## Exemple de plan du local commercial projeté

Dans le cadre de l'ORI, il est proposé un réaménagement du local commercial. Les locaux accueillant du public devant proposer des sanitaires adaptés aux personnes à mobilité réduite, il est proposé de transformer les WC actuels en lieu de stockage et de créer des sanitaires dans la pièce 2, si les réseaux le permettent.

Ce réaménagement du local commercial nécessiterait

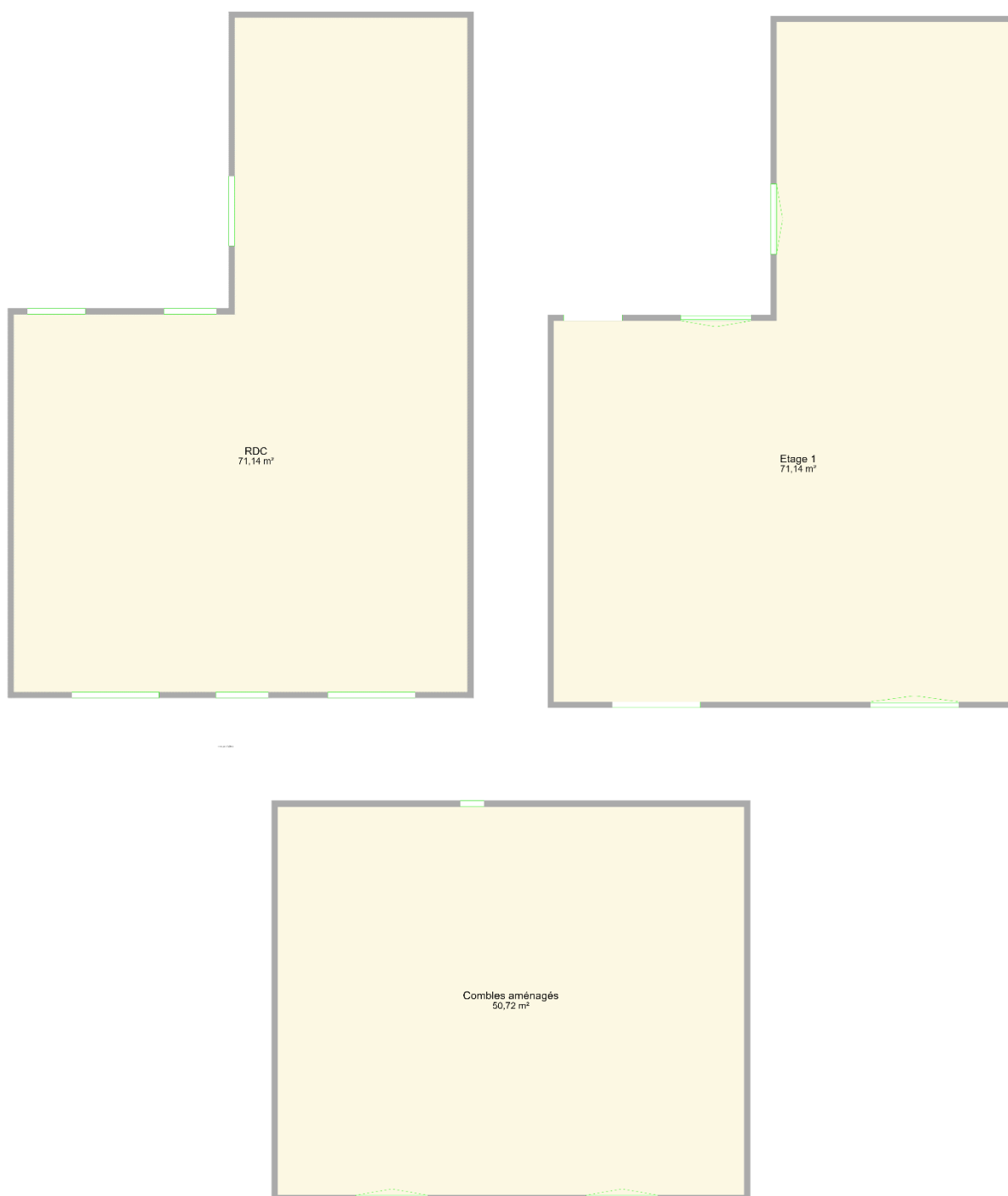
- la dépose des anciens sanitaires.
- le cloisonnement de la pièce 2 afin de créer un couloir donnant accès à la pièce 1 (cuisine), un sas, un WC et un WC PMR ;
- la pose de nouveaux sanitaires dans les pièces nouvellement créées.

43



Proposition de plan de réaménagement du local commercial

## Programme de travaux – 14 avenue Jean Moulin à TERGNIER (parcelle AB 194)



44

Plans du rez-de-chaussée, du 1er étage et de l'étage sous combles

Cet immeuble avec deux mitoyennetés est vacant depuis 3 ans et se situe en centre-ville de TERGNIER. Les ouvertures du rez-de-chaussée de l'immeuble sont murées par des parpaings. L'immeuble est composé de 3 logements : 1 logement de 55 m<sup>2</sup> et 2 logements de 45 m<sup>2</sup>. Les travaux intérieurs consistent à restaurer l'immeuble, dans sa totalité, à le remettre aux normes et en état d'habitabilité complet en suivant 4 postes de travaux : sanitaire, économies d'énergie, sécurité électrique et réfection des surfaces.

#### **Les travaux intérieurs prescrits par l'ORI sont :**

- Travaux sanitaires et de plomberie : installation d'un système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire performant.  
Réhabilitation des cuisines, des salles de bains et des WC pour chacun des 3 logements : remplacement des sanitaires défectueux.
- Travaux d'électricité : réfection totale de l'installation électrique et mise en place d'un nouveau tableau électrique pour chacun des 3 logements.  
Installation d'une ventilation mécanique contrôlée nécessaire après l'isolation du logement. Prévoir des entrées d'air aux fenêtres des pièces sèches et le détalonnage des portes.
- Travaux d'isolation : isolation du plancher des combles perdus et des rampants, isolation des murs de façade donnant sur l'extérieur aux normes de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.
- Travaux de remise en état des murs, plafonds et sols : déshumidification des parois et travaux de plâtrerie sur les parois abîmées.  
Pose de nouveaux revêtements de sols, murs et plafonds ou remise en état de ceux-ci lorsque leur état actuel le permet.
- Travaux de menuiseries : dépose des parpaings murant les ouvertures et installation/remplacement de toutes les menuiseries, vétustes ou mal posées par des menuiseries double vitrage aux normes de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants. Le choix des matériaux des menuiseries reste libre, selon accord de la mairie de TERGNIER.  
Remplacement ou réfection complète des volets existants.

Les travaux extérieurs consistent à réparer ou à remplacer les éléments de façades, en mauvais état ainsi que les abords immédiats de la maison. Ils ont aussi pour objectif de combattre l'humidité du logement en partie générée par des travaux ou revêtements inappropriés.

#### **Les travaux extérieurs prescrits par l'ORI sont :**

- Travaux façades : rejointoiement des murs en briques, lorsque cela le nécessite, et nettoyage des façades avant et arrière.  
Suppression du sous-bassement en ciment, rejointoiement des briques sous ciment et/ou installation d'un enduit à la chaux naturelle en sous-bassement.
- Travaux sécurité : prévoir l'installation de garde-corps aux fenêtres des étages, afin d'atteindre une hauteur d'allège de 1 mètre de hauteur minimum.  
Travaux abords immédiats : défrichage de la parcelle et mise en place de clôtures délimitant le jardin : il sera accessible aux occupants du logement du rez-de-chaussée ou à l'ensemble des occupants, selon la configuration des parties communes. Les clôtures devront être grillagées, fixées au sol avec une hauteur de 1 mètre maximum.

## PROGRAMME DE TRAVAUX – 7 rue Herment à TERGNIER (Parcelle AB 192)



46

Plans du rez-de-chaussée et du 1er étage

Cette maison avec deux mitoyennetés est vacante depuis 5 ans et se situe en centre-ville de TERGNIER.

Les travaux intérieurs consistent à remettre le logement aux normes et en état d'habitabilité complet en suivant 4 postes de travaux : sanitaire, économies d'énergie, sécurité électrique et réfection des surfaces.

### Les travaux intérieurs prescrits par l'ORI sont :

- Travaux de sanitaires et de plomberie : installation d'un système de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire performant.  
Création ou réhabilitation complète de la cuisine, de la salle de bain et des WC.
- Travaux d'électricité : réfection totale de l'installation électrique et mise en place d'un nouveau tableau électrique.  
Installation d'une ventilation mécanique contrôlée nécessaire après l'isolation du logement. Prévoir des entrées d'air aux fenêtres des pièces sèches et le détalonnage des portes.
- Travaux d'isolation : isolation du plancher des combles perdus ou des rampants, isolation des murs de façade donnant sur l'extérieur aux normes de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

- Travaux de remise en état des murs, plafonds et sols : déshumidification des parois et travaux de plâtrerie sur les parois abîmées.  
Pose de nouveaux revêtements de sols, murs et plafonds ou remise en état de ceux-ci lorsque leur état actuel le permet.
- Travaux de menuiseries : remplacement de toutes les menuiseries, vétustes ou mal posées par des menuiseries double vitrage aux normes de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants. Le choix des matériaux des menuiseries reste libre, selon accord de la mairie de TERGNIER.  
Remplacement ou réfection complète des volets métalliques.

Les travaux extérieurs consistent à réparer ou à remplacer les éléments de façades, en mauvais état ainsi que les abords immédiats de la maison. Ils ont aussi pour objectif de combattre l'humidité du logement en partie générée par des travaux ou revêtements inappropriés.

**Les travaux extérieurs prescrits par l'ORI sont :**

- Travaux façades : rejointoiement de la façade arrière et nettoyage des façades avant et arrière.
- Travaux sécurité : prévoir l'installation de garde-corps aux fenêtres des étages, afin d'atteindre une hauteur d'allège de 1 mètre de hauteur minimum.
- Travaux toiture et zinguerie : vérification de la toiture et de la zinguerie et prévoir une intervention si nécessaire.
- Travaux abords immédiats : défrichage de la parcelle et mise en place de clôtures délimitant la parcelle.  
Les clôtures devront être grillagées, fixées au sol avec une hauteur de 1 m maximum.

## ESTIMATION SOMMAIRE DES TRAVAUX

Au 4 avenue Jean Moulin :

Les travaux intérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Chauffage/plomberie/sanitaires		30 000 €
Remise en état des sols, murs, plafonds		30 000 €
Travaux électriques/ventilation	100 €/m <sup>2</sup>	30 000 €
Travaux d'isolation	Murs : 80 €/m <sup>2</sup> Rampants : 90 €/m <sup>2</sup> Plancher combles : 40 €/m <sup>2</sup>	35 000 €
Travaux menuiseries	1000 €/fenêtre 2000€/porte	30 000 €
<b>Total des travaux intérieurs</b>		<b>155 000 €</b>

48

Les travaux extérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Travaux façades	250 €/m <sup>2</sup>	45 000 €
Travaux toiture et zingueries		30 000 €
Travaux sécurité		5 000 €
Travaux abords immédiats		3 000 €
Rénovation des garages		5 000 €
<b>Total des travaux extérieurs</b>		<b>88 000 €</b>

<b>Total des travaux intérieurs/extérieurs</b>		<b>243 000 €</b>
------------------------------------------------	--	------------------



## Au 14 avenue Jean Moulin :

Les travaux intérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Chauffage/plomberie/sanitaires		60 000 €
Remise en état des sols, murs, plafonds		35 000 €
Travaux électriques/ventilation	100 €/m <sup>2</sup>	20 000 €
Travaux d'isolation	Murs : 80 €/m <sup>2</sup> Rampants : 90 €/m <sup>2</sup> Plancher combles : 40 €/m <sup>2</sup>	30 000 €
Travaux menuiseries	1000 €/fenêtre 2000€/porte	20 000 €
<b>Total des travaux intérieurs</b>		<b>165 000 €</b>

49

Les travaux extérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Travaux façades	250 €/m <sup>2</sup>	35 000 €
Travaux sécurité	250 €/u	1 750 €
Travaux abords immédiats		5 000 €
<b>Total des travaux extérieurs</b>		<b>41 750 €</b>

<b>Total des travaux intérieurs/extérieurs</b>		<b>206 750 €</b>
------------------------------------------------	--	------------------

## Au 7 rue Herment :

Les travaux intérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Chauffage/plomberie/sanitaires		20 000 €
Remise en état des sols, murs, plafonds		15 000 €
Travaux électriques/ventilation	100 €/m <sup>2</sup>	8 000 €
Travaux d'isolation	Murs : 80 €/m <sup>2</sup> Rampants : 90 €/m <sup>2</sup> Plancher combles : 40 €/m <sup>2</sup>	15 000 €
Travaux menuiseries	1000 €/fenêtre 2000€/porte	10 000 €
<b>Total des travaux intérieurs</b>		<b>68 000 €</b>

50

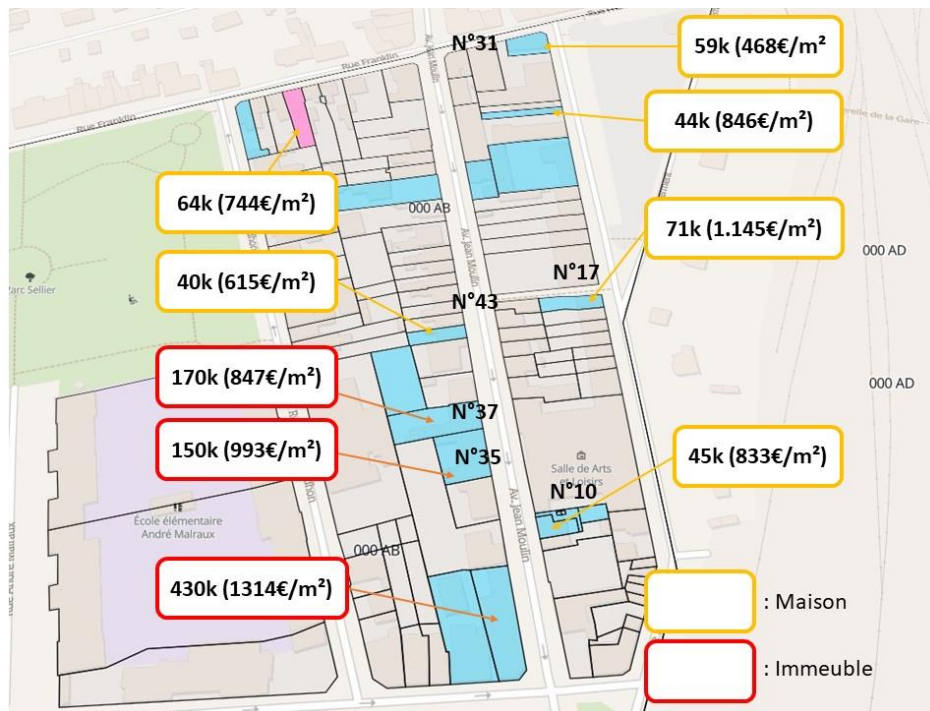
Les travaux extérieurs tels que décrits précédemment sont estimés comme suit :

Travaux	Prix HT moyen	Prix HT du projet
Travaux façades	250 €/m <sup>2</sup>	12 500 €
Travaux toiture et zingueries		10 000 €
Travaux sécurité	250 €/u	1 000 €
Travaux abords immédiats		5 000 €
<b>Total des travaux extérieurs</b>		<b>28 500 €</b>

<b>Total des travaux intérieurs/extérieurs</b>		<b>96 500 €</b>
------------------------------------------------	--	-----------------

## ESTIMATION DES VALEURS IMMOBILIERES

Le site officiel des valeurs immobilières « meilleursagents.com » nous informe que, sur la commune de TERGNIER, le prix moyen au m<sup>2</sup> est de 1000€. Selon le site Demande de valeurs foncières (DVF) de la Direction générale des finances publiques, le prix moyen au m<sup>2</sup> du secteur de l'ORI est de 850-900€ avec une fourchette variant de 650€ à 1100€/m<sup>2</sup>. La surface totale habitable et utile des maisons est d'environ 60m<sup>2</sup> soit une valeur immobilière moyenne en dessous de 60.000 €.



51

### 4 avenue Jean Moulin :

Prenant en compte l'état dégradé de l'immeuble et des travaux conséquents à réaliser, le prix de vente est estimé à 450 € du m<sup>2</sup>. Pour l'ensemble de l'immeuble (local commercial, 3 logements et parties communes) comptant 235 m<sup>2</sup>, la valeur immobilière est estimée à 105 750 €. La valeur immobilière des 5 garages est estimée à 35 000 €. La valeur immobilière de l'ensemble est donc estimée à 140 750 €.

Coût de l'investissement : valeur immobilière + travaux de restauration = 105 750 € ((450 € x 235 m<sup>2</sup>) + 35 000 €) + 243 000 € = 383 750 €

Il est estimé un loyer mensuel total, pour la location des 3 logements et du local commercial, avec mise à disposition des garages aux locataires, de 1 944 € (loyer libre de 9€/m<sup>2</sup>). La rentabilité brute est ainsi calculée :

$((1\ 944\ € \times 12) / 383\ 750\ €) \times 100 = 6,07\ \%$  de rentabilité

### Rentabilité brute en loyer libre :

Loyers mensuels logement en LL*	Loyers annuels du logement
1 944 €	23 328 €

\*LL = Loyer Libre (sur une base de 9€/m<sup>2</sup>)

**Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 6,07 %**

**Les estimations de rentabilité ci-dessus sont brutes. Elles sont également hors abattement sur les revenus fonciers (selon les hypothèses de loyers choisies) et hors utilisation du déficit foncier, selon la situation de l'acheteur ou de la SCI.**

52

### 14 avenue Jean Moulin :

Prenant en compte l'état dégradé de l'immeuble et des travaux conséquents à réaliser, le prix de vente est estimé à 450 € du m<sup>2</sup>. Pour l'ensemble de l'immeuble (3 logements et parties communes) comptant 193 m<sup>2</sup>, la valeur immobilière est estimée à 86 850 €.

Coût de l'investissement : valeur immobilière + travaux de restauration = 86 850 € (450 € x 193 m<sup>2</sup>) + 206 750 € = 293 600 €

Il est estimé un loyer mensuel total, pour la location des 3 logements, de 1 305 € (loyer libre de 9€/m<sup>2</sup>). La rentabilité brute est ainsi calculée :

$((1\ 305\ € \times 12) / 293\ 600\ €) \times 100 = 5,33\ %$  de rentabilité

### Rentabilité brute en loyer libre :

Loyers mensuels logement en LL*	Loyers annuels du logement
1 305 €	15 660 €

\*LL = Loyer Libre (sur une base de 9€/m<sup>2</sup>)

**Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 5,56%**

**Les estimations de rentabilité ci-dessus sont brutes. Elles sont également hors abattement sur les revenus fonciers (selon les hypothèses de loyers choisies) et hors utilisation du déficit foncier, selon la situation de l'acheteur ou de la SCI.**

## 7 rue Herment :

Prenant en compte l'état dégradé du logement et des travaux conséquents à réaliser, le prix de vente est estimé à 300 € du m<sup>2</sup>. Pour le logement d'une surface de 62 m<sup>2</sup>, la valeur immobilière est estimée à 27 900 €.

Coût de l'investissement : valeur immobilière + travaux de restauration = 18 600 € (300 € x 62 m<sup>2</sup>) + 96 500 € = 115 100 €

Il est estimé un loyer mensuel total, pour la location du logement, de 558 € (loyer libre de 9€/m<sup>2</sup>). La rentabilité brute est ainsi calculée :

$((558 \text{ €} * 12) / 115\ 100 \text{ €}) * 100 = 5,82 \%$  de rentabilité

53

### Rentabilité brute en loyer libre :

Loyers mensuels logement en LL*	Loyers annuels du logement
558 €	6 696 €

\*LL = Loyer Libre (sur une base de 9€/m<sup>2</sup>)

**Rentabilité brute de l'opération pour l'investisseur (en hypothèse de vente de l'immeuble par son propriétaire actuel) = 5,82%**

**Les estimations de rentabilité ci-dessus sont brutes. Elles sont également hors abattement sur les revenus fonciers (selon les hypothèses de loyers choisies) et hors utilisation du déficit foncier, selon la situation de l'acheteur ou de la SCI.**

## CONCLUSION

Le 30 septembre 2022, le Conseil Municipal a délibéré et exprimé le souhait de placer en ORI, 3 immeubles localisés sur l'îlot Herment-Jean Moulin. Il s'agit des immeubles suivants :

- 4 avenue Jean Moulin à TERGNIER ;
- 14 avenue Jean Moulin à TERGNIER ;
- 7 rue Herment à TERGNIER.

Après étude de l'état actuel des immeubles, des valeurs immobilières du secteur et du coût estimatif des travaux pour la remise en état des immeubles, une rentabilité de 5 à 7 % est estimée pour ces immeubles. L'opération de restauration immobilières de ces 3 immeubles serait donc viable.

# Dispositions générales

### Chapitre I : Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

#### **Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Tergnier** (Aisne) (y compris les communes associées de **Fargniers, Quessy et Vouël**).

#### **Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol.**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111 et suivants du code l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-1, R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables. De même,

- les secteurs de développement prioritaire,
- les périmètres de protection autour des bâtiments d'élevage,
- les itinéraires de randonnées inscrits au PDIPR,
- les périmètres de carrières autorisés
- les périmètres de ZAC.

A chacune des zones s'appliquent les dispositions figurant au chapitre correspondant. Le caractère et la vocation de la zone sont définis en tête du chapitre. Chaque chapitre comporte un corps de règles en quatorze articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où s'il s'applique.

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Superficie minimale des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol des constructions
- Article 10 : Hauteur maximale des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations



les articles L.111-1-4, L111-9, L.111-10, L.123-2-1, L.421-4 et L.421-5 restent applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative du droit de propriété restent applicables (voir dossier en annexe).

Les découvertes archéologiques faites à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles.

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

- zones urbaines (U),
- zones à urbaniser (AU),
- zone agricole (A),
- zones naturelles (N).

Sur le plan de zonage peuvent également figurer entre autres :

- les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L.130-1 du code de l'urbanisme),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (R.123-11-d du code de l'urbanisme),
- les bâtiments agricoles qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet de changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet par l'exploitation agricole (R.123-12 du code de l'urbanisme),
- les éléments de paysage à protéger (R.123-11.h du code de l'urbanisme),
- les terrains cultivés à protéger (R.123-12 du code de l'urbanisme),
- les zones de risques connus

- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

## **Article 4 : Adaptations mineures**

### Cas général

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures des règles 3 à 13 du règlement rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles où le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du code de l'urbanisme).

### Constructions à caractère exceptionnel

Pour les constructions à caractère exceptionnel dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées (en particulier les édifices et installations techniques des services publics, tels que postes de transformations, réservoirs d'eau, stations d'épuration, cabines téléphoniques, etc., l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

### Edifices vétustes ou détruits par sinistre

Pour les édifices vétustes ou détruits par sinistre, l'autorisation de restaurer pourra être accordée en non conformité de tout ou partie du règlement si les conditions suivantes sont simultanément remplies :

- le projet de restauration respecte l'architecture initiale des volumes préexistants ;
- le projet de restauration respecte les obligations imposées par les servitudes d'utilité publiques grevant éventuellement la parcelle.

### Hygiène, salubrité, sécurité des biens et des personnes

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### Divisions de terrains : les règles du PLU au regard de l'article R123.10.1 du code de l'urbanisme

Dans le cas de division de terrain, en jouissance ou en propriété, les règles des articles 6 à 10 s'apprécient au regard de chaque construction.