



Préfecture de l'Aisne

07 MARS 2024

DCL 60

**Dossier de Déclaration
D'Utilité Publique
Aménagement Ilot 3
CHATEAU-THIERRY**

**NOTICE
EXPLICATIVE**

JUIN 2023

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
TITRE 1 – LE CONTEXTE DANS LEQUEL S’INSERE LE PROJET	4
1.1 La situation géographique, physique et économique	4
1.2 L'évolution de la population, la situation de l'habitat et de l'activité commerciale	6
1.3 Les équipements publics	10
1.4 Le caractère patrimonial de la ville de Château-Thierry	11
1.5 Le caractère patrimonial de l'ilot	11
1.6 L'urbanisme règlementaire	12
1.7 La politique d'aménagement et requalification urbaine de la commune	13
TITRE 2 – LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SITE	15
2.1 La situation du site	15
TITRE 3 – PRESENTATION DE L'OPERATION	18
3.1 Les objectifs de l'opération	18
3.2 Le programme de l'opération	18
TITRE 4 - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	22
4.1 Une réponse aux besoins du territoire	22
4.2 La justification du programme et du projet d'aménagement	22
4.4 Un impact sur la propriété privée bien identifié et maîtrisé	24
4.5 Une opération qui répond à de véritables objectifs d'intérêt général	25
TITRE 4 – CONCLUSION	26

PREAMBULE

L'objet de la notice explicative

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) porte sur l'opération de requalification d'un îlot en centre-ville de Château-Thierry.

La procédure d'enquête préalable a pour objet de déclarer d'utilité publique le projet d'aménagement présenté ci-après au profit de seda (Société d'économie mixte du département de l'Aisne) concessionnaire de la ville de Château-Thierry.

La concession d'aménagement prévoit que l'aménageur assure notamment la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération, ainsi que la réalisation des études et les acquisitions nécessaires, y compris par voie de préemption ou d'expropriation.

Par délibération en date du 22 juin 2023, la ville de Château-Thierry a sollicité du préfet l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux et acquisitions nécessaires à la réalisation de l'aménagement de l'îlot 3, et que la DUP et la cessibilité des parcelles nécessaires soient prononcées au bénéfice de seda

Ainsi, en tant que concessionnaire, seda aura pour mission de mettre en œuvre la présente procédure.

Une enquête parcellaire sera réalisée conjointement afin de déterminer l'ensemble des titulaires de droits des parcelles concernées par l'opération.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) garantit la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée, par le recours à la procédure d'expropriation, conformément aux dispositions de l'article L.1 du code de l'expropriation.

La notice explicative non technique permet d'apprécier les raisons qui ont justifié le choix de mettre en œuvre le projet urbain sur l'îlot 3 de Château-Thierry, ci-après explicité. Cette notice répond aux exigences des articles R.112-4 à 7 du code de l'expropriation. Par conséquent, ce document vise à présenter de façon non technique les aspects humains, matériels, géographiques et juridiques de l'opération, son programme, ses objectifs et ses justifications.

Il a pour objet d'exposer le programme d'aménagement urbain ainsi que ses caractéristiques principales, accompagnés des motivations, des paramètres économiques et sociaux qui ont conduit la ville de Château-Thierry à engager cette opération.

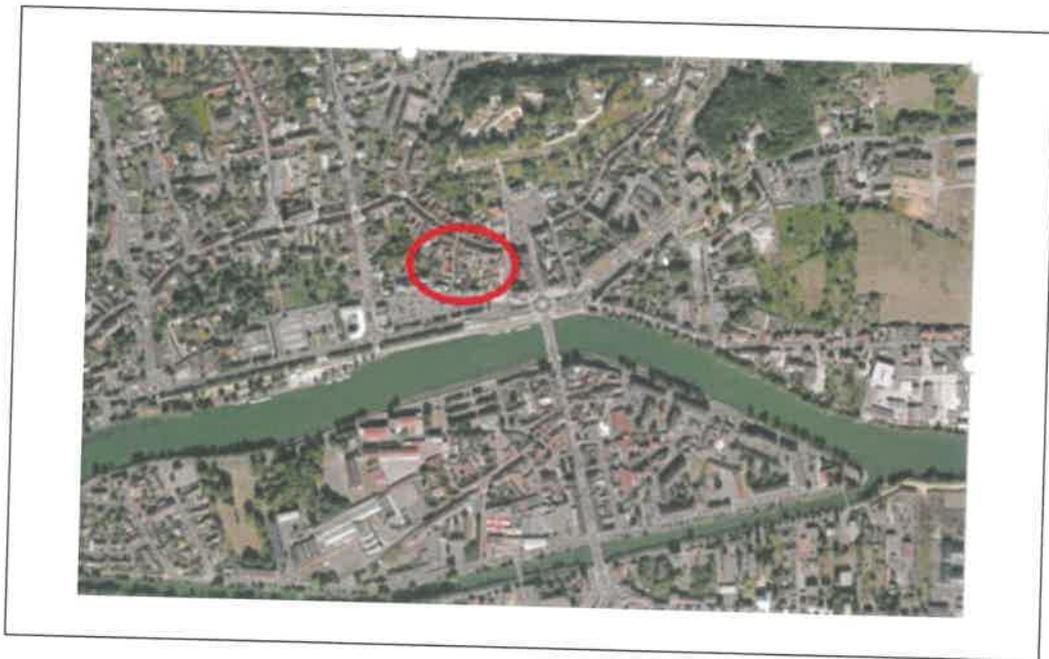
Le projet de réaménagement soumis à enquête publique

L'opération décrite dans ce document s'inscrit dans la volonté municipale de revitalisation du centre-ville, notamment dans le cadre de la politique Action cœur de ville déclinée depuis 2018. Le projet soumis à enquête publique est l'aménagement de l'îlot 3 sur la commune de Château-Thierry.

Sur le périmètre envisagé, le projet engagé par la commune a pour principaux objectifs :

- La requalification de l'habitat privé avec une offre de logement adaptée
- L'aménagement d'espaces publics
- La suppression de l'habitat insalubre
- La mise en valeur du patrimoine de la ville

Le projet s'inscrit dans une logique de restructuration forte, tournée vers l'amélioration du cadre de vie, la sécurisation et la valorisation des bâtiments, afin de donner une nouvelle image du centre-ville.

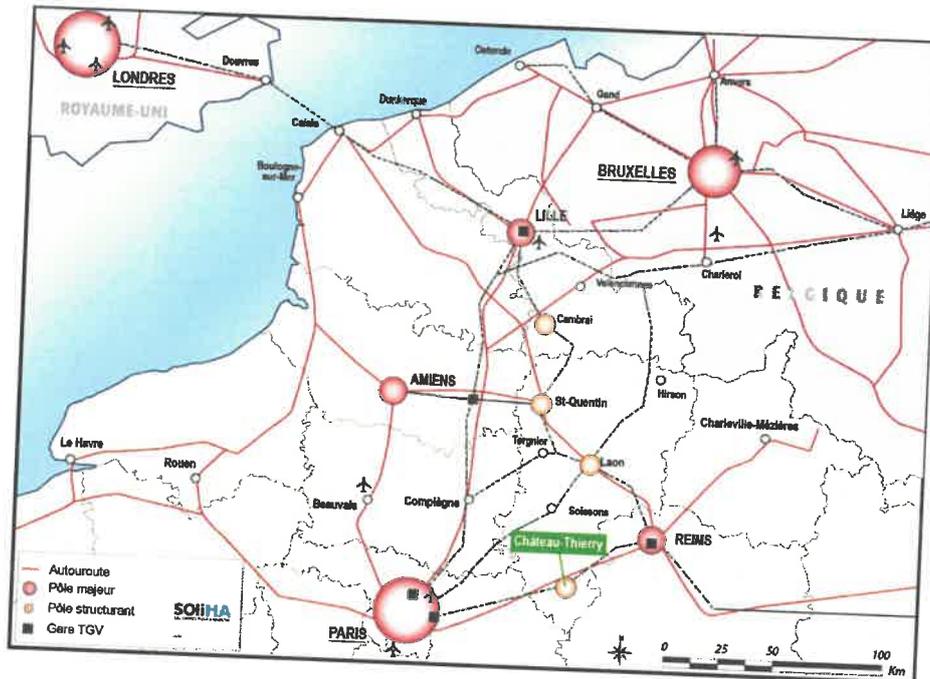


Situation du projet

TITRE 1 – LE CONTEXTE DANS LEQUEL S’INSERE LE PROJET

1.1 La situation géographique, physique et économique

La ville de Château-Thierry est située dans la région des Hauts-de-France, au sud du département de l’Aisne. A mi-chemin entre Reims et l’agglomération parisienne, elle s’étend sur une superficie de 16,55 km² au sein de la Communauté d’agglomération de la région de Château-Thierry (CARCT).



Château-Thierry bénéficie d’une très bonne desserte routière qui contribue à son attractivité résidentielle. L’A4 permet ainsi d’accéder en 45 min environ à Marne la Vallée et en 1H10 au centre de Paris. Reims, de son côté est accessible en moins de 45 minutes. Parallèlement, la D1 met Soissons à 45 minutes de route du centre-ville et la N2 à 1h de Laon, Préfecture du département.

Château Thierry bénéficie également de la présence d’une bonne desserte ferroviaire, en particulier vers la région parisienne avec une offre TER et une offre Transiliens : la gare de l’Est est desservie directement avec plus d’un train toutes les heures en heure de pointe, puis toutes les deux heures le reste de la journée. Le trajet s’effectue en une heure.

La ville est la commune centre de la Communauté d’agglomération de la région de Château-Thierry, créée début 2017 avec la fusion de plusieurs intercommunalités dont la communauté de communes de la région de Château-Thierry. La CARCT regroupe 86 communes essentiellement rurales pour une population totale de 53 879 habitants (2015). Parmi ses compétences, la CARCT prend en charge :

- L’habitat
- L’urbanisme
- La politique de la ville et la revitalisation des territoires.

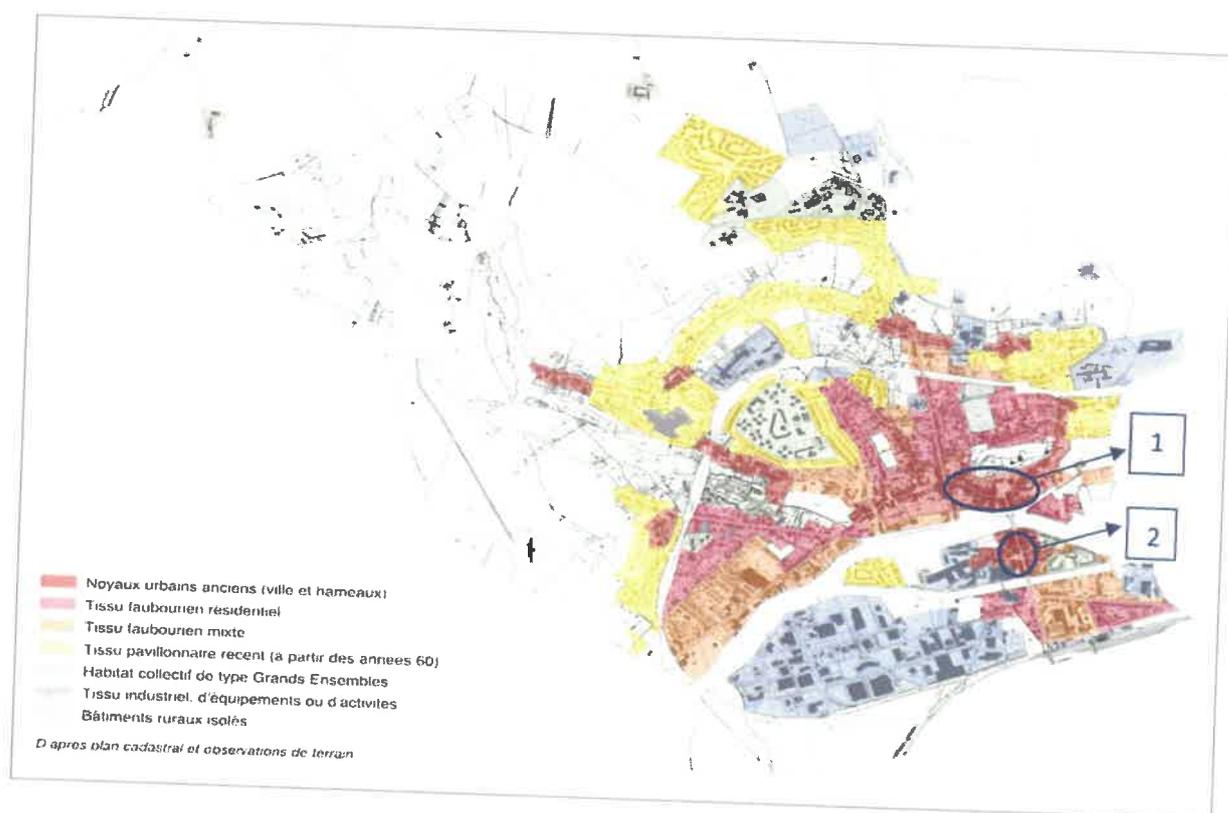
La restructuration urbaine du centre-ville de Château-Thierry (traitement des espaces publics, amélioration du cadre de vie, du logement et des activités de proximité...) est de la compétence de la commune. Dans ce cadre, la ville de Château-Thierry a confié par délibération en date du 27 juin 2016 à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

Du point de vue de la morphologie urbaine, le centre-ville est 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-Âge, les faubourgs napoléoniens et l'absorption des anciens noyaux villageois au 19^{ème} siècle, puis le développement pavillonnaire et des grands ensembles tout au long du XX^{ème} siècle.

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

- Parcellaires en lanières étroites, souvent densément bâtis et rues 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^{ème} siècle,
- Urbanisation moins structurée par la voirie pour les quartiers plus récents avec des maisons ou des immeubles au milieu de leur parcelle.



Aujourd'hui, l'organisation urbaine se structure autour :

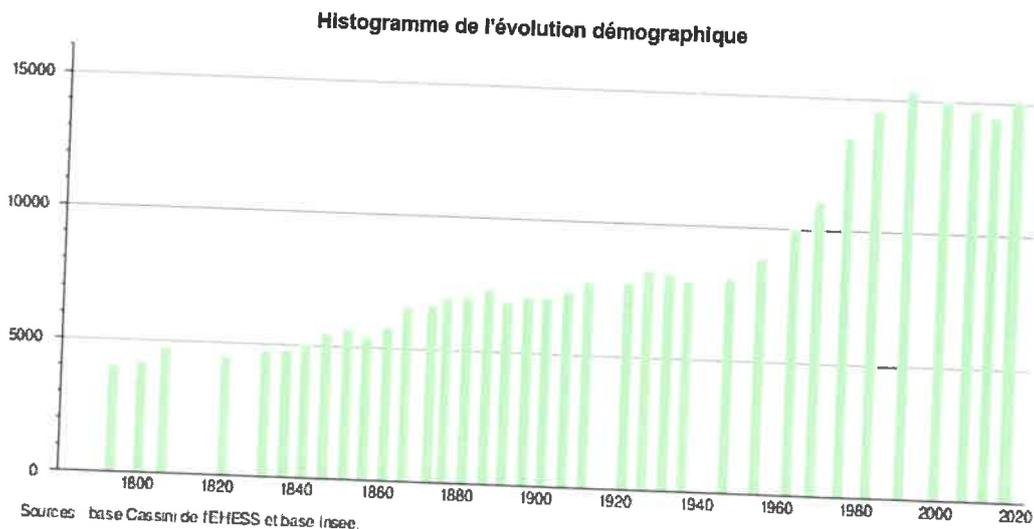
- De noyaux urbains anciens : le centre-ville médiéval (1) et son extension sur l'île (2) qui regroupent les principales rues commerçantes, des quartiers historiques anciens un peu en extérieur de l'hypercentre,
- De faubourgs essentiellement résidentiels,
- De zones résidentielles plus récentes constituées de grands ensembles d'habitat collectifs et surtout individuels,
- Enfin de vastes secteurs dédiés à l'activité économique essentiellement situés au sud de la commune à proximité immédiate des quartiers centraux.

La qualité patrimoniale du centre-ville a conduit la commune à mettre en place en 2005 une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). La transformation en AVAP est en cours.

1.2 L'évolution de la population, la situation de l'habitat et de l'activité commerciale

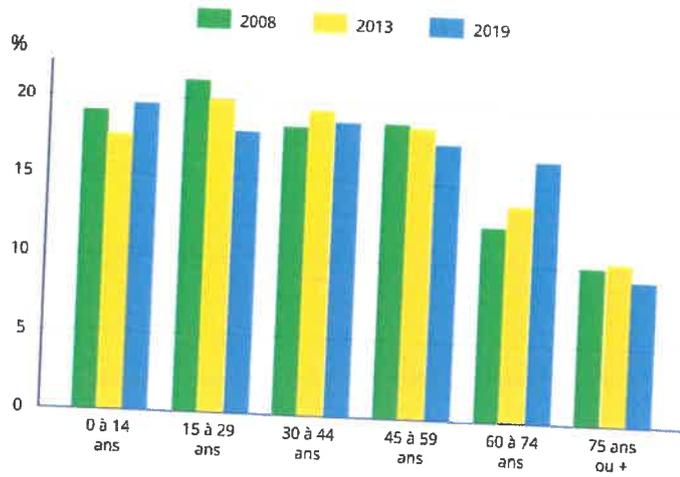
1.2.1 L'évolution de la population

De 1990 aux années 2015, l'évolution démographique de la commune apparaissait préoccupante. La population avait diminué de 7 % entre 1990 et 2013, ce qui représentait une perte de 1 123 habitants. Depuis 2019, les données montrent une inversion de cette tendance. Avec 15 254 habitants en 2019, la ville a accueilli plus de 1 000 habitants supplémentaires en 3 ans.



Parallèlement à la faiblesse de la dynamique démographique, Château-Thierry voit sa population vieillir avec une diminution de la part des moins de 20 ans et une augmentation des plus de 60 ans.

Evolution de la population (source Insee 2022)



	2008	2013	2019
0 à 14 ans	19,1	17,6	19,6
15 à 29 ans	21,2	20,0	18,0
30 à 44 ans	18,4	19,5	18,8
45 à 59 ans	18,8	18,6	17,6
60 à 74 ans	12,4	13,8	16,7
75 ans ou +	10,1	10,4	9,3

En 2019, elle enregistre aussi une forte augmentation du nombre de ménages ainsi qu'une augmentation du nombre de personnes par ménage avec famille, excepté pour les ménages d'une personne où la population reste stable.

Population par ménage (source Insee 2022)

	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2008	%	2013	%	2019	%	2008	2013	2019
Ensemble	6 471	100,0	6 753	100,0	7 108	100,0	14 245	13 747	15 030
Ménages d'une personne	2 517	38,9	2 973	44,0	2 983	42,0	2 517	2 973	2 983
Hommes seuls	970	15,0	1 369	20,3	1 356	19,1	970	1 369	1 356
Femmes seules	1 547	23,9	1 604	23,8	1 627	22,9	1 547	1 604	1 627
Autres ménages sans famille	99	1,5	76	1,1	70	1,0	227	195	156
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	3 855	59,6	3 705	54,9	4 054	57,0	11 501	10 579	11 890
Un couple sans enfant	1 491	23,0	1 575	23,3	1 660	23,4	3 038	3 215	3 428
Un couple avec enfant(s)	1 596	24,7	1 344	19,9	1 462	20,6	6 343	5 282	5 951
Une famille monoparentale	767	11,9	785	11,6	932	13,1	2 120	2 082	2 511

Occupants par résidence principale (source Insee 2021)

	1968(+)	1975(+)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,97	2,82	2,65	2,54	2,33	2,20	2,04	2,11

Enfin, le salaire net moyen selon la catégorie socioprofessionnelle est nettement inférieur à la moyenne nationale.

Salaire net horaire moyen selon la catégorie professionnelle en 2020 (source Insee)

	Moyenne Nationale			Château-Thierry		
	Ensemble	Femmes	Hommes	Ensemble	Femmes	Hommes
Ensemble	15,4	14,9	17,4	13,8	12,7	14,4
Cadres	28,2	25,1	30,1	25,2	22,6	26,2
Professions intermédiaires	16,0	14,9	16,8	15,6	15,0	16,1
Employés	11,6	11,5	11,9	11,2	11,1	11,4
Ouvriers	12,0	10,7	12,3	11,6	10,4	11,9

1.2.2 La situation de l'activité commerciale et de l'emploi

Du point de vue économique, la ville de Château-Thierry constitue un pôle important à l'échelle du bassin de vie, principalement du fait du poids des services publics.

Le secteur des services et en particulier du commerce ainsi que l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale, mais aussi l'industrie contribuent également au rayonnement économique de la commune.

Nombre d'établissements sur la commune par secteur d'activité au 01.01.2021. (source Insee)

	Nombre	%
Ensemble	1 232	100,0
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	79	6,4
Construction	71	5,8
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	415	33,7
Information et communication	36	2,9
Activités financières et d'assurance	66	5,4
Activités immobilières	67	5,4
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	184	14,9
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	211	17,1
Autres activités de services	103	8,4

Du point de vue commercial, le centre-ville constitue un pôle fort d'attractivité avec plus de 160 commerces recensés en 2017 répartis entre la rive droite (rue du général De Gaulle, rue Drugeon Lecart) et l'île (rue Carnot).

Sur la rive droite, la grande Rue, rue commerçante historique, comptait de très nombreux locaux vacants en 2017, avec 19 locaux au total sur 68 rez-de-chaussée dédiés à l'activité.

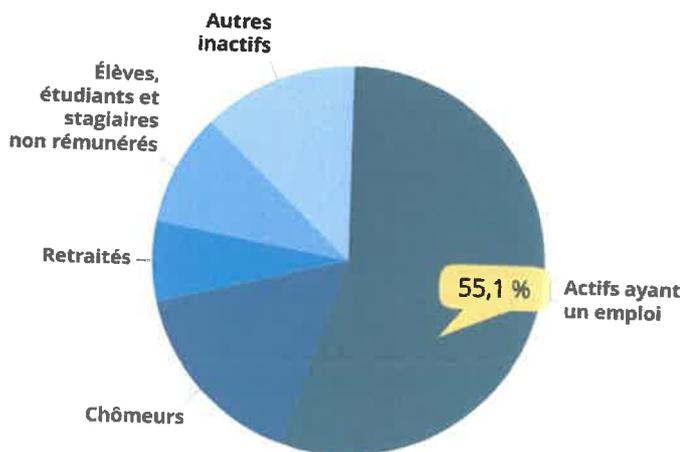
Une action à deux entrées a permis de stopper et inverser cette dynamique :

- Le lancement d'un dispositif FISAC pour la période 2019-2022. Une aide financière de 163 405 € a été accordée pour le financement d'une opération collective en milieu rural sur son territoire (dont 61 620 € pour le fonctionnement et 101 785 € pour l'investissement). Suite à la crise sanitaire, un avenant a été validé en avril 2021 permettant une évolution des actions financées et l'arrivée de la Communauté d'agglomération en tant que nouveau partenaire.
- Le travail de seda dans la gestion des rez-de-chaussée commerciaux des immeubles à réhabiliter, la mise en place d'une boutique éphémère et l'orientation des porteurs de projets souhaitant s'installer à Château-Thierry.

La convergence de ces deux actions a permis de relouer des cellules commerciales de la grande rue avec seulement 5 cellules vacances sans projets (6 cellules sont en cours de travaux pour occupation par la suite).

En parallèle, un nombre croissant de personnes au chômage est relevé sur la commune depuis 2013 jusqu'à 2019. Le taux de chômage de la commune concerne principalement les jeunes de 15 à 24 ans.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2019 (source Insee)



Le taux de chômage à Château-Thierry est actuellement (2022) de 9,1 % de la population active contre 9,5 % en 2021 à la même époque. C'est une mauvaise performance locale par rapport à l'évolution du chômage au niveau national sur la même période (-1 %). (source Ville-data.com) Mais historiquement, le niveau du chômage à Château-Thierry est passé de 8,2 % en 2003 à 10,50 % en 2009 au plus fort de la crise économique, et ne cesse de décroître depuis 2010.

1.2.2 La situation de l'habitat

Du point de vue de l'habitat, parallèlement à l'augmentation continue du nombre de résidences principales, la commune a enregistré une forte augmentation du parc de logements vacants. En 2008, la vacance concerne déjà 7,72 % du parc pour atteindre en 2019 un taux de 11,03 %. La ville est aussi marquée par la proportion très élevée de logements sociaux. Au 1^{er} janvier 2019, la commune comptait ainsi 2590 LLS soit 31,85 % du parc.

Evolution du nombre de logements par catégorie (Source Insee 2022)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Ensemble	3 816	5 080	6 067	6 385	6 924	7 208	7 612	8 130
Résidences principales	3 535	4 616	5 349	5 811	6 187	6 472	6 753	7 104
Résidences secondaires et logements occasionnels	109	118	164	184	160	179	110	130
Logements vacants	172	346	554	390	577	557	749	897

Le centre-ville concentre les difficultés sociales et urbaines. La vacance y dépasse ainsi 11 % 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 mise en sécurité (ex péril) – dont certains à proximité directe de l'îlot 3 objet de la DUP, attestant de la forte dégradation des logements ne permettant pas d'assurer des logements décentes.

Les efforts consentis par la municipalité et les partenaires ont permis une diminution de la vacance de longue durée (supérieure à deux ans) de 25% entre 2019 et 2021. (source LOVAC 2022)

1.3 Les équipements publics

La plupart des équipements administratifs sont situés en centre-ville. Il concentre un bon niveau de service de proximité de la grande rue, notamment l'Hôtel de ville, le marché sur la place de l'Hôtel de Ville, La Poste Avenue J. Lefebvre et la maison du tourisme.

La ville de Château-Thierry possède un service et un office municipal des sports. De nombreuses infrastructures sportives sont disponibles sur la commune : stades municipaux, quatre grands gymnases, un palais des sports, un centre d'activités, une piscine, un skate-park, une base nautique et un centre d'activités.

Aujourd'hui, la ville est équipée d'un centre hospitalier général qui se situe dans un pôle santé. Ledit pôle est constitué du centre hospitalier, des urgences, d'une maternité, d'une maison de retraite ainsi que d'une halte-garderie.

La ville dispose de neuf écoles maternelles et de neuf écoles élémentaires.

Six Brevets de Technicien Supérieur sont également présents à Château-Thierry, ainsi qu'un institut de formation supérieur de soins infirmiers. De plus, dans le cadre d'un partenariat avec le programme national Action Cœur de Ville, la ville de Château-Thierry en partenariat avec la Communauté

d'agglomération de la région de Château-Thierry (CARCT) a candidaté à un appel à projet pour accueillir une antenne de formation d'enseignement supérieur auprès du CNAM et a été retenue parmi les 55 premières villes. Les premières formations en partenariat entre le CNAM et les lycées locaux ont démarré, dans le cadre d'une licence en septembre 2022.

1.4 Le caractère patrimonial de la ville de Château-Thierry

Le patrimoine de la ville de Château-Thierry attire beaucoup de visiteurs. Ce patrimoine composé de plusieurs monuments datant des IX^{ème}, XV^{ème} siècles fait l'attractivité de la ville. Sa valorisation est devenue une priorité de l'action municipale afin de poursuivre le développement de Château-Thierry.

- **Le château**, dominant la vallée de la Marne et construit au IX^{ème} siècle
- **L'Église Saint-Crépin** construite au XV^{ème} siècle
- **La Tour Balhan**, vestige d'un hôtel urbain construite en 1480
- **L'Hôtel-Dieu**, ancien hôpital de la ville fondé en 1304, aujourd'hui transformé en musée
- **Le Mémorial américain Aisne-Marne**, construit en 1933 à 3 km à l'ouest de Château-Thierry, dominant la ville et la vallée.
- **La maison « Jean de La Fontaine »**, musée Jean-de-La-Fontaine consacré au fabuliste et situé dans sa maison natale
- **L'Hôtel de ville et sa place** avec une architecture d'inspiration Renaissance, il se situe sur la place de l'Hôtel de Ville, là où se trouvent le cinéma-théâtre, le marché couvert, le temple protestant et les imposants escaliers montant jusqu'au vieux château. C'est aussi sur cette place que se rejoignent la Grand Rue, allant vers la maison natale de Jean de la Fontaine et la rue du Château, se dirigeant vers la porte Saint-Pierre. La place de l'Hôtel-de-Ville compte aussi parmi ses monuments, la façade du cinéma-théâtre classé "Art déco".
- **Le Temple protestant**
- **La Porte Saint-Pierre**, construite en XIII^{ème} siècle, incluse autrefois dans les fortifications de la ville
- **La Porte Saint-Jean**, porte de l'entrée principale du château
- **La Médiathèque Jean-Macé**

1.5 Le caractère patrimonial de l'ilot

La grande rue possède un patrimoine intéressant mais délaissé et souvent en mauvais état. La ZPPAUP et l'AVAP, en cours de validation, mettent en avant la valeur patrimoniale du secteur. Cependant, les immeubles, de par leur état ne sont pas répertoriés comme du bâti remarquable, leur état actuel ne permettant pas une simple remise en valeur.

Quant à l'arrière des bâtiments, il est composé de constructions disparates et hétérogènes, de très mauvaise qualité et très dégradées.

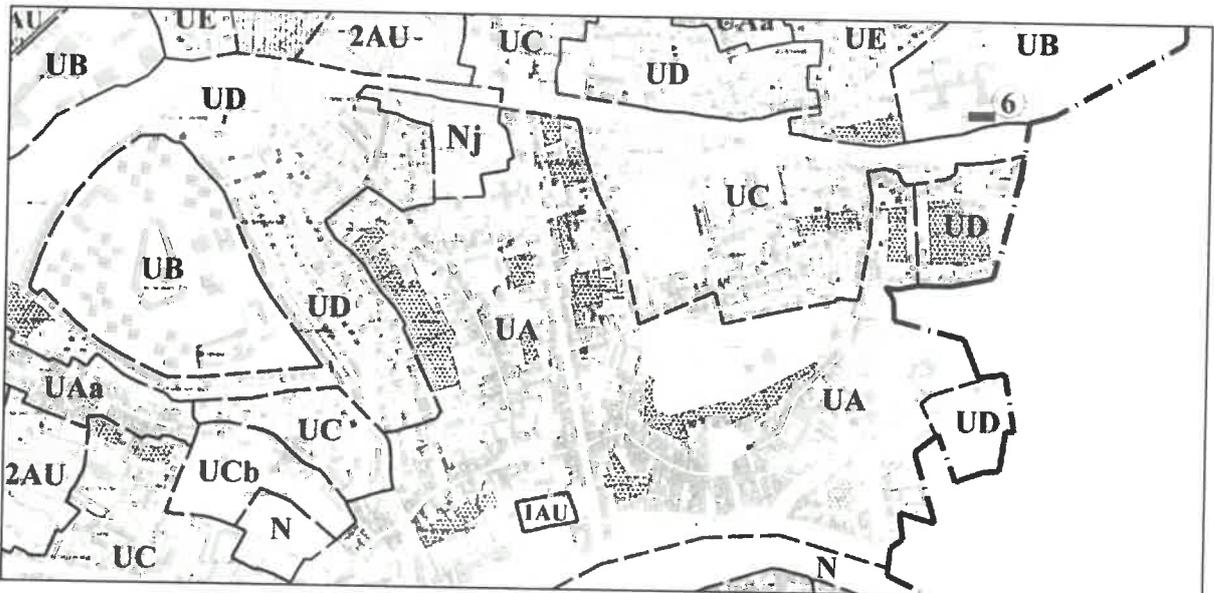
Le traitement de l'ilot a donc fait l'objet d'un travail avec l'ABF depuis plusieurs années validant ainsi les bâtiments pouvant être démolis et ceux à réhabiliter.

1.6 L'urbanisme règlementaire

1.6.1 Le PLU

La Commune de Château-Thierry était couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé 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 relèvent de la compétence de la Communauté d'agglomération de la région de Château-Thierry.

Le Plan Local d'Urbanisme de Château-Thierry a fait l'objet de plusieurs modifications simplifiées. Dans le cadre de l'opération de requalification menée sur le centre-ville, il est à noter la modification approuvée par délibération du Conseil Communautaire de la CARCT en date du 9 juillet 2019. L'objectif de cette modification était de permettre 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.



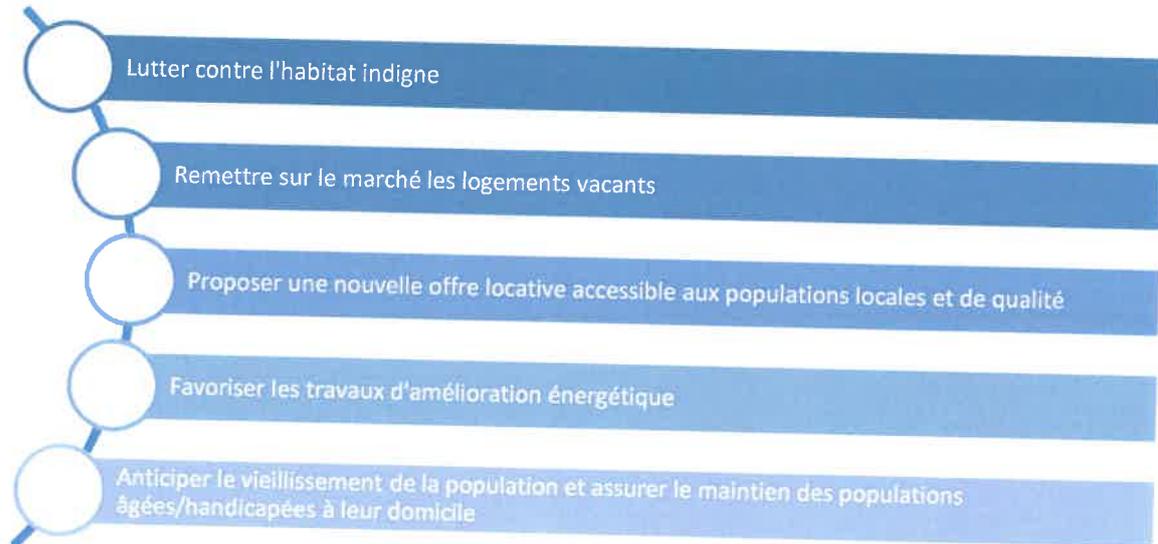
La Zone UA correspond à une zone urbaine multifonctionnelle qui a pour objectif le développement de l'habitat (logements collectifs, logements groupés) tout en favorisant la densification des activités d'accompagnement (commerces, bureaux, équipements) ainsi que des activités artisanales non nuisantes.

1.6.2 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 une volonté de rénovation du cœur de ville sur une durée de cinq années, de 2019 à 2023. Elle vise à inciter les propriétaires de logements anciens à investir dans l'amélioration de leur logement (qu'ils occupent ou louent) et à mettre en location des logements vacants, grâce à un ensemble d'actions et des dispositifs financiers.

L'opération a pour but de :



1.7 La politique d'aménagement et requalification urbaine de la commune

La ville de Château-Thierry et la CARCT ont mis en place une politique globale de redynamisation du centre historique de Château-Thierry bien avant la mise en place de la concession d'aménagement en 2016 et l'intégration au dispositif action cœur de ville en 2018, s'appuyant à la fois sur :

- la requalification de l'habitat privé (OPAH 2005-2010 couplée à une opération façade)
- l'aménagement des espaces publics (rue Jean de la Fontaine, Rue Carnot, rue Drugeon Lecart, avenue Jousseaume Latour, haut de la Grande Rue)
- l'amélioration des équipements publics (réhabilitation du marché couvert, reconstruction de la MAFA (maison de l'Amitié Franco-Américaine) qui accueille l'office de Tourisme

Consciente de la nécessité d'amplifier et de coordonner l'ensemble des interventions, la ville a lancé en 2014 une étude de programmation urbaine qui a permis d'arrêter le périmètre d'intervention, les priorités et un programme d'actions. Afin de mettre en œuvre ce projet global, la ville a décidé d'engager une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, menée au titre de la requalification urbaine, de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat avec un accent mis sur la résorption de l'habitat insalubre et d'en confier la réalisation à un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Après consultation, cette opération a été confiée à seda en juillet 2016 et pour une durée de 10 ans.

Pour la ville, il s'agit d'intervenir à la fois sur :

- L'amélioration de l'habitat et la lutte contre l'habitat indigne mais aussi la diversification de l'offre de logements,
- La recomposition urbaine des îlots dégradés,
- Le traitement des espaces publics les plus emblématiques du centre-ville,
- Le soutien à l'activité commerciale.

Pour cela le programme de la concession prévoyait initialement :

- L'intervention sur une quinzaine d'îlots dégradés avec la réhabilitation d'immeubles (25 logements) et la création de logements neufs (150) incluant des actions de démolition, curetage et aménagement mais aussi les missions d'enquête et d'accompagnement social et de relogement,
- L'accompagnement à la mise en place d'une OPAH-RU,
- La requalification des espaces publics du centre-ville,
- L'intervention sur les locaux commerciaux avec un objectif de maintien et de développement des commerces, en particulier de proximité, mais aussi de reconquête des étages supérieurs souvent vacants.

Compte tenu de l'intervention directe d'opérateurs privés (grâce à l'OPAH-RU), de coûts d'interventions plus élevés que prévus lors du lancement de la concession, la ville et seda se sont accordés et ont modifié par voie d'avenant le programme d'intervention. La concession comporte donc 10 îlots actifs représentant 20 logements démolis, 36 logements réhabilités et 45 logements neufs.

Par ailleurs, parallèlement aux mesures incitatives de l'OPAH-RU, une Opération de Restauration Immobilière (ORI) a été actée. L'enquête publique s'est déroulée du 13 au 28 juin 2022 et le commissaire enquêteur a émis un avis favorable. Le 10 janvier 2023, la Préfecture a transmis à seda l'arrêté de DUP travaux pour affichage pendant 2 mois. Elle permettra de contraindre les propriétaires à engager la requalification de 9 immeubles localisés en particulier au sein d'îlots dégradés.

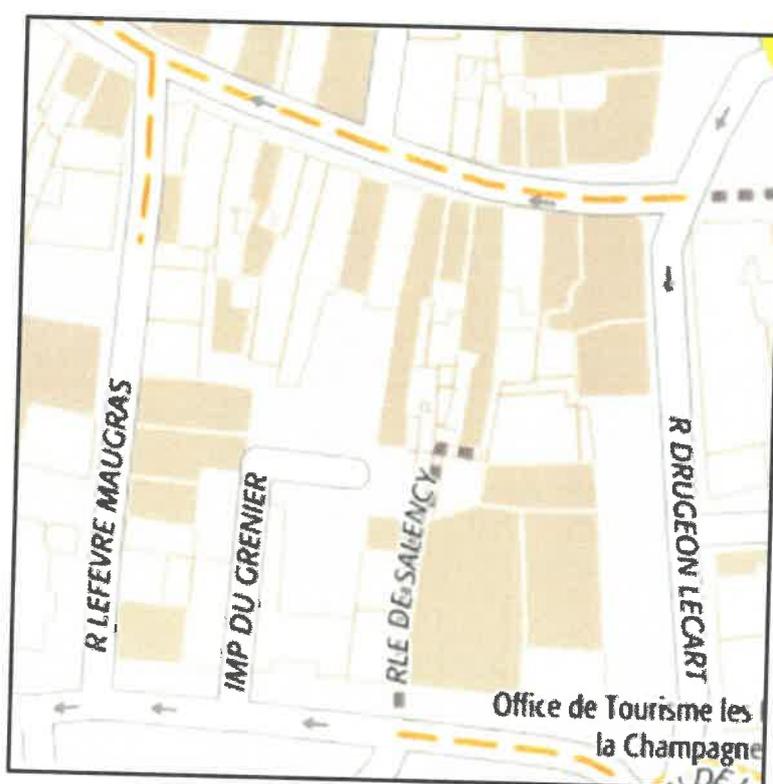
Fort de la mise en œuvre opérationnelle de ces ambitions de rénovation urbaine en centre ancien, la ville de Château-Thierry a été retenue dans le cadre de l'opération « **Action cœur de ville** ». La convention cadre fixant les grandes orientations pour le centre-ville a ainsi été signée le 28 septembre 2018.

Dans ce cadre, le traitement des îlots dégradés constitue une priorité.

TITRE 2 – LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SITE

2.1 La situation du site

L'ilot 3 - Secteur Grande rue/Salency est situé sur la rive nord de la Marne, entre la grande rue et la place des Etats-Unis, à proximité de l'Hôtel de ville et de sa place. C'est l'un des ilots du centre médiéval de Château-Thierry. Il a ainsi été traversé par les enceintes successives et conserve de nombreuses traces de cette époque. C'est en particulier le cas de la forme en lanière du parcellaire, de très nombreuses salles basses dont certaines ont été inventoriées par le service archéologique de la ville ou encore d'une partie des cheminements qui le traversaient (impasse du grenier à sel ou rue de Salency).



Plan de l'ilot 3

Le secteur a été densifié entre le 18^{ème} et le milieu du 19^{ème} siècle. Il constitue aujourd'hui un ilot urbain dont le cœur est occupé par des constructions très enchevêtrées. **Cette densité est l'une des causes de l'état de dégradation des nombreux bâtis qui le composent.**

Aujourd'hui, la requalification urbaine autour de la Grande Rue est considérée comme la priorité majeure de la commune.

Dans ce cadre, l'intervention sur l'îlot 3 et le secteur Salency nt un enjeu particulièrement fort, compte tenu de la localisation de l'îlot, de sa taille mais aussi du niveau de dégradation du bâti.

Dans le cadre de la concession d'aménagement, seda a conduit plusieurs démarches :

- Un diagnostic urbain détaillé a permis d'affiner l'analyse des problématiques spécifiques de l'îlot,
- Des diagnostics techniques ont été réalisés sur plusieurs immeubles notamment ceux situés aux 12, 14, 16, 18, 20-22 et 26 Grande rue et sur l'immeuble 5 rue Lefevre Maugras,
- Des arrêtés de mise en sécurité (ex péril) (ordinaires, imminent et pour les 12, 14 et 18 avec interdiction définitive d'habiter) sur certains immeubles ont été émis.
- Un projet global d'aménagement de l'îlot a été étudié.

2.2 Description de l'îlot 3

Cet îlot regroupe des typologies de bâti différentes avec des immeubles réhabilités, en état d'usage mais aussi un nombre important d'immeubles dégradés ou très dégradés, principalement situés de long de la Grande rue.

Une grande partie des immeubles est mixte avec des rez-de-chaussée qui accueillent des locaux commerciaux pour certains vacants. L'accès aux étages se fait le plus souvent par le cœur d'îlot.

La hauteur du bâti en cœur d'îlot est variable. Le front bâti est constitué d'immeubles de 2 ou 3 étages avec combles. Les arrières d'immeubles sont constitués de constructions disparates et hétérogènes, de hauteur moindre et de faible qualité.

Les immeubles de cet îlot souffrent d'un retard d'entretien. Certains, les plus dégradés souffrent de dégradations potentielles des matériaux constructives (structures porteuses, assise de fondation, etc.), dont le remplacement serait trop coûteux dans l'hypothèse d'une conservation. Le cœur de l'îlot présente un niveau de dégradation très avancé et un moindre intérêt patrimonial. Des situations d'habitat indigne y ont été repérées.

L'état de dégradation



L'usage du bâti et la desserte



Source : Creuset Méditerranée – diagnostic 2019

Un diagnostic de l'occupation du site a été dressé. Ce dernier présente un caractère multifonctionnel. Il est composé :

- D'habitat locatifs et d'habitats privés, mais beaucoup de logements sont actuellement vacants
- De commerces en activité et des locaux en rez-de-chaussée vacants
- D'espaces privés extérieurs (parkings, cours intérieures)

2.3 Le foncier

Le périmètre de projet global de l'ilot 3 porte principalement sur des fonds d'immeubles non bâtis, parcelles à usages de stationnement, et des immeubles bâtis.

Les immeubles 16 et 18 Grande Rue sont déjà la propriété de seda. L'acquisition par voie amiable du 14 Grande Rue est en cours.

L'immeuble situé 12 Grande Rue a fait l'objet d'une procédure de DUP dite « Loi Vivien » suite à un arrêté de péril avec interdiction définitive d'habiter délivré à l'encontre des propriétaires, n'ayant fait l'objet d'aucun travaux de réhabilitation et/ou réparation. Ce sont également ajoutées deux procédures de péril imminent.

Le périmètre de la DUP se compose de 8 parcelles cadastrales, dont 4 sont impactées partiellement.



Le foncier restant à maîtriser correspond à 564m² appartenant à 4 propriétaires.

TITRE 3 – PRESENTATION DE L'OPERATION

3.1 Les objectifs de l'opération

La Commune de Château-Thierry est confrontée aux tendances suivantes :

- Vieillesse de sa population lié au ralentissement de sa démographie et au desserrement des ménages,
- Offre de logement locatif de qualité trop faible,
- Parc de logements dégradés en centre-ville,
- Fragilité du commerce de proximité,
- Mauvaise image du centre-ville,
- Manque d'espaces publics en centre-ville,

Consciente de ce constat, la ville a décidé de se donner les moyens d'une action dont les objectifs majeurs et prioritaires ont été clairement déterminés.

A travers la mise en œuvre du projet de réaménagement, l'intervention de seda vise à rendre le centre-ville attractif. Pour y parvenir, elle entend :

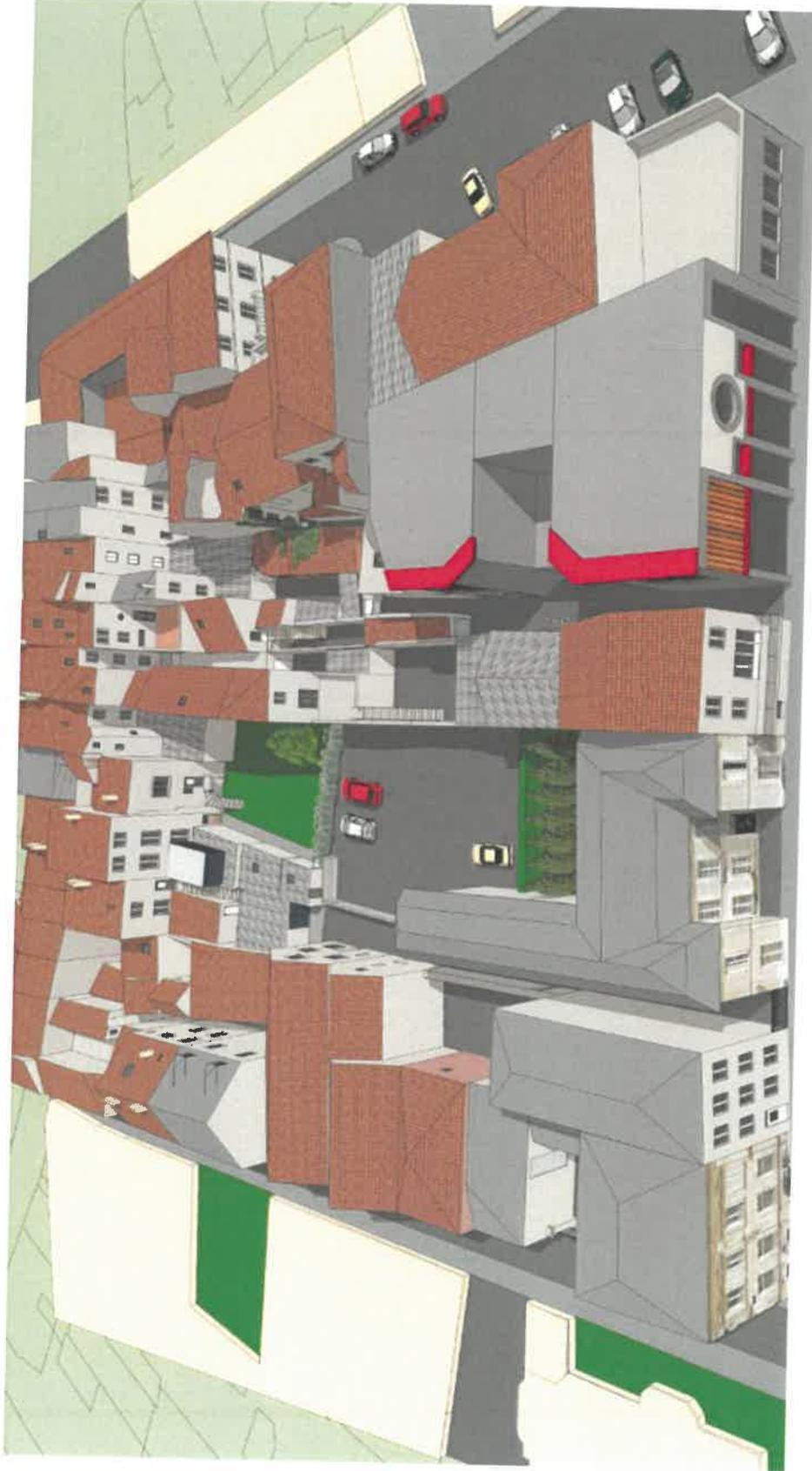
- Améliorer l'habitat et lutter contre l'habitat indigne,
- Offrir une diversification d'offre de logements,
- Préserver et encourager la mixité sociale,
- Traiter avec qualité les espaces publics et mettre en valeur les immeubles du centre-ville dans le respect du patrimoine architectural,
- Soutenir l'activité commerciale du centre-ville.

3.2 Le programme de l'opération

Afin de répondre aux objectifs qu'elle s'est fixée, la Ville a décidé de réaliser sur le périmètre de l'ilot 3 le programme prévisionnel s'articulant autour de trois thèmes :

- La réhabilitation d'immeubles et/ou la construction de nouveaux bâtiments à destination de logements, et de commerces en RDC,
- La création d'un espace public au centre de l'ilot, ainsi que la création de stationnements. Cet aménagement sera adapté suite au processus de concertation qui est en cours d'organisation par seda avec les riverains.
- La remise en état d'une sente piétonne depuis la grande rue vers la place des Etats-Unis grâce à la création d'un porche au rez-de-chaussée de l'immeuble sis 14 grande rue. Cette sente piétonne existait au moyen âge et a disparu au fil des constructions en arrière d'immeuble.

Le projet de requalification induit environ 10 m² de surface bâtie à démolir, pour la réalisation d'un ilot central rationnel.



ilot actuel



Projet de requalification de l'ilot

TITRE 4 - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

4.1 Une réponse aux besoins du territoire

La Commune de Château-Thierry, a pour objectif de mettre en œuvre le projet de rénovation urbaine de son centre historique et de mener une politique locale de l'habitat avec résorption de l'habitat insalubre.

L'objectif ici est double :

- Remédier à l'inaction des propriétaires bailleurs qui a mené à de l'habitat indigne et dangereux, tout en résorbant la vacance de logement par la mise sur le marché d'environ 11 logements dont une part sera dédiée à la location privée et une part au logement social.
- Créer un îlot de qualité en hyper centre de la ville répondant aux attentes des riverains actuels et des futurs occupants des immeubles réhabilités.

4.2 La justification du programme et du projet d'aménagement

- **Un îlot central dégradé => Objectif du projet : Revaloriser le cœur d'îlot**

Ce site est enclavé puisqu'aucune sente, même piétonne, ne permet de rejoindre la Grande rue depuis la place des Etats-Unis dans le tissu urbain. Cet espace présente des désordres manifestes.

L'espace central sous forme de talus est composé d'espaces gravillonnés servant de stationnement anarchique et peu entretenus. Les accès sont très étroits.

Les arrières des immeubles de la Grande rue tournent le dos à cet espace libre qui pourrait offrir de nouvelles fonctions aux riverains.

- **Des arrières d'immeuble enclavés et en déclin => Objectif du projet : Réorganiser le fonctionnement de l'îlot et son rapport aux logements pour la remise sur le marché de logements dignes et adaptés aux usages actuels**

Les immeubles de l'îlot souffrent d'une inaction flagrante de la part de propriétaires bailleurs peu enclins à entretenir comme ils le devraient leur bien. La majorité des immeubles en front bâti sur la Grande Rue ne disposent que d'un accès unique desservant les commerces. L'entrée pour les logements se fait par les arrières d'immeuble.

Les logements (pour beaucoup vacants) situés aux étages sont accessibles depuis diverses impasses (Impasse du Grenier à Sel ou ruelle de Salency). Ce principe d'organisation urbaine nécessite d'être rationalisé, afin d'avoir un tènement foncier cohérent.

Les tènements fonciers ainsi libérés permettront une exploitation cohérente et structurée de l'espace en cœur d'îlot, et améliorera la qualité résidentielle de l'ensemble (équipements communs, stationnements, espaces privatifs, cheminements doux).



Vue depuis le 20 grande rue : cœur d'îlot sans fonction et bâtiment dégradé
(Constat de chutes de pierres sur la toiture ondulée)



Vue du cœur d'îlot

Ce projet participera à la dynamique de requalification du centre-ville enclenchée par la mairie via l'ensemble des dispositifs en place depuis 2014, en veillant à réhabiliter des logements vacants, organiser la mixité fonctionnelle, les espaces, la densification et le développement commercial. Il contribuera à la mixité sociale grâce à la diversification de la typologie des logements et à la réalisation de logements locatifs sociaux, à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie, notamment grâce à cette nouvelle dimension de l'îlot, à la création de liaisons piétonnes et à la résorption d'habitat indigne sous le coup d'arrêté de mise en sécurité ordinaire avec IDH pour certains.

L'insertion du projet dans l'environnement est un point important.

La prise en compte de l'environnement se fera au travers d'aménagements collectifs publics, accompagnés de cheminements dédiés aux piétons. Ils amèneront une aération dans le tissu urbain environnant qui fait défaut aujourd'hui, sans pour autant renier le caractère minéral et urbain du centre-ville.

Ainsi, le projet prévoit la réalisation de trames douces entre la place des Etats-Unis et la Grande Rue, confortables, agréables, sécurisés et protégés des nuisances.

La Grande rue est constituée d'immeubles de 2 ou 3 étages avec combles. Les tenements immobiliers qui la composent ont des façades à peu près homogènes, alors que les arrières sont plutôt hétérogènes, avec des hauteurs plus ou moins hautes, et constitués de bâtis annexes en très mauvais état, tels des appentis, des garages, des annexes, des dépôts.

La restructuration de l'arrière des immeubles (cf photo des arrières 12 /14) permettra de créer la liaison piétonne nord/sud.



Exemple composition arrière des immeubles (ici 12 et 14 grande rue)



Exemple effondrement intérieur immeuble sur cour

4.4 Un impact sur la propriété privée bien identifié et maîtrisé

Seda possède 50% du périmètre foncier du projet de réhabilitation, comprenant le 12, 16, 18 Grande Rue et prochainement le 14 Grande Rue, soit + de 58 % du foncier nécessaire au projet.

La mise en œuvre du projet nécessite des acquisitions sur les propriétés privées. Les 4 unités foncières représentant 564 m² qui sont à acquérir ont, pour certaines, fait l'objet de négociations amiables qui pour l'heure n'ont pas abouties. Cependant, l'acquisition des parcelles concernées est indispensable à la réalisation du projet. Aussi, afin de mener à son terme l'opération, une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet est nécessaire.

4.5 Une opération qui répond à de véritables objectifs d'intérêt général

Les objectifs et le programme de requalification de l'ilot 3 s'inscrivent pleinement dans un cadre d'intérêt général.

Les avantages du projet d'aménagement :

- La réhabilitation d'immeubles dans le cadre de la lutte de l'habitat indigne de centre-ville, la construction d'un immeuble neuf et de commerces en RdC
- La création d'un espace public au centre de l'ilot, avec un passage entre la place des Etats-Unis et la Grande Rue, ainsi que la création de stationnements
- Le traitement avec qualité des espaces publics et privés et la mise en valeur des immeubles du centre-ville dans le respect du patrimoine architectural grâce au travail partenarial avec l'ABF
- Une offre de logements décents avec l'intégration des dispositifs d'économie d'énergie
- Une préservation et un encouragement de la mixité sociale
- Le soutien de l'activité commerciale du centre-ville par la conservation du commerce en rez-de-chaussée au sein de la Grande Rue.

Les points faibles du projet

Ils restent limités au regard de la lutte contre l'habitat indigne existant sur cet ilot

- La nécessité de recourir à la procédure d'expropriation pour libérer les immeubles et/ou parties d'immeubles en fond de cour. Toutefois, les négociations amiables restent privilégiées.
- Le transfert définitif ou provisoire des commerces : des études ont été engagées par la maîtrise d'œuvre en charge des travaux pour des solutions de transfert temporaires ou définitifs.
- Les nuisances durant la phase opérationnelle et les travaux

TITRE 4 – CONCLUSION

La valorisation et la protection du patrimoine de Château-Thierry imposent la reconstruction de la ville sur elle-même, c'est-à-dire la réhabilitation et l'adaptation plutôt que la reconstruction systématique.

L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est une zone de protection née de l'ambition de donner aux communes l'opportunité de jouer un rôle actif dans la gestion et la mise en valeur de leur patrimoine. La préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien, constitue en elle-même des réponses aux objectifs de développement durable. En effet, ce patrimoine présente de nombreuses qualités d'économie, notamment par une morphologie urbaine dense et le plus souvent en ordre continu sur la Grande Rue, mais les arrières d'immeubles sont trop dégradés pour une préservation cohérente du patrimoine global.

Ainsi, à l'heure de la mode des "éco quartiers", force est de constater que la ville de Château-Thierry présente des caractéristiques qui en feraient aujourd'hui un modèle de "développement durable".

La morphologie du centre-ville est typique des bourgs historiques du Moyen Âge avec ses ruelles étroites et sinueuses et présente un patrimoine bâti remarquable mais dont l'entretien nécessite d'importants travaux. La vacance et la dégradation des logements traduisent l'inadaptation du parc.

Le projet d'aménagement de l'îlot 3 constitue une opération d'envergure en plein centre-ville pour le renouveau et l'affirmation d'une dynamique commerciale de la ville et répond aux objectifs de développement global de la ville. De plus, l'action en cœur de ville permet d'éradiquer le business des marchands de sommeil profitant de foyers en grande précarité.

Ce projet constitué de 3 composantes :

- Programme immobilier résidentiel
- Espaces publics et mobilité en mode doux entre la place des Etats-Unis et la Grande Rue
- Réhabilitation des immeubles mitoyens de la Grande rue pour une préservation du patrimoine architectural de façade et la démolition des arrières fortement dégradés et parfois dangereux. Cela permettra de travailler l'organisation de l'espace public central.

L'objectif est de permettre un développement urbain tirant profit de la qualité du lieu, offrant un cadre de vie articulé autour d'espaces publics et commerciaux, tout en respectant l'architecture patrimoniale de la ville.

Les aménagements permettront une mise en valeur de l'îlot, tant en termes d'accessibilité que de valorisation du patrimoine.

Le coût de réalisation du projet d'aménagement est important, mais est maîtrisé au regard des objectifs poursuivis et des besoins en matière de logements.

Ce projet répond à la politique de l'habitat durable avec une offre de logements de qualité, et répond à un enjeu de développement et redynamisation du centre-ville de Château-Thierry.

Les atteintes à la propriété privée restent faibles eu égard à l'intérêt de l'opération.

L'opération d'aménagement de l'îlot 3 poursuit donc un but d'intérêt général par la programmation envisagée, la création d'une offre de logements accessibles à tous, des espaces publics et passages en mode doux, dans le respect du contexte architectural, paysager et environnemental local.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) garantit la maîtrise foncière des tènements immobiliers nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée, par le recours à la procédure d'expropriation, conformément aux dispositions de l'article L.1 du code de l'expropriation.

L'expropriation, pour être mise en œuvre, doit répondre à un objectif d'intérêt général. L'opération poursuit cet objectif par une programmation adaptée, par la réalisation d'espaces publics, la création d'une offre de logements accessibles à tous dans le respect du contexte architectural, paysager et environnemental local.

L'ensemble des tènements immobiliers nécessaires pour la réalisation du projet d'aménagement n'étant pas maîtrisé à ce jour, seda sollicite de Monsieur le Préfet de l'Aisne la déclaration d'utilité publique du projet de requalification de l'îlot 3 du centre-ville de Château-Thierry.

L'arrêté d'utilité publique aura pour effet l'engagement par seda – si nécessaire – des procédures d'expropriation des biens concernés, conformément à l'article L 1 du Code de l'expropriation.



Préfecture de l'Aisne

07 MARS 2024

DCL / BLI

**Dossier de Déclaration
D'Utilité Publique
Aménagement Ilot 3
CHATEAU-THIERRY**

PLAN PARCELLAIRE

JUIN 2023

Unité foncière	En emprise (m ²)	Hors emprise (m ²)
UF 1	33	233
UF 2	20	148
UF 3	12	136
UF 4	363	0



Place des Etat unis

Source : Service de la Documentation Nationale du Cadastre

Préfecture de l'Aisne
07 MARS 2024
Dossier

Dossier de Déclaration
D'Utilité Publique
Aménagement Ilot 3
CHATEAU-THIERRY



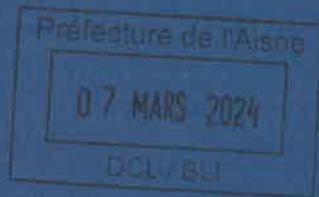
ETAT
PARCELLAIRE

JUIN 2023

UF 01 - BEAULIER/SANCHEZ		DESIGNATION - PROPRIETAIRES ET AYANTS-DROIT - ORIGINE DE PROPRIETE										Commune :	
INDICATIONS CADASTRALES												RELIQUATS	
Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface m ²	Nature	Propriétaires		Date et lieu de naissance	DATE ET MODE D'ACQUISITION	EMPRISES		RELIQUATS			
								N°	Surface (en m ²)	N°	Surface (en m ²)		
20 Grande Rue	AC 200	248	sol	Monsieur BEAULIER Pierre 4 rue de l'Etang Vieux. 10500 Petit Mesnil		Né le 23.09.1937 à Pierrefitte sur Seine (Seine et Denis)	Acquisition du 31/07/1989 suivant acte reçu par Me CARCELLE notaire à CHÂTEAU THIERRY, Publié au SPF de CHÂTEAU THIERRY le 15.09.1989 volume 4924 N° 26	AC 200	26		222		
20 Grande Rue	AC 201	4	sol	Madame SANCHEZ Germaine Epouse de Monsieur BEAULIER Pierre 4 rue de l'Etang Vieux. 10500 Petit Mesnil		Née le 21.10.1940 à Beniane (Algérie)		AC 201	4		0		
20 Grande Rue	AC 210	14	sol					AC 210	3		11		

UF 2 - BARDIN		DESIGNATION - PROPRIETAIRES ET AYANTS-DROIT - ORIGINE DE PROPRIETE										Commune :	
INDICATIONS CADASTRALES												RELIQUATS	
Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface m ²	Nature	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES		Date et lieu de naissance	REGLEMENT DE COPROPRIETE	EMPRISES		RELIQUATS			
								N°	Surface (en m ²)	N°	Surface (en m ²)		
24 Grande Rue	AC 87	157	bâti	Monsieur BARDIN Norbert Raymond Louis 24 Grande Rue. 02400 CHÂTEAU THIERRY		Né le 08.05.1953 à HETTANGE GRANDE (57)	Acquisition du 23/05/1990 Suivant acte reçu par Me PELE, notaire à CHÂTEAU THIERRY, Publié au SPF de CHÂTEAU THIERRY, le 1er juin 1990 Volume 1950P1751	AC 87	9		248		
Centre ville	AC 84	11	sol					AC 84	11		0		

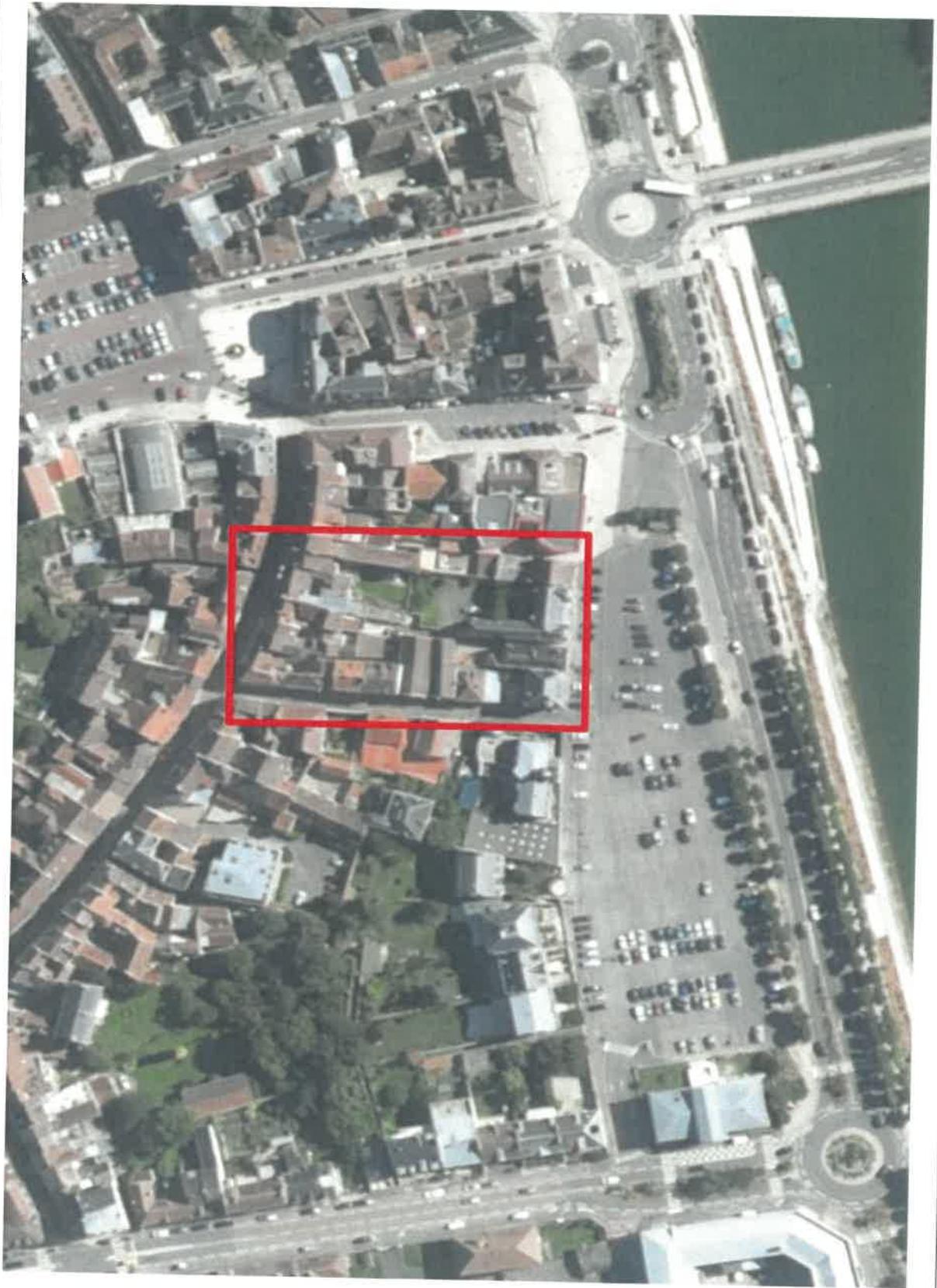
UF 03 - PHISABAMA		DESIGNATION - PROPRIETAIRES ET AYANTS-DROIT - ORIGINE DE PROPRIETE					Commune :	
INDICATIONS CADASTRALES								
Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface m ²	Nature	Propriétaires	Date et lieu de naissance	DATE ET MODE D'ACQUISITION	RELIQUATS	
							Surface (en m ²)	
26 Grande Rue	AC 88	148	sol	SCI PHISABAMA 14 route de Marigny. 02400 LUCY-LE-BOCAGE. Représentée par son gérant, Monsieur Philippe BRU 14 route de Marigny. 02400 LUCY-LE-BOCAGE.	Immatriculée au RCS de SOISSONS 518 808 993	Acquisition du 1er octobre 2016 suivant acte reçu par Me BAILLEUX, notaire à CHÂTEAU THIERRY, publié au SPF de LAON le 26.10.2016, volume 2016P2529	N° AC 188	Surface (en m ²) 136
UF 04 - BENINI								
INDICATIONS CADASTRALES								
Lieu-dit	Référence cadastrale	Surface m ²	Nature	Propriétaires	Date et lieu de naissance	DATE ET MODE D'ACQUISITION	RELIQUATS	
							Surface (en m ²)	
Centre Ville	AC 211	30	sol	Monsieur BENINI Alfio 101 Rue du Buisson 02000 CHÂTEAU THIERRY	Né le 10.02.1933 à POLESSELA (Italie)	Acquisition du 12/07/1988 suivant acte reçu par Me CARCELLE, notaire à CHÂTEAU THIERRY Publié au SPF de CHÂTEAU THIERRY le 12.09.1988, volume 4824 n°1	N° AC 211	Surface (en m ²) 30
Centre Ville	AC 269	333	sol			Acquisition du 13/9/1987 suivant acte reçu par Me CARCELLE notaire à CHÂTEAU THIERRY publié au SPF de CHÂTEAU THIERRY le 13.05.1987, volume 4695 n°23	N° AC 269	Surface (en m ²) 333

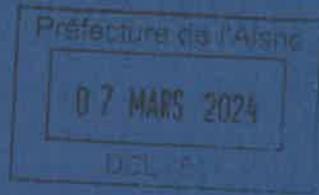


**Dossier de Déclaration
D'Utilité Publique
Aménagement Ilot 3
CHATEAU-THIERRY**

PLAN DE SITUATION

JUIN 2023





**Dossier de Déclaration
D'Utilité Publique
Aménagement Ilot 3
CHATEAU-THIERRY**

**ETAT DES
DEPENSES**

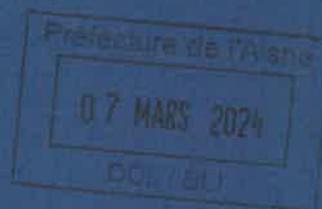
JUIN 2023

Etat des dépenses prévisionnelles DUP et projet global ilot 3		
	Aménagement espace publics (périmètre DUP)	Projet global (y.c. réhabilitation 12 14 16 18 grde rue)
FONCIER		
Acquisitions foncières	58 239,60 € *	656 397 € **
Frais de notaires	2 805 €	13 897 €
Indemnités evictions / transfert / frais de relogement		20 000 €
Frais de portage (Taxe foncière, frais de gestion)	10 000 €	80 000 €
Total foncier	71 045 €	770 294 €
ETUDES		
Etudes techniques	53 000 €	115 900 €
MOE	25 000 €	149 000 €
Honoraires MOA	34 303 €	167 300 € ***
Total études	78 000 €	432 200 €
TRAVAUX		
Travaux de démolitions	190 000 €	190 000 €
Travaux de reprise structurelles futurs logements		720 000 €
Travaux d'aménagements	265 000 €	265 000 €
Total Travaux	455 000 €	1 175 000 €
ALEAS		
Total Aléas		
TOTAL DEPENSES PREVISIONNELLES	604 045 €	2 377 494 €

* estimation valeur terrain nu

** a noter que les fonds de parcelles AC 79, 78 et 71 ont été acquis par négociation ou en cours de DUP vivien

*** Mission de suivi opérationnel / Mission de commercialisation / Mission de relogement



**Dossier de Déclaration
D'Utilité Publique
Aménagement Ilot 3
CHATEAU-THIERRY**



**CARACTERISTIQUES DES
OUVRAGES LES PLUS
IMPORTANTES**

JUIN 2023

Le projet d'aménagement de l'espace central d'une superficie de 1000 m² s'inscrit dans un programme de requalification globale d'un îlot mixte de 1 325 m² composé :

- Sur sa frange nord, de 4 immeubles en périls ordinaires et imminent dont 3 sont en interdiction définitive d'habiter
- En son centre, des parcelles vides ou des arrières de bâtiments délabrés

Les constructions anarchiques en arrière de parcelle vont être démolies et non reconstruites. Cela va permettre de réorganiser et désimperméabiliser le cœur d'îlot, créer une nouvelle voie piétonne, agir contre les îlots de chaleur et travailler aux nouvelles plantations à intégrer dans le secteur.

1. Les démolitions



Après désamiantage et déplombage, les bâtiments arrières vont être démolis. Ainsi, les bâtiments donnant sur la rue piétonne vont également retrouver une façade sur le cœur d'îlot, ce qui n'est actuellement pas le cas.

2- La réhabilitation de logements et des façades (sur rue et sur cœur d'îlot) – périmètre de projet hors périmètre de DUP aménagement

Les immeubles 18 – 16 Grande rue et 12-14 vont donner lieu à deux programmes de logements : un programme privé et un programme de logement social. Soit 6 logements sociaux pour une SDP de 356m² et 5 logements libres pour une SDP de 339 m².



1. L'aménagement de cœur d'îlot

Projet global



L'espace central sera un secteur partagé véhicule et piéton. Une venelle datant du Moyen-Age sera recréée depuis la place des Etats-Unis vers la Grande rue. Une quinzaine de places de stationnement permettront aux riverains de l'îlot de stationner à proximité de chez eux. L'ensemble des sols seront drainants, ce qui permettra l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Les aménagements permettront une remise à niveau et une accessibilité PMR dans l'ensemble des espaces.

AVANT/APRES





Préfecture de l'Aisne
07 MARS 2024
DCL 51

**Dossier de Déclaration
D'Utilité Publique
Aménagement Ilot 3
CHATEAU-THIERRY**



AVIS DU DOMAINE

Direction générale des Finances publiques
POLE D'ÉVALUATION DOMANIALE
29 RUE DU DR GERARD
60021 BEAUVAIS
Téléphone : 03 44 06 35 35
Mél. : ddfip60.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

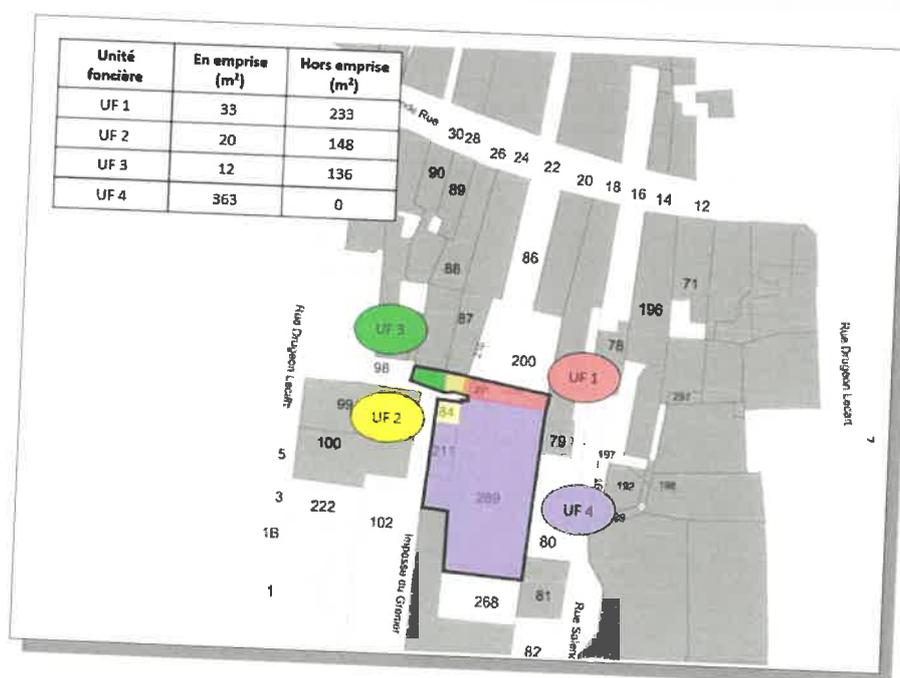
SEDA

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Céline LEJEUNE
téléphone : 06 18 78 85 22
courriel : celine.lejeune@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. DS : 15736687
Réf. OSE : 2024-02168-03849

BEAUVAIS, le 22/02/2024

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE



Commune :

CHÂTEAU-THIERRY (AISNE)

Adresse de l'opération:

20, 24 et 26 Grande Rue

Dépense prévisionnelle :

58 239,60 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

affaire suivie par : MASCARTE Kévin

Tel : 03 23 23 87 59

mascarte.kevin@seda02.fr

2 - DATE

de consultation :	18/01/2024
de réception :	18/01/2024
de visite sommaire du périmètre :	-
de dossier en état :	01/02/2024
négocié au :	29/02/2024

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La ville de Château-Thierry a décidé de mener une politique d'intervention forte en vue de redynamiser son centre-ville et le rendre à nouveau attractif. Pour cela, elle a lancé une expertise urbaine, afin de définir les îlots et les espaces publics à traiter en priorité. À l'issue de cette expertise, elle a souhaité s'entourer d'un professionnel de l'aménagement pour la réalisation de cette opération de requalification urbaine de grande envergure. La SEDA a été désignée aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement pour une durée de 10 ans en juillet 2016, elle est donc maître d'ouvrage de l'opération.

Le présent dossier concerne l'acquisition de parcelles par voie d'expropriation via une DUP dite « aménagement » au sein de l'opération nommée « îlot 3 ».

L'estimation voulue ne comprend toutefois pas l'intégralité des surfaces des parcelles listées mais uniquement l'emprise nécessaire à la réalisation du projet. La superficie totale des parcelles est de 945 m² et l'emprise de l'expropriation voulue est de 428 m².

Les parcelles à acquérir sont vouées à devenir de l'espace public : stationnement et/ou lien de l'impasse à la Grande Rue.

Parcelle	Propriétaire	Superficie	Emprise	Reliquat
AC84	BARDIN Norbert	11	11	0
AC87	BARDIN Norbert	157	9	148
AC88	SCI PHISABAMA	148	12	136
AC200	BEAULIER Pierre SANCHEZ Germaine	248	26	222
AC201	BEAULIER Pierre SANCHEZ Germaine	4	4	0
AC210	BEAULIER Pierre SANCHEZ Germaine	14	3	11
AC211	BENINI Alfio	30	30	0
AC269	BENINI Alfio	333	333	0
TOTAL		945	428	517

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

4.1. Situation générale

Château-Thierry est une commune française située dans le département de l'Aisne, en région Hauts-de-France. Château-Thierry se situe dans un vallon de la vallée de la Marne. Dans ce secteur, l'urbanisation s'étale sur toute la vallée depuis le lit de la rivière, jusqu'en haut des coteaux.

La ville se situe aux confins de trois régions administratives :

- Hauts-de-France au nord
- Île-de-France à l'ouest
- Grand Est à l'est

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Les emprises sont situées en centre-ville. Zone urbaine équipée de tous les réseaux.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
CHÂTEAU-THIERRY	AC84	CENTRE VILLE	11ca	sol
	AC87	24 GRANDE RUE	1a 57ca	sol
	AC88	26 GRANDE RUE	1a 48ca	sol
	AC200	20 GRANDE RUE	2a 48ca	sol
	AC201	20 GRANDE RUE	4ca	sol
	AC210	CENTRE VILLE	14ca	sol
	AC211	CENTRE VILLE	30ca	sol
	AC269	CENTRE VILLE	3a 33ca	sol
TOTAL			9a 45ca	

4.4. Descriptif

Les biens concernés par la présente demande sont des parcelles à nus, certaines en usage de cour. Toutefois, la parcelle AC87 est la seule disposant d'un élément bâti compris dans le périmètre d'estimation voulu.

Selon le consultant, il s'agit d'un bâti dégradé à usage de remise destinée au stockage du commerce mitoyen.

Au regard des photographies mises à disposition du service, une fenêtre de toit est présente sur ce bâti, ainsi qu'un éclairage extérieur.

Article L242-1 Lorsque l'expropriation ne porte que sur une portion d'immeuble bâti et si la partie restante n'est plus utilisable dans les conditions normales, l'exproprié peut demander au juge l'emprise totale. Au cas d'espèce, seule la partie remise a été évaluée.



Descriptif lors d'une précédente évaluation ref 2019-02168V0752 du 05/12/2019 :

Bien sis sur la parcelle cadastrée AC n° 87 sise 24 Grande rue : Il s'agit d'un ensemble immobilier composé au rez-de-chaussée d'un local commercial (photographies) et de logements situés dans les étages. Le projet d'acquisition par la SEDA concerne l'arrière-boutique servant de remise située au fond du magasin et donnant sur l'arrière-cour. Sa surface utile est d'environ 12 m² au sol.

Cette partie a été sommairement aménagée (murs sans finitions), puits de lumière au plafond sous toiture pour partie avec tôles transparentes. Une porte d'accès sur l'arrière sans fenêtres.

Pour la remise, il a été constaté des traces d'humidité sur les murs suite à infiltrations. Il est observé que le local est dans la continuité du local commercial et que son acquisition pour démolition nécessitera des travaux sur le local commercial en activité.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

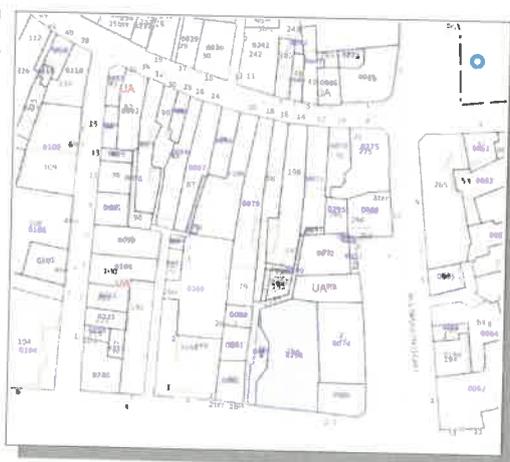
Parcelles couvertes par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHÂTEAU-THIERRY, dont la dernière procédure a été approuvée le 17/05/2021.

Zone classée UA, zone urbaine dédiée au centre-ville.

Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1).

Mesures de classement et d'inscription et protections des abords des monuments historiques (AC1).

Sites patrimoniaux remarquables (AC4). OPAH renforcé.



6 - DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de l'ouverture de l'enquête publique n'est pas déterminée.

Les règles d'urbanisme à retenir pour les besoins de l'évaluation seront donc celles qui sont applicables à ce jour, soient celles issues du PLU approuvé et opposables aux tiers au 17/05/2021.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées selon la méthode par comparaison à 52 036 €.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit au stade présent de la procédure, dans le cadre de l'évaluation sommaire et globale demandée.

Indemnités principales estimées à	:	52 036,00 €
-----------------------------------	---	-------------

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**)	:	6 203,60 €
---	---	------------

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE A :

58 239,60 €

() Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :*

– les indemnités de remploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à 6 203,60 €,

→ dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales)

→ 5 % de l'indemnité principale pour les emprises appartenant à l'État ou à des personnes de droit public ou des personnes dont le capital est majoritairement public

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement n'ont pas été calculées en l'état des informations communiquées au service.

*(**) une majoration pour aléas divers de 20 % pourra être calculée le cas échéant. Dans le cas présent, celle-ci n'a pas été prise en compte.*

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis a une durée de validité de 18 mois.

10 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,


Céline LEJEUNE
Évaluatrice Domaniale

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Préfecture de l'Aisne
07 MARS 2024
CCL/PL

**Dossier de Déclaration
D'Utilité Publique
Aménagement Ilot 3
CHATEAU-THIERRY**



DEMANDE DE RSU AU
SERVICE DE LA PUBLICITE
FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT ET
COURRIER AUPRES DES
PROPRIETAIRES



seda - Pôle d'activités du Griffon
10 Rue Pierre-Gilles de Gennes
CS 10658 - 02007 Laon cedex
03 23 23 00 55 - contact@seda-aisne.fr
www.seda02.fr - Suivez-nous :  

Service de la publicité foncière et
de l'enregistrement (SPFE) - Laon
Rue Marcel Bleuet
Centre des Finances Publiques
Cité administrative
02016 Laon Cedex


AZ/MD/HB/JP

OP : 1504-03 : Renouvellement urbain Château-Thierry – Ilot 3

Objet : Demande de RSU
Ilot 3 : Parcelles centrales

LRAR : 1A 187 897 1167 3

Laon, le 10 juin 2022

Madame, Monsieur,

La Ville de CHATEAU-THIERRY a décidé de mener une politique d'intervention forte en vue de redynamiser son centre-ville et le rendre à nouveau attractif. Pour cela, elle a lancé une expertise urbaine, afin de définir les îlots et les espaces publics à traiter en priorité. A l'issue de cette expertise, elle a souhaité s'entourer d'un professionnel de l'aménagement pour la réalisation de cette opération de requalification urbaine de grande envergure. La Seda a été désignée aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement pour une durée de 10 ans en juillet 2016, elle est donc maître d'ouvrage de l'opération.

La Seda souhaite mener un projet d'envergure comprenant des démolitions et une création d'espace public sur un ensemble de parcelles formant l'ilot 3 – en bas de la Grande rue de Château-Thierry. Dans ce cadre, elle souhaite échanger avec les propriétaires de plusieurs parcelles.

A cette fin, je vous adresse une demande de demande de RSU. Vous trouverez ci-joint le cerfa complété ainsi que le chèque.

Mes équipes restent à votre disposition pour tout complément (Mme ZACCARIA et Mme DELETTRE, 03.75.22.00.00, delettre.marion@seda02.fr).

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice Générale

Nathalie TANIÈRE





CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande
Déposée le
Références du dossier

Demande de renseignements pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956

à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :

LAON

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité ¹ : SEDA - NATHALIE TANIÈRE
Adresse : Pôle d'activités du Griffon
10 rue Pierre Gilles de Gennes - CS 10658
02007 LAON Cedex
Courriel ² : delettre.marion@seda02.fr
Téléphone : 03 75 22 00 00
À CHATEAU THIERRY, le 10 / 06 / 2022

Signature (obligatoire) :



Nathalie TANIÈRE
Directrice Générale

IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'État - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié).

Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules) Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ³	Date et lieu de naissance N° SIREN
1			
2			
3			

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'État - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié).

Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	CHATEAU THIERRY	AC	88	
2	CHATEAU THIERRY	AC	72	2
3	CHATEAU THIERRY	AC	73	5
4	CHATEAU THIERRY	AC	191	
5	CHATEAU THIERRY	AC	200	

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL

Période allant du 1^{er} janvier 1956¹ à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

CAS PARTICULIER

Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :

- le point de départ (date postérieure au 1^{er} janvier 1956) : ____ / ____ / ____
- le point d'arrivée, au plus tard le ____ / ____ / ____

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ? (si oui, cochez la case)

¹ Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules) ² L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.
³ Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts ⁴ ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

COÛT ET FACTURATION (voir notice n° 3241-NOT-SD)			
	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	5	x 12 € =	60 €
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	€
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € =	+ €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+ €
Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :			+ €
		TOTAL =	60 €

MODE DE PAIEMENT

chèque à l'ordre du Trésor public
 virement
 numéraire (pour un total inférieur à 300 €)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles
 défaut ou insuffisance de provision
 demande non signée et/ou non datée
 autre :

Le ____ / ____ / ____

*Le comptable des finances publiques,
Chef du service de publicité foncière*

Feuille de suite n° ...1...

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

Référence du dossier :

N° de la demande :

IDENTIFICATION DU DEMANDEUR (suite)

Identité ¹ SEDA - NATHALIE TANIÈRE

Adresse : Pôle d'activités du Griffon

10 rue Pierre Gilles de Gennes - CS 10658

02007 LAON Cedex

IDENTIFICATION DES PERSONNES (suite)

(toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'Etat - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié).

N°	Personnes physiques : Personnes morales :	Nom (en majuscules) Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ²	Date et lieu de naissance N° SIREN

DESIGNATION DES IMMEUBLES (suite)

(toute erreur dégage la responsabilité de l'Etat - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié).

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété

¹ Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules).

² Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts

Veuillez trouver ci-dessous un cheque tiré sur la Caisse des dépôts et consignations de en règlement de

€



Caisse des dépôts et consignations
Payez contre ce cheque non endossable sauf au profit d'une banque ou d'un établissement assimilé

Tresor Public

LAIN

€ 60 —

14/06/2012

OSB METZ
1 RUE F-DE-CUREL BP 41054
57036 METZ CEDEX 01
03 87 38 66 20
0001120
N° de l'ordre

Compte : 0000000134V 75
SOCIETE D EQUIPEMENT DE L AISNE
SEDA AISNE
POLE D ACTIVITE DU GRIFFON
10 RUE PIERRE GILLE DE GENNES
02000 BARENTON BUGNY

(02)

0000000134V 75



LA POSTE

DESTINATAIRE

Service de la publicité foncière
et de l'enregistrement (SPF) - Laon
Centre des Finances Publiques
Rue Marcel Blauert - Cité Adm
02016 LAON Cedex

Cadres réservés à La Poste

Présente / Avisé(e)	/	/
Distribué le	/	/
Je soussigné(e) déclare être		
<input type="checkbox"/> Le destinataire		
<input type="checkbox"/> Le mandataire		
<input type="checkbox"/> CNR / permis de conduire		
<input type="checkbox"/> Autre :		

5092476-PTC00-2016-12106-0721

Date : _____

Prix : _____

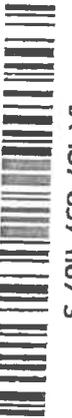
CRBT : _____

Niveau de garantie (valeur au dos) : R1 R2 R3

* Le facteur atteste par sa signature que l'identité du destinataire ou de son mandataire a été vérifiée précédemment.

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

Numero de l'envoi : LA 187 897 1167 3



EXPÉDITEUR

4504-03 Demande RSU JP EXPÉDITEUR

N° : _____

Identité (Prénom et NOM) ou raison sociale : ~~SA~~
Pôle d'activités du Griffon
10 Rue Pierre Gilles De Gannes
CS 10653
02007 LAON CEDEX

Libelle de la voie : _____

Code postal : _____ Commune : _____

Utilisez uniquement un STYLO À BILLE en appuyant fortement.

Pensez également à la Lettre recommandée en ligne
Consultez www.laposte.fr

PREUVE DE DISTRIBUTION

La Poste - SA au capital de 5 364 051 364 euros - 356 000 000 RCS Paris
Siège social : 9 RUE DU COLONEL PIERRE AVIA - 75015 PARIS

ECOLOGIC
Priorité matérielle carbone
Apposez l'empreinte écologique

PREUVE DE DÉPÔT
À CONSERVER PAR LE CLIENT



seda - Pôle d'activités du Griffon
10 Rue Pierre-Gilles de Genes
CS 10658 - 02007 Laon cedex
03 23 23 00 55 - contact@seda-aisne.fr
www.seda-aisne.fr - Suivez-nous :  

Monsieur BENINI
101 RUE DU BUISSON
02400 CHATEAU THIERRY

Château – Thierry,
Le 7 mars 2022


NT/AZ/MD/HB
Objet : Projet de renouvellement urbain Château-Thierry
Ilot 3
Parcelles cadastrées : AC 269 et AC 211

Monsieur,

La SEDA, agissant dans le cadre de la concession d'aménagement qui lui a été confiée par la Ville de Château-Thierry en vue de la requalification de son centre-ville, a engagé des études de faisabilité pour réaliser la réhabilitation d'un ilot en centre-ville, dont vous êtes au sein de cet ilot, propriétaire de tènements immobiliers.

Dans ce cadre, et avant d'engager toute procédure nécessaire à la maîtrise des sols, nous souhaiterions vous rencontrer afin d'examiner avec vous le projet et les possibilités de cession de votre bien immobilier.

Aussi, nous vous serions reconnaissants de prendre contact avec mon équipe, Madame DELETTRE (Tel : 03.75.22.00.00 ou par mail : delettre.marion@seda-aisne.fr) ou Madame ZACCARIA (Tel : 03.75.22.00.01 ou par mail : zaccaria.alicia@seda-aisne.fr), afin de fixer ensemble une date de rencontre.

Je vous remercie par avance de votre diligence, et dans l'attente,

Recevez, Monsieur, l'expression de mes salutations les plus sincères.

La Directrice Générale,


Nathalie TANIÈRE





seda - Pôle d'activités du Griffon
10 Rue Pierre-Gilles de Gennes
CS 10658 - 02007 Leon cedex
03 23 23 00 55 - contact@seda-aisne.fr
www.seda-aisne.fr - Suivez-nous :  

Monsieur BARDIN
24 Grande rue
02400 CHATEAU THIERRY

Château – Thierry,
Le 7 mars 2022


NT/AZ/MD/HB

Objet : Projet de renouvellement urbain Château-Thierry

Ilot 3

Parcelles cadastrées : AC 84 et AC 87

Monsieur,

La ville de Château-Thierry a confié à la seda une concession d'aménagement en juillet 2016 pour une durée de 10 ans, en vue de mener un projet de renouvellement urbain de son centre-ville. Dans ce cadre, elle travaille actuellement à la restructuration de plusieurs ilots dans le cœur de ville, et notamment sur l'ilot 3 situé entre la Grande rue et la rue Lefèvre Maugras.

Mon équipe avait échangé avec vous en fin d'année 2019, vous indiquant notre intention d'acquérir la partie arrière de votre parcelle AC 87 et la cour cadastrée AC 84, pour y mener des travaux en lien avec le projet de restructuration de l'ensemble immobilier de l'ilot 3 donnant sur la Grande rue.

Depuis, des urgences sur d'autres ilots de la concession nous ont obligé à prioriser nos interventions, raison pour laquelle nous ne sommes pas revenu vers vous préalablement.

Je me permets de revenir vers vous pour connaître vos intentions sur ces biens, qui sont nécessaires à ce projet d'utilité publique que la Ville de Château-Thierry souhaite mener.

Mes équipes restent à votre disposition pour vous rencontrer pour échanger sur le projet de l'ilot 3 et plus particulièrement de vos biens (Mme ZACCARIA et Mme DELETTRE : 03.75.22.00.00 ou par mail zaccaria.alicia@seda02.fr / delettre.marion@seda02.fr).

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice Générale,


Nathalie TANIÈRE





seda - Pôle d'activités du Griffon
10 Rue Pierre-Gilles de Gennes
CS 10658 - 02007 Laon cedex
03 23 23 00 55 - contact@seda-aisne.fr
www.seda-aisne.fr - Suivez-nous :  

Monsieur et Mme BEAULIER
Chez CHAUVIN & GUILLEUX
1 rue des minimes
02400 CHATEAU THIERRY

Château – Thierry,
Le 7 mars 2022


NT/AZ/MD/HB

Objet : **Projet de renouvellement urbain Château-Thierry
Ilot 3**

Parcelles cadastrées : AC 200, 201, 210

Immeuble 20-22 grande rue (propriétaires M. et Mme BAULIER)

A l'attention de Madame JULIEN

Madame,

La ville de Château-Thierry a confié à la seda une concession d'aménagement en juillet 2016 pour une durée de 10 ans, en vue de mener un projet de renouvellement urbain de son centre-ville. Dans ce cadre, elle travaille actuellement à la restructuration de plusieurs ilots dans le cœur de ville, et notamment sur l'ilot 3 situé entre la Grande rue et la rue Lefèvre Maugras.

Vous avez rencontré mon équipe ainsi que les propriétaires de l'immeuble situé au 20-22 grande rue pour connaître leurs intentions sur le bien immobilier. Or depuis, des urgences sur d'autres ilots de la concession nous ont obligé à prioriser nos interventions, raison pour laquelle nous ne sommes pas revenus vers vous et vers les propriétaires préalablement.

Il s'avère qu'aujourd'hui la seda souhaite travailler au projet de restructuration de l'ilot 3, dont fait partie les parcelles AC 200, AC 201 et AC 210. Nous aimerions pouvoir échanger avec les propriétaires sur notre intention d'acquérir une partie de ces parcelles (arrières des immeubles) afin de retravailler l'aménagement du cœur d'ilot.

Je me permets donc de revenir vers vous pour que vous puissiez transmettre notre courrier aux propriétaires des parcelles afin que l'on puisse connaître leurs intentions sur ces biens, qui sont nécessaires à ce projet d'utilité publique que la Ville de Château-Thierry souhaite mener.

Mes équipes restent à votre disposition pour rencontrer les propriétaires pour échanger sur le projet de l'ilot 3 et plus particulièrement de leurs biens (Mme ZACCARIA et Mme DELETTRE : 03.75.22.00.00 ou par mail zaccaria.alicia@seda02.fr / delettre.marion@seda02.fr).

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice Générale,


Nathalie TANIÈRE

