



## 4.2 Objectifs du projet

La ville de SOISSONS a décidé de faire de son centre-ville, une priorité de sa politique, et notamment de réinscrire son cœur historique dans sa fonction de centralité urbaine, tout en respectant sa spécificité historique, patrimoniale et paysagère.

Elle souhaite par ce projet que :

- son centre historique accueille de nouvelles populations, tout en garantissant un confort résidentiel en matière d'habitat décent, de commerces et de services de qualité ;
- le traitement qualitatif des espaces publics permette aux places, rues et jardins, de remplir leur fonctions de lieu de déplacements (motorisés, piétons ou encore cyclistes), de lieu de vie sociale (rencontres, commerces, etc), de lieu historique et esthétique, et de lieu fonctionnel (collecte des déchets, stationnement, voie de desserte incendie, localisation des réseaux enterrés).

L'expertise urbaine réalisée en 2016 a mis en évidence la nécessité de conforter et de prolonger ces interventions par une démarche globale portant sur la requalification et l'amélioration de l'habitat, la lutte contre l'habitat indigne, la recomposition et le renouvellement urbain des îlots dégradés, la réfection des façades, l'aménagement d'espaces publics (places, rues).

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase travaux

- Îlot 1 : Le projet prévoit de transformer de locaux initialement dédiés à une école d'hôtellerie-restauration en du logement de standing. Les corps de bâti patrimoniaux ainsi que la clôture seront conservés, ainsi que le jardin sur la rue.
- Îlot 2 : Le projet prévoit d'organiser la mutation de cette parcelle, vers du logement de standing.
- Îlot 3 : Le projet porte sur la réhabilitation d'un immeuble patrimonial, très dégradé, ayant une façade sur une rue commerçante et sur une rue médiévale préservée, en créant des logements et en réaménageant un rez-de-chaussée commercial.
- Îlot 4 : Le projet prévoit, sur un secteur globalement en friche, pour partie occupé par une activité artisanale qui sera déplacée, et des garages pour l'essentiel vacants, de créer un immeuble de logements avec commerces ou artisanat en rez-de-chaussée.
- Îlot 5 : Situé sur les berges de l'Aisne, le projet prévoit la création de logements, de commerces et/ou de services et de stationnements, avec, dans un 1er temps, le traitement de la tête d'îlot en lien avec la création de la nouvelle passerelle et l'aménagement de la rue de la Bannière.
- Îlot 6 : Le projet prévoit une reconfiguration du bâti, en créant des logements, en organisant les accès existants et en réorganisant des surfaces commerciales. Cet îlot doit accueillir la maison du projet pendant la durée de la concession.
- Îlot 7 : Le projet prévoit d'intervenir sur le Nord de l'îlot avec une recomposition foncière et urbaine, de dégager le cœur d'îlot, en lien avec l'Agence TER chargée des travaux d'aménagement des berges de l'Aisne en vue de la reconfiguration du square.
- Îlot 9 : Le projet porte sur un immeuble vacant et abandonné, situé sur le quai St Waast dans un secteur visuellement perceptible. Cet immeuble sera démoli, la façade sur le quai étant conservée. Puis 2 maisons de ville seront reconstruites.
- Îlot 10 : Le projet prévoit de restructurer le cœur d'îlot, au bâti dégradé, occupé par d'anciens locaux d'activités et par un commerce. Le projet prévoit de créer des logements en accession, de déplacer l'activité existante et d'élargir l'impasse de l'Enfer.
- Îlot 11 : Sur cet îlot au bâti relativement dégradé et très peu dense, le projet prévoit de renouveler le tissu urbain, en recréant un alignement bâti sur rue, ainsi que du logement en accession sociale.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

- Îlot 1 : création d'un nouvel accès sur la rue Echelle du Temple pour desservir la cour, réhabilitation du corps de bâtiment principal (5 logements), construction de 3 maisons avec jardins et garages (3 places minimum), et création de 8 places de stationnement à l'arrière du bâtiment principal.
- Îlot 2 : création de 7 log. de standing et de 11 places de stationnement dans la cour.
- Îlot 3 : cession à un ou des investisseurs qui pourra céder l'îlot dans le cadre d'une VIR (Vente d'Immeuble à Réover).
- Îlot 4 : création d'un immeuble en limite d'espace public avec stationnement en RdC sous dalle dans le cœur d'îlot et jardin privé créé sur la dalle, traitement piétonnier de l'impasse du Griffon avec aménagement d'un accès privé au jardin suspendu, et reconstruction, au moins partielle, des 8 garages démolis.
- Îlot 5 : réhabilitation de l'immeuble, création d'un nouveau local commercial, habillage du transformateur, en négociation avec ERDF, création d'ouvertures sur le mur pignon et création de terrasses ou balcons.
- Îlot 6 : aménagement de la maison du projet dans un des locaux commerciaux, création d'un immeuble en R+3 (env. 320 m<sup>2</sup> de SP) avec log. à l'étage et local commercial en RdC, refonte des log. (parcelle AM 95) en lien avec la création de nouvelles surfaces habitables (parcelle AM 94), réhabilitation de l'immeuble du 57 rue St Martin avec création et/ou réhabilitation des SP des étages, création de log., et desserte des étages (parcelle AM 93) par l'arrière de la parcelle.
- Îlot 7 : création d'un immeuble en R+2+C de 13 log. (env. 1 100 m<sup>2</sup> de SP), création de 11 places de stationnement en RdC et 9 places en surface, et traitement des berges de l'Aisne en concertation avec l'agence TER.
- Îlot 9 : démolition de l'arrière de l'immeuble avec préservation de la façade sur le quai.
- Îlot 10 : acquisition du RdC commercial (parcelle AH 44), construction de 22 log. (R+2+C) en accession sociale, réhabilitation de l'immeuble du 18 rue Porte de Crouy, création d'une maison de ville, et construction de 14 places de stationnement en RdC avec terrasse en R + 1, les 8 places restantes étant créées en surface.
- Îlot 11 : réalisation d'un immeuble R+1+C de 19 log. en accession sociale (env. 1 300 m<sup>2</sup> de SP) avec stationnement de surface.

#### 4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Le projet porte sur une surface de plancher de 10 262 m<sup>2</sup>, soit > 10 000 m<sup>2</sup>, l'assiette du terrain étant de 1,21 ha, soit < 5 ha.

Le projet est donc soumis à l'examen au "cas par cas", conformément au Code de l'Environnement - Annexe à l'article R.122-2, , modifié par le décret n°2017-1039 du 10 Mai 2017 - art. 8, pour la rubrique n°39.

#### 4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Un tableau page 8 du rapport (cf. ANNEXE 11 : Présentation du programme, îlot par îlot) présente les surfaces, pour chaque îlot. Les surfaces totales pour l'ensemble des 10 îlots est :	
- surface parcellaire :	12 109 m <sup>2</sup>
- surface de plancher :	7 873 m <sup>2</sup>
- surface de plancher contrat :	10 262 m <sup>2</sup>

#### 4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Ville de SOISSONS.

Parcelles concernées :

Îlot 1 : AN 98 - 136 - 137.

Îlot 2 : AM 17.

Îlot 3 : AD 113.

Îlot 4 : AE 71 - 111 - 112.

Îlot 5 : AK 78 - 79 - 80 - 109 - 110 +  
AE 116.

Îlot 6 : AM 93 - 94 - 95.

Îlot 7 : AE 1 - 2 - 5 - 6 - 7 - 9 - 146 -  
147 - 148 - 149 - 171.

Îlot 9 : AH 108.

Îlot 10 : AH 35 - 40 - 41 - 48 - 219 -  
220 + RdC AH 44.

Îlot 11 : AH 18 - 19 - 20 - 21.

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ "

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ "

Point d'arrivée :

Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet, pour certains de ses îlots, est concerné par des périmètres de protection de monuments historiques (îlots 4, 5, 10 et 11). L'ANNEXE 7 présente la carte des Monuments Historiques sur le centre ville de SOISSONS. L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) devra donner son avis pour tout projet intervenant dans les périmètres de protection des MH, ainsi que dans les cônes de vision.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ?  Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de Boue - Vallée de l'Aisne - Secteur Aisne Aval, entre Montigny-Lengrain et Sermoise (approuvé le 24 avril 2008) (Cf. Carte mise en ANNEXE 8) pour les îlots suivants : l'îlot 5 "Notre Dame", les contraintes d'aménagement étant détaillées dans la présentation du programme (côte, sous-sol, fondations) (cf. ANNEXE 11), l'îlot 9 "Quai Saint-Waast" situé à l'extérieur de la limite du PPRI et l'îlot 10 "Enfer" partiellement concerné.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas concerné par des sites ou sols pollués (cf. Carte issues des données BASIAS mise en ANNEXE 9). Les îlots les plus proches mais non concernés sont : - l'îlot 3 "Saint-Christophe", pour le site intitulé "Rifaut "dans la base de données, mais aujourd'hui occupé par "02 Diag'Immo", - l'îlot 9 "Quai Saint-Waast", pour la "Coopérative agricole du Soissonnais", activité aujourd'hui terminée.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y a aucune zone de répartition des eaux sur le territoire de la commune de SOISSONS.
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine. ou d'eau minérale naturelle.
Dans un site inscrit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Certains îlots sont situés dans le site inscrit "Centre urbain" (n°02-21) de la ville de SOISSONS : îlots 1 ("Echelle du Temple)", 2 ("Trinité)" et 3 ("Saint-Christophe"). L'ANNEXE 10 présente ce site inscrit, en date du 14 Mai 1982, d'une superficie de 43,63 ha et délimités par des voiries.
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les sites Natura 2000 les plus proches du projet sont situés à (cf. Carte en ANNEXE 6) : - plus de 13 km au Nord pour la ZPS - Directive "Oiseaux" la plus proche, - plus de 13 km au Sud-Ouest pour la ZSC - Directive "Habitats" la plus proche.
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y a pas de site classé.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Il n'y a pas d'usines SEVESO à SOISSONS. L'usine SEVESO la plus proche du projet est l'usine KUEHNE+NAGEL, située à VILLENEUVE-St-GERMAIN, à 2,5 km à "vol d'oiseau" à l'Est - Sud-Est du Faubourg Saint-Waast de SOISSONS. C'est une usine classée SEVESO "seuil haut", dont l'activité principale est la gestion de la chaîne logistique en transport international routier, maritime et aérien, en prestations douanières. Cette usine est relativement éloignée du projet.
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'un point de vue des aléas naturels, seules les inondations concernent le projet, avec le risque de débordement de l'Aisne pour l'îlot n° 5 "Notre Dame", où des contraintes d'aménagement font partie du programme en terme de cotes, construction, sous-sol et fondations : construction au-dessus de la cote de crue centennale (entre 42,3 et 42,45 m), absence de sous-sol, et prise en compte de l'hydromorphie des terrains dans les fondations (cf. ANNEXES 8 et 11), l'îlot 10 "Enfer" n'étant que partiellement concerné.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Nuisances</b>	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet de renouvellement urbain du cœur de ville de SOISSONS n'engendrera pas de nouveaux trafics.
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Emissions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Aucun rejet d'eaux pluviales n'est prévu dans le milieu naturel.
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet de renouvellement urbain du coeur de ville de SOISSONS n'est pas susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel et paysager. Certain îlots sont néanmoins situés dans des périmètres de protection de monuments historiques (cf. ANNEXE 7) ou de cônes de vision. Comme indiqué dans la présentation des programmes d'aménagement de chaque îlot (cf. ANNEXE 11), l'Architecte des Bâtiments de France donnera son avis sur tout projet intervenant dans les périmètres de protection des MH, ainsi que dans les cônes de vision (îlots 4, 5, 10 et 11).
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

Aucun projet n'est connu sur le secteur de la ville de SOISSONS et de ses environs permettant d'évaluer les incidences du projet de renouvellement urbain du coeur de ville de SOISSONS avec d'autres projets connus, on entend par projets connus, les projets existants ou approuvés (avis de la MRAe rendus et publiés sur le site de la préfecture du département).

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :**

Cf. ANNEXE 11 : présentation îlot par îlot et contraintes spécifiques pour chaque îlot.

### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

### 8. Annexes

#### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publié</b> ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input checked="" type="checkbox"/>

## 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
ANNEXE 7 : Carte des monuments historiques
ANNEXE 8 : Carte du PPRi et coulées de boue (approuvé le 24 Avril 2008)
ANNEXE 9 : Données BASIAS
ANNEXE 10 : Site inscrit "Centre urbain" de la ville de SOISSONS
ANNEXE 11 : Présentation du programme, îlot pat îlot.

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus



Fait à LAON

le, 30 Avril 2020

Signature

**SEDA**  
~~Nathalie TANIÈRE~~  
Directrice Générale

**SEDA**  
Pôle d'Activités du Griffon  
10 Rue Pierre-Gilles De Gennes  
CS 10658  
02007 LAON CEDEX

## **Liste des annexes**

- Annexe 1 :** Informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire
- Annexe 2 :** Plan de situation
- Annexe 3 :** Reportage photographique de la zone d'étude
- Annexe 4 :** Plan masse du projet : plan des îlots de la concession - Ville de SOISSONS - SEDA
- Annexe 5 :** Plan cadastral, îlot par îlot
- Annexe 6 :** Sites Natura 2000 les plus proches
- Annexe 7 :** Carte des monuments historiques
- Annexe 8 :** Carte du PPRi et coulées de boue (approuvé le 24 Avril 2008)
- Annexe 9 :** Données BASIAS
- Annexe 10 :** Site inscrit «Centre urbain» de la ville de SOISSONS
- Annexe 11 :** Présentation du programme, îlot par îlot.

## **1 ORGANISATION OPERATIONNELLE**

### **1.1 Cadre juridique de l'opération**

Suite à une procédure de mise en concurrence, la ville de SOISSONS et la SEDA, (Société d'Economie Mixte), ont signé un traité de concession d'aménagement, en juillet 2018, qui fait de la SEDA, le maître d'ouvrage de l'opération, agissant en toute transparence avec la Collectivité pour une durée de 10 ans.

### **1.2 Moyens mis à disposition par la SEDA**

Une équipe opérationnelle dédiée à la réalisation de l'opération :

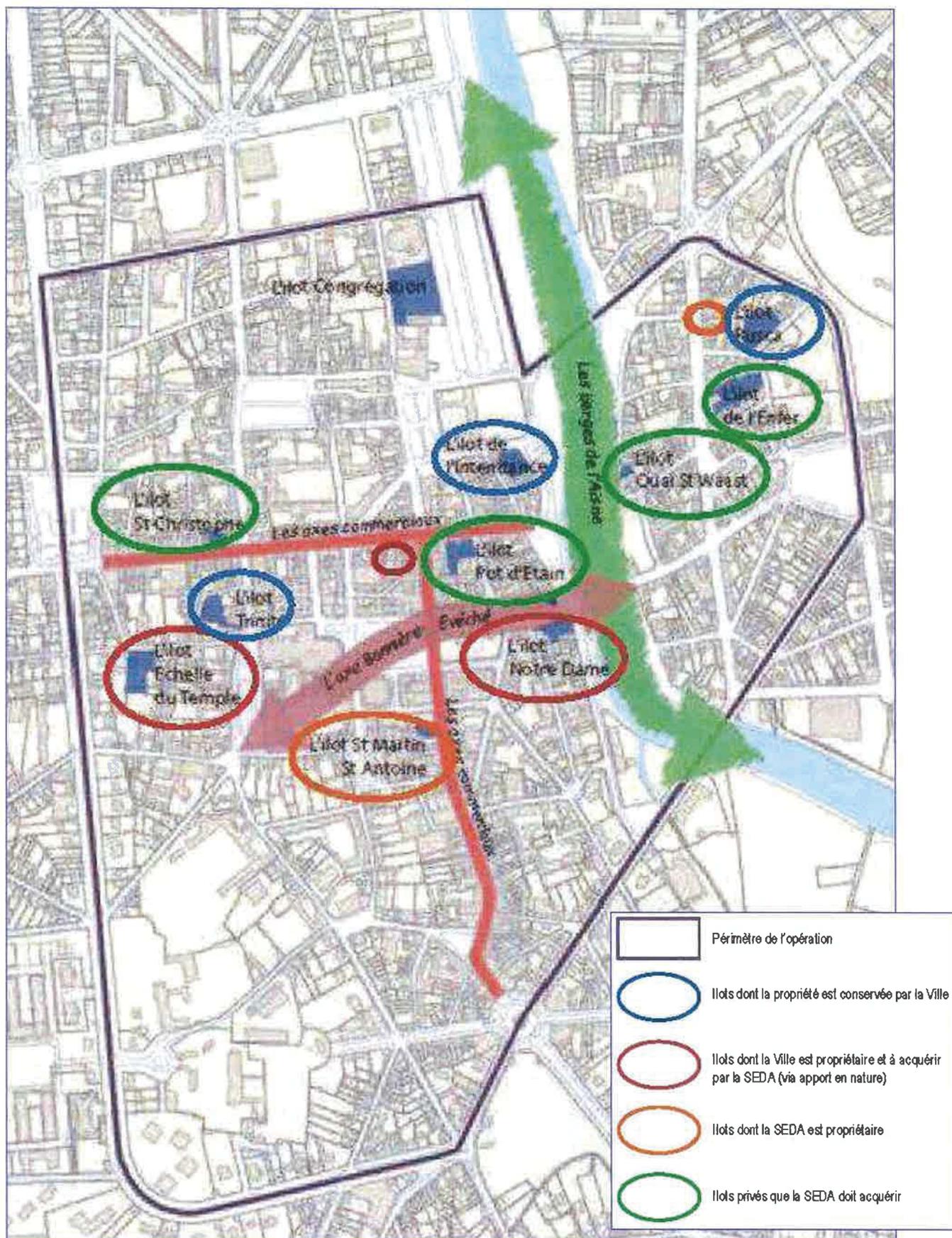
- **La Directrice Générale**, garante des moyens mis en œuvre et du bon fonctionnement de l'équipe opérationnelle pour l'ensemble de ses missions. Elle est présente autant que de besoin dans les réunions avec la Collectivité concédante ou les partenaires du projet ;
- **Le chef de projet**, qui assure la coordination générale de l'ensemble de l'opération et des intervenants ;
- **Le responsable d'opérations** ayant pour mission de suivre l'intégralité de l'opération. Il travaille en binôme avec le chef de projet ;
- « **La Maison du projet** », lieu emblématique dédié à l'information des habitants et usager et à l'animation de l'opération. Ce lieu permet à la SEDA et à la ville de SOISSONS de disposer de bureaux en plein cœur de l'opération, notamment pour y installer l'Office du Commerce et de l'Artisanat. L'objectif est d'y centraliser toutes les ressources concourant à la redynamisation globale du centre ville, pour un effet levier maximum et une meilleure lisibilité à destination des habitants, des commerçants et de toutes personnes intéressées par le projet (investisseurs notamment).

## **2 MISSIONS DE LA SEDA**

Les missions de la SEDA sont les suivantes :

- ⇒ Maîtrise d'ouvrage,
- ⇒ Conception et pilotage générale de l'opération,
- ⇒ Déterminer les procédures les mieux adaptées à la mise en place du projet,
- ⇒ Acquérir l'ensemble des terrains et immeubles nécessaires à l'opération,
- ⇒ Piloter les études complémentaires et opérationnelles à mener,
- ⇒ Piloter les études de maîtrise d'œuvre relatives aux îlots (hors programmes déjà menés par la ville de SOISSONS),
- ⇒ Relogement des habitants et professionnels impactés par l'opération,
- ⇒ Réaliser les travaux de démolition, de restauration immobilière et d'aménagement urbain (dans la limite de ceux mentionnés dans le programme de l'opération),
- ⇒ Gestion technique, administrative et financière de l'opération,
- ⇒ Commercialisation.

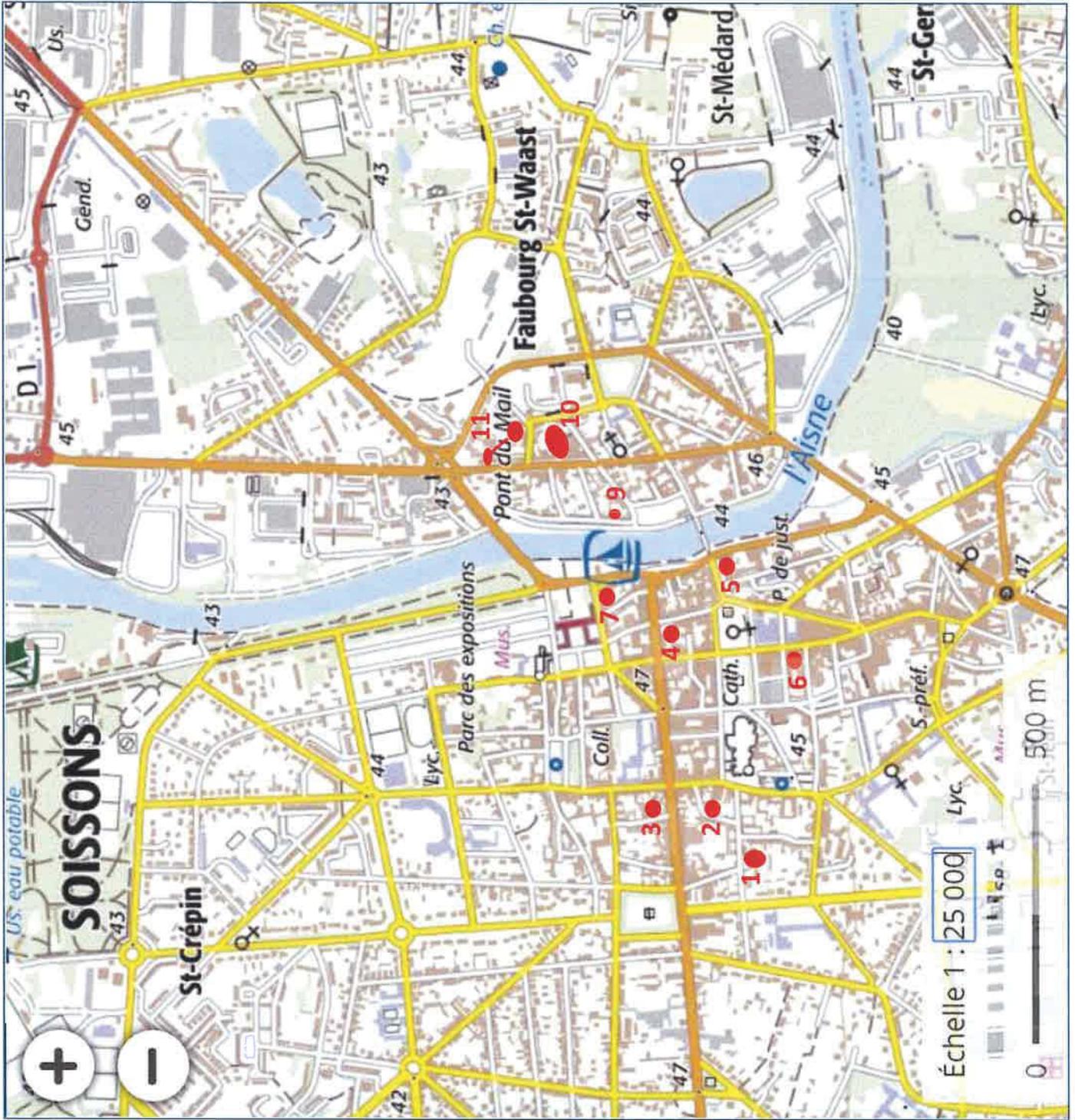
3 CONCESSION D'AMENAGEMENT VILLE / SEDA



**ANNEXE 2 : Plan de situation**

# PLAN DE SITUATION

- Ilot 1 : Echelle Temple
- Ilot 2 : Trinité
- Ilot 3 : Saint-Christophe
- Ilot 4 : Pot d'Étain
- Ilot 5 : Notre Dame
- Ilot 6 : Saint-Martin / Saint-Antoine
- Ilot 7 : Intendance
- Ilot 9 : Quai Saint-Waast
- Ilot 10 : Enfer
- Ilot 11 : Rusca



**ANNEXE 3 : Reportage photographique de la zone  
d'étude**

**Îlot n° 1 : « Echelle du Temple »**



*Façade sur cour du corps de bâtiment principal*



*Façade arrière*



*Mur de clôture sur la rue et bâtiment récent*



*Bâtiment situé au fond de la cour*

**Îlot n° 2 : « Trinité »**



*Façade Est du bâtiment principal*



*Façade Nord du bâtiment principal*



*Patio jardin*



*Cour*

**Îlot n° 3 : « Saint Christophe »**



*Façades sur la rue Saint Christophe*

**Îlot n° 4 : « Pot d'Etain »**



*« Façade » sur la rue du Pot d'Etain*



*Cœur d'îlot depuis la parcelle 112*



*Garages sur la parcelle 112 I*



*Impasse du Griffon et façade perçue depuis la rue du Commerce*

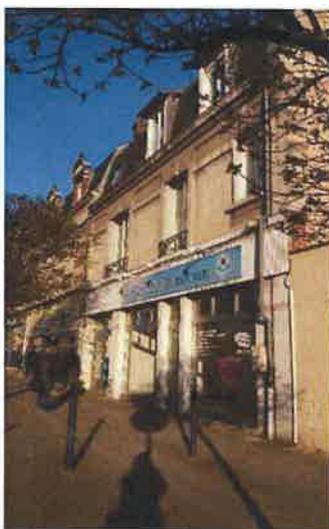
**Îlot n° 5 : « Notre Dame »**



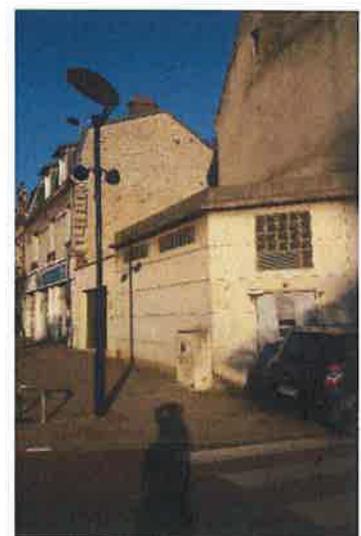
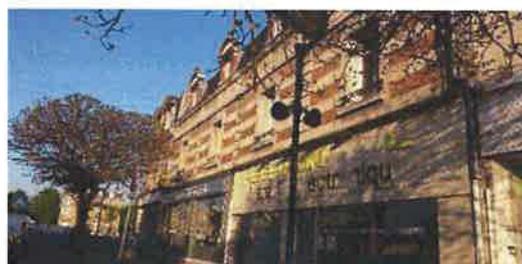
*Angle sud de la rue de la Bannière et de l'avenue de l'Aisne*



*Angle nord de la rue de la Bannière et de l'avenue de l'Aisne*



*Alignements bâtis sur la rue de la Bannière*



*Transformateur EDF*

**Îlot n° 6 : « St-Martin St-Antoine »**



*Façades sur la rue St Martin  
Au centre, le n° 55B.*



*Le 57 rue St Martin*



*Façade sur la rue St Antoine*

**Îlot n° 7 : « Intendance »**



*Façades au 3 de la rue de l'Intendance*



*Rue au 3-5 rue Ringuier*



*Cœur d'îlot nord*



*Façades au niveau du square*

**Îlot n° 9 : « Quai Saint Waast »**



*Quai Saint Waast*



*Façade de l'immeuble AH 108*

**Îlot n° 10 : « de l'Enfer »**



*Rue Porte Crouy*





*Impasse de l'Enfer*



*Parcelle 209 vue depuis la rue de la Plaine Saint Waast*



**Îlot n° 11 : « Rusca »**



*Entrée du 11 rue du Général Rusca (parcelle AH 20)*



*Parcelle AH 19*

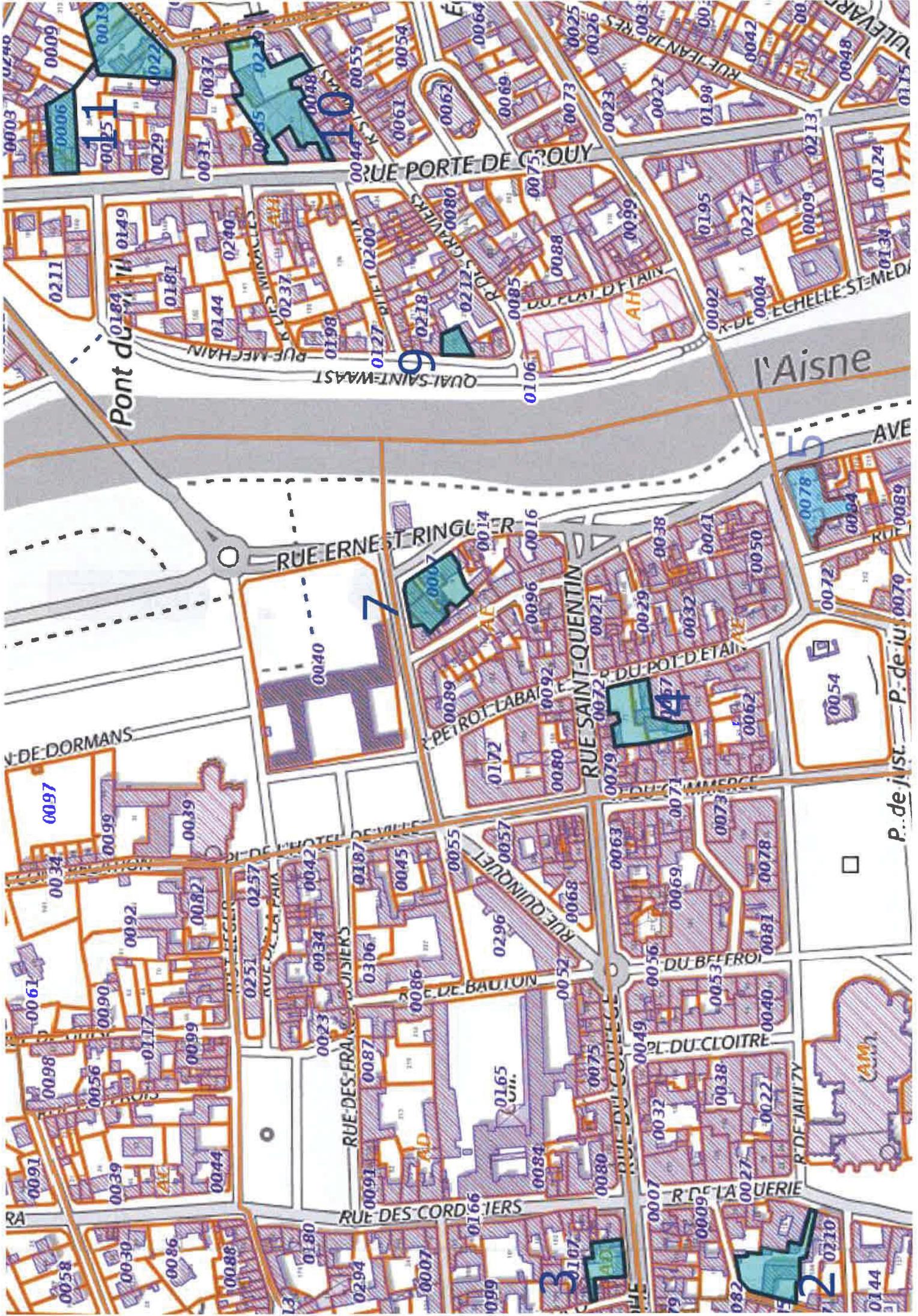


*Entrée du 9 rue du Général Rusca (parcelle AH 21)*



*Arrière du 13 rue du Général Rusca (parcelle AH 18)*

**ANNEXE 4 : Plan masse du projet : plan des îlots  
de la concession - Ville de SOISSONS - SEDA**



Pont du...

RUE PORT DE CROUY

l'Aisne

RUE ERNEST RINGLIER

RUE SAINT-QUENTIN

RUE DES FRANCOISIS

RUE DES CORDONNIERS

RUE DES FRANCOISIS

RUE DES CORDONNIERS

0184

0149

0181

0144

0237

0198

0127

0240

0237

0218

0212

0085

0088

0099

0198

0127

0212

0085

0088

0099

0002

0181

0144

0237

0198

0127

0212

0085

0240

0237

0218

0212

0085

0088

0099

0198

0127

0212

0085

0088

0099

0002

0181

0144

0237

0198

0127

0212

0085

0240

0237

0218

0212

0085

0088

0099

0198

0127

0212

0085

0088

0099

0002

0181

0144

0237

0198

0127

0212

0085

0240

0237

0218

0212

0085

0088

0099

0198

0127

0212

0085

0088

0099

0002

0181

0144

0237

0198

0127

0212

0085

0240

0237

0218

0212

0085

0088

0099

0198

0127

0212

0085

0088

0099

0002

0181

0144

0237

0198

0127

0212

0085

0240

0237

0218

0212

0085

0088

0099

0198

0127

0212

0085

0088

0099

0002

0181

0144

0237

0198

0127

0212

0085

0240

0237

0218

0212

0085

0088

0099

1

7

4

2

3

15

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

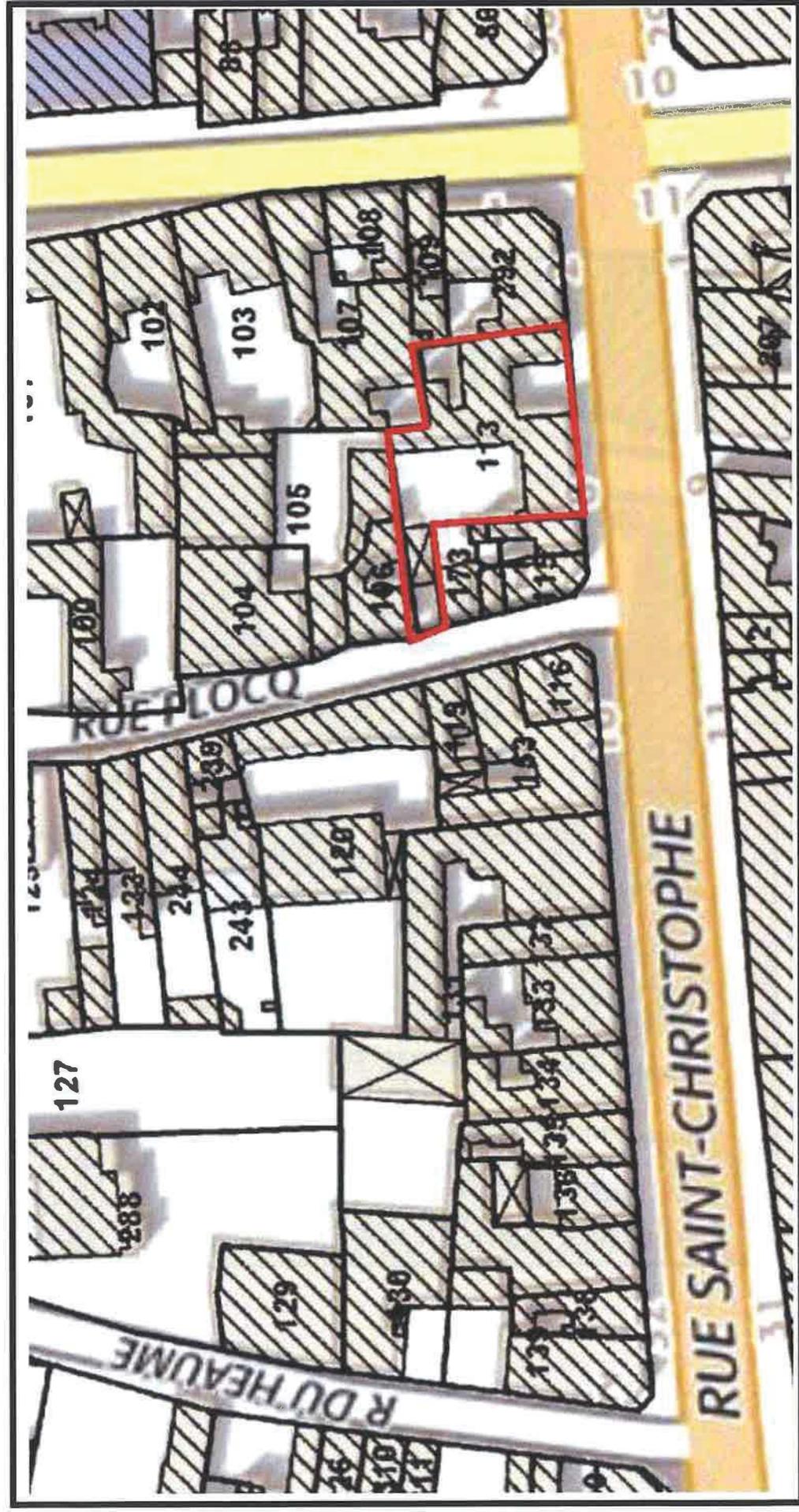
174

**ANNEXE 5 : Plan cadastral, îlot par îlot**

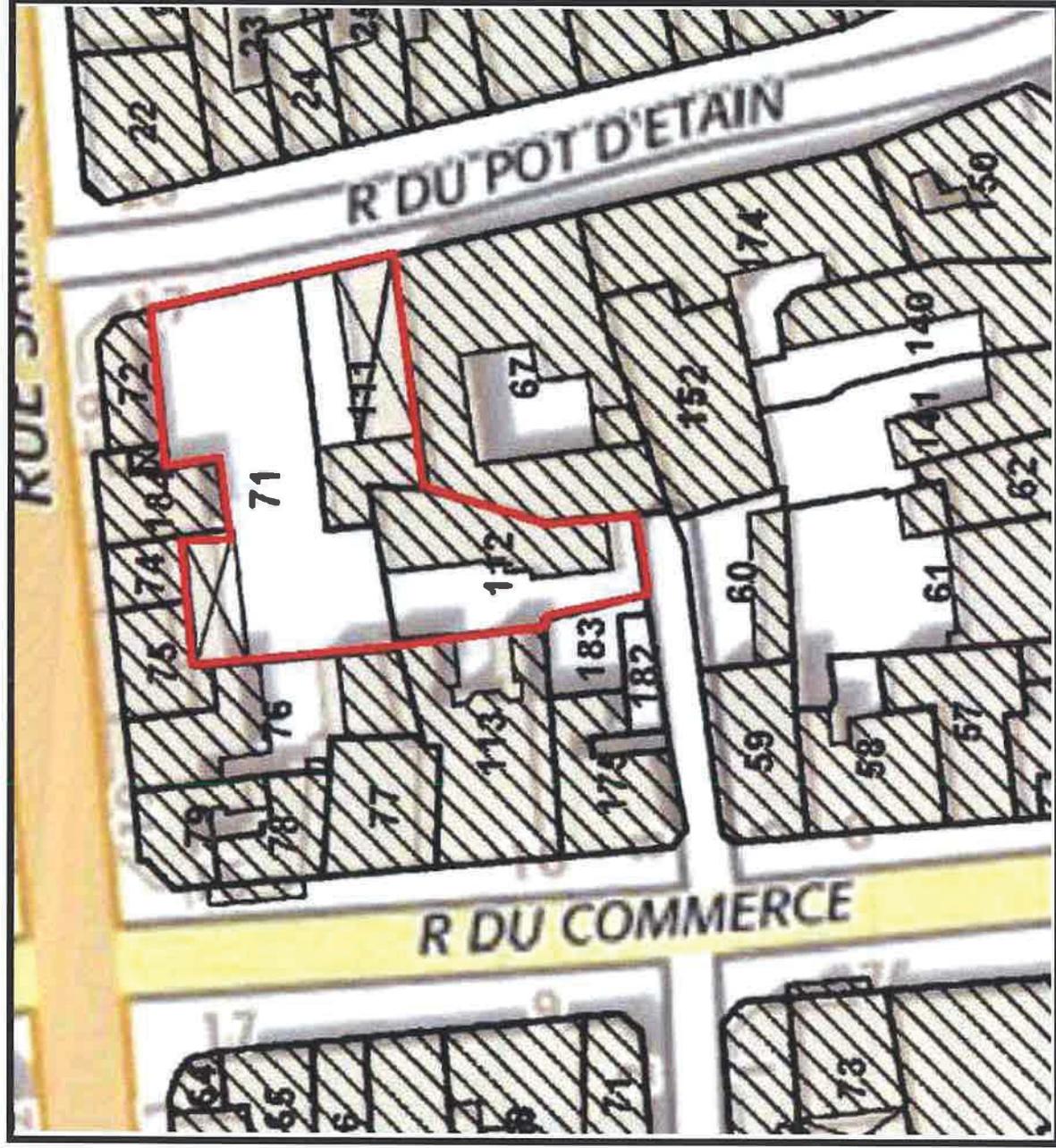




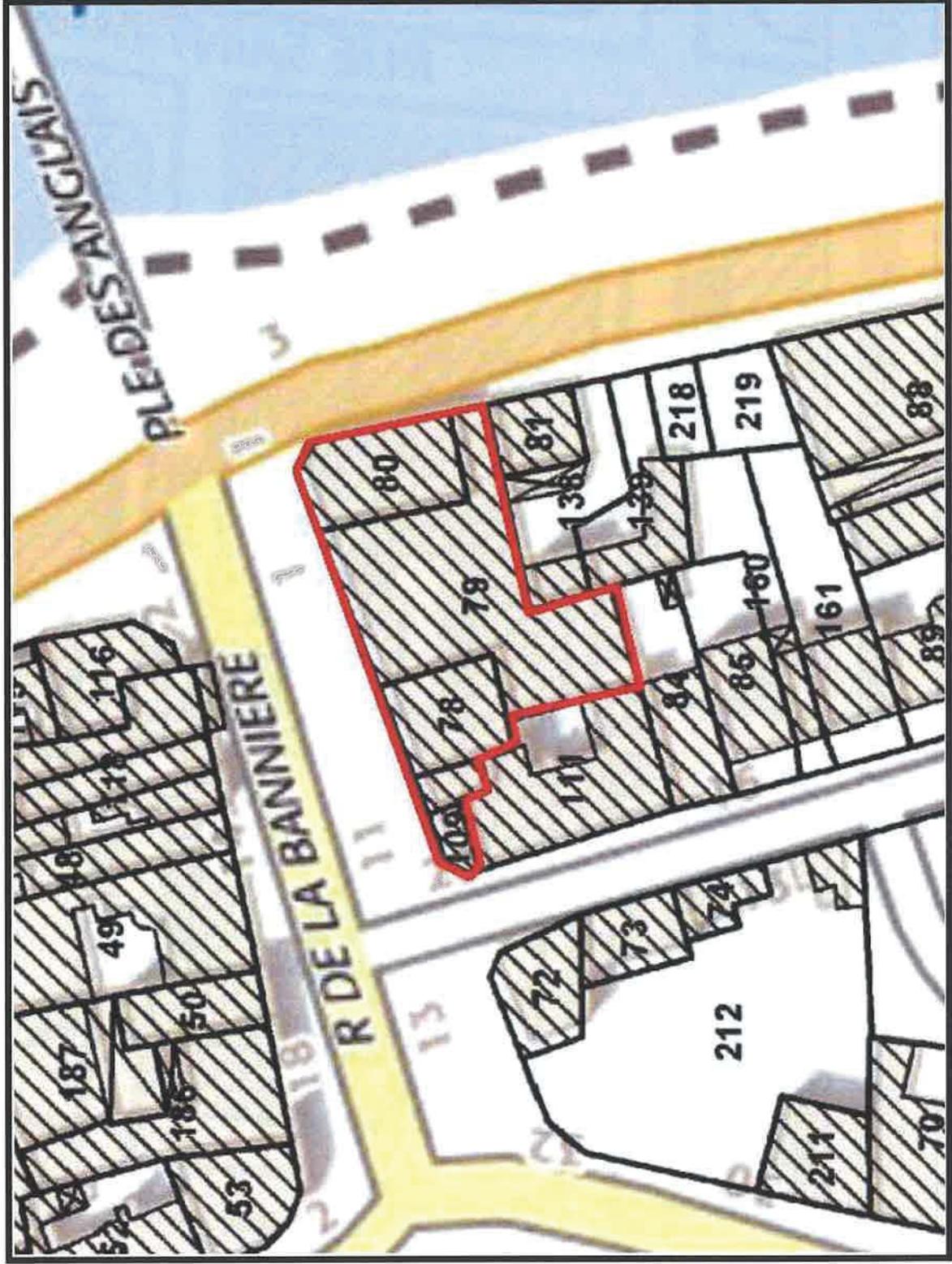
Îlot n° 3 : « Saint Christophe »



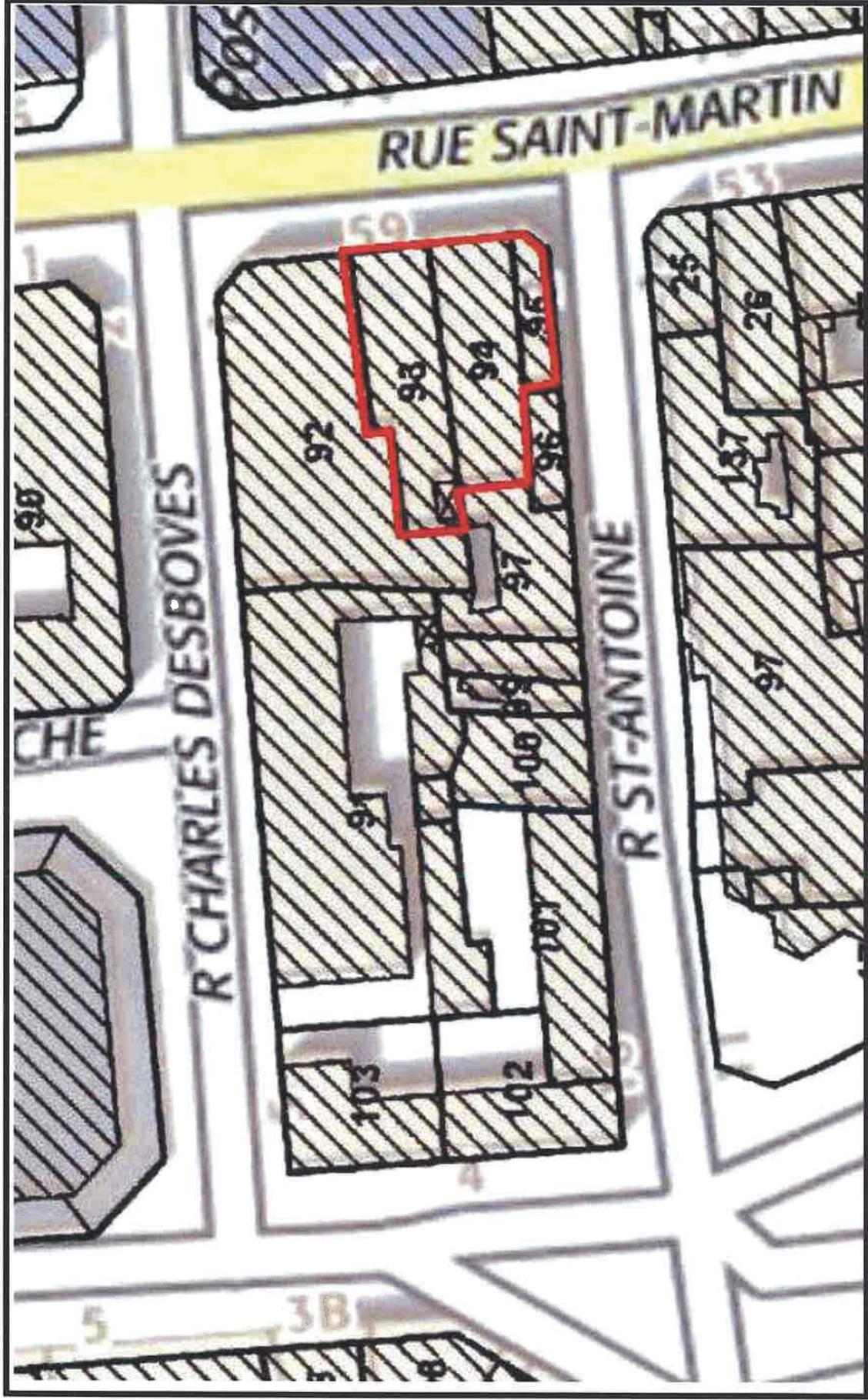
îlot n° 4 : « Pot d'Étain »



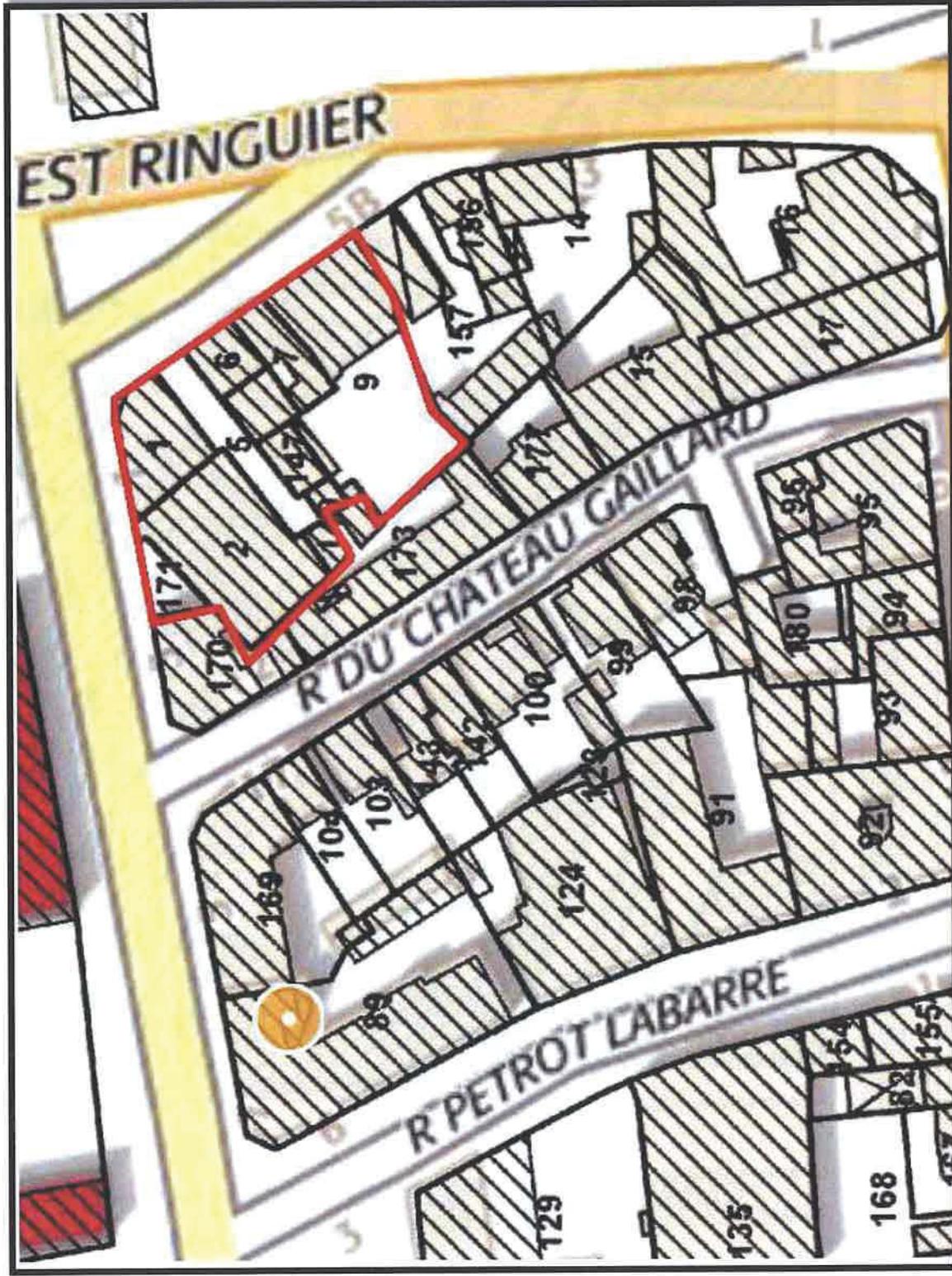
îlot n° 5 : « Notre Dame »



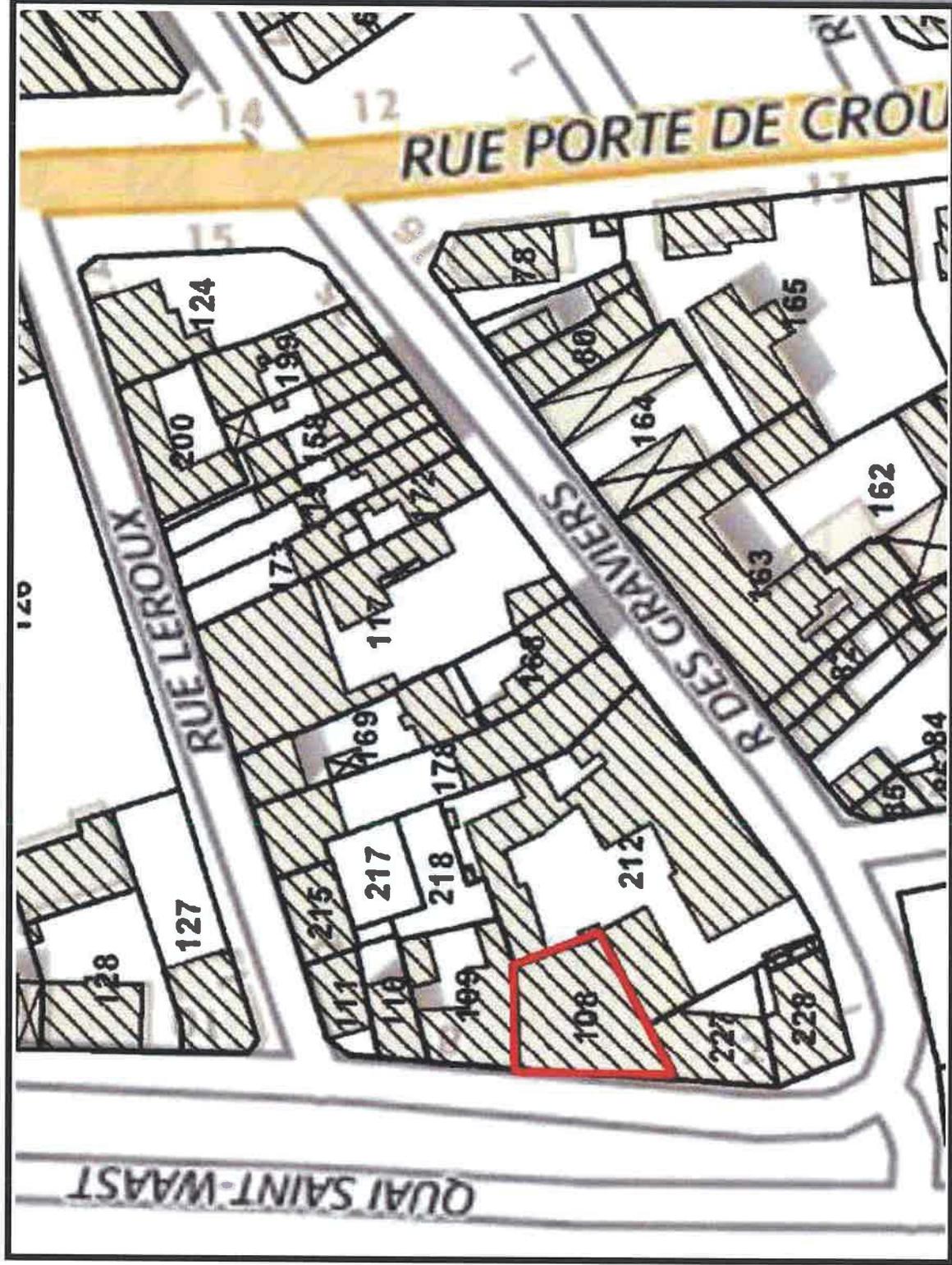
îlot n° 6 : « St-Martin St-Antoine »



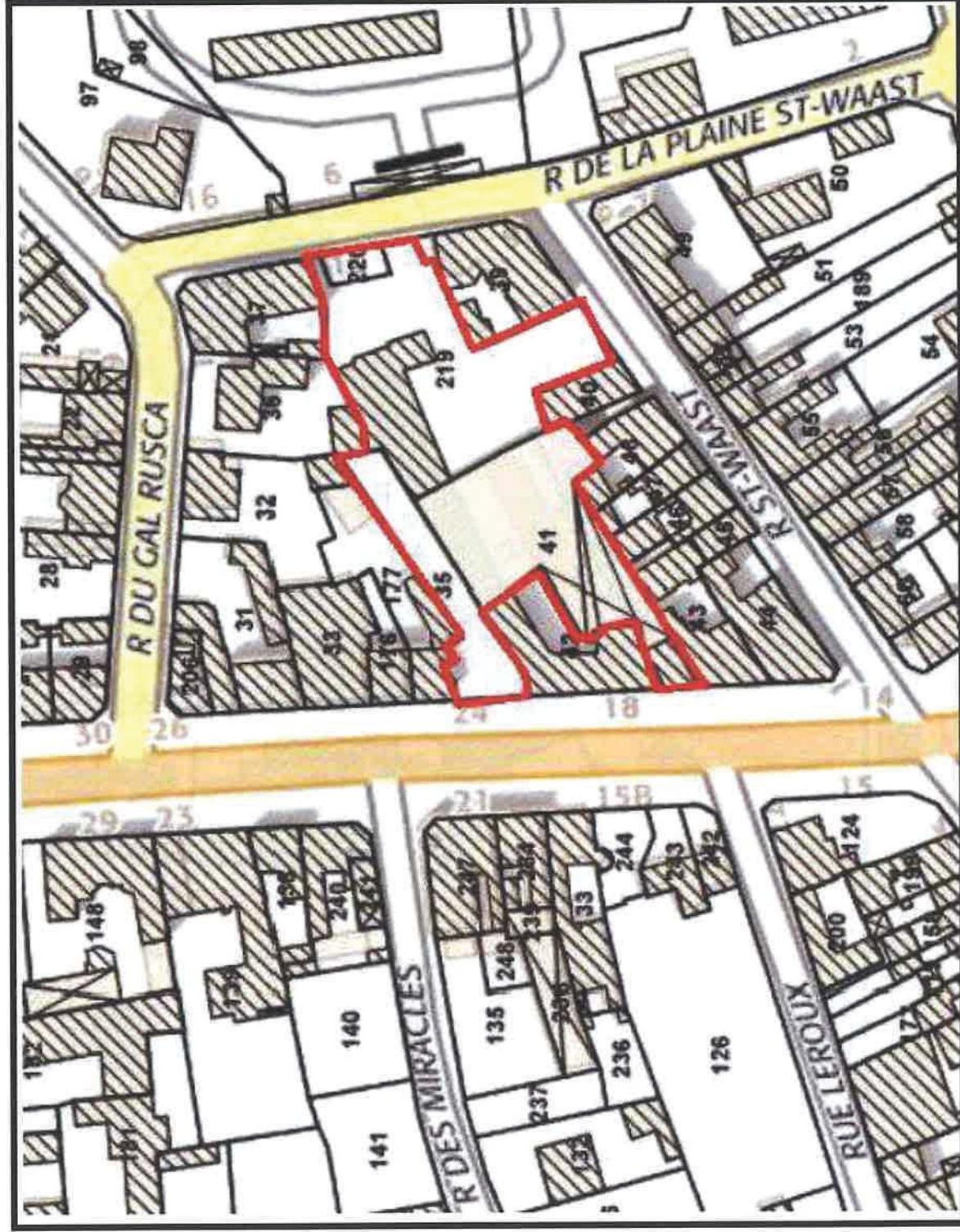
îlot n° 7 : « Intendance »



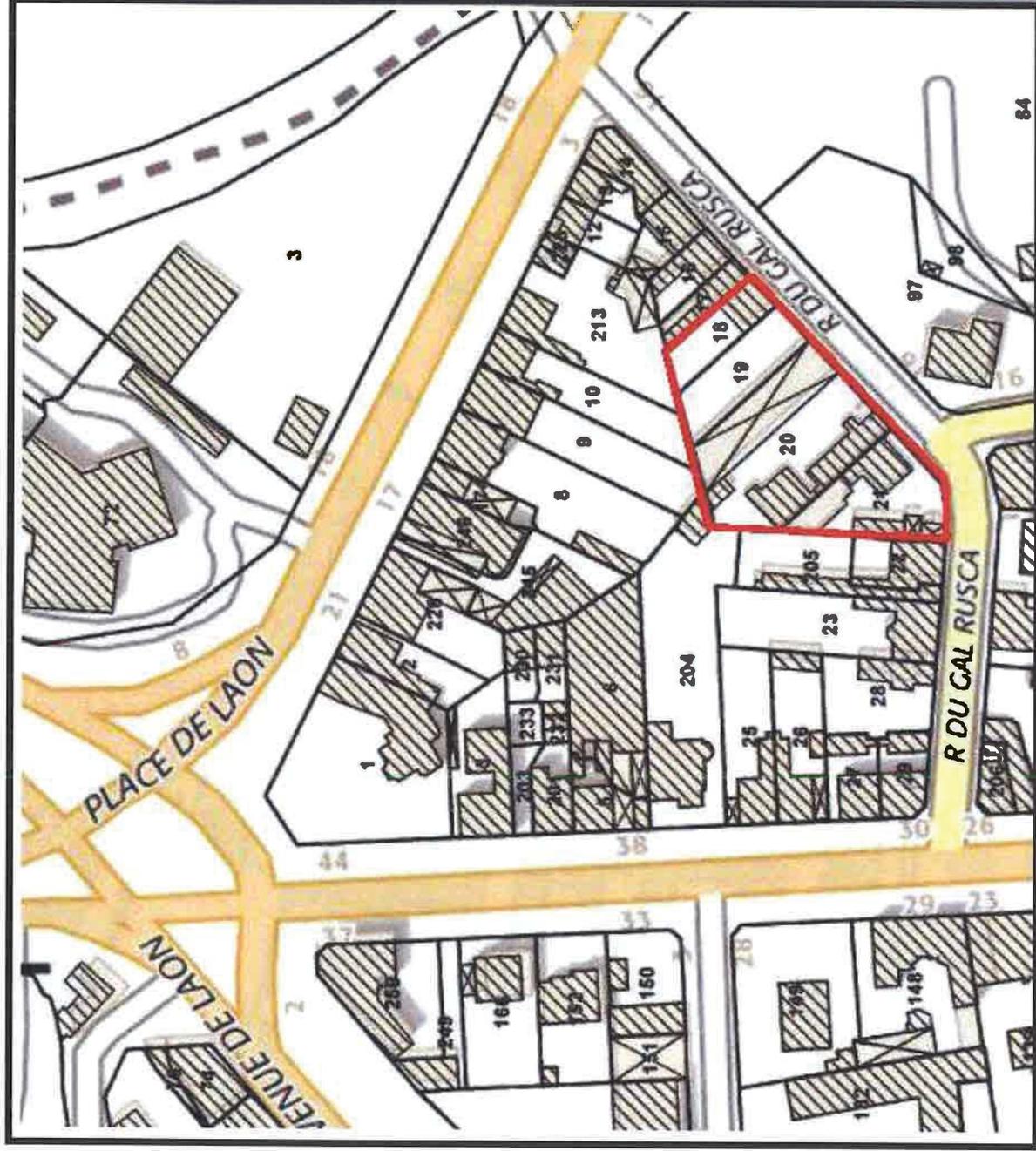
lot n° 9 : « Quai Saint Waast »



Îlot n° 10 : « de l'Enfer »



Îlot n° 11 : « Rusca »



**ANNEXE 6 : Sites Natura 2000 les plus proches**

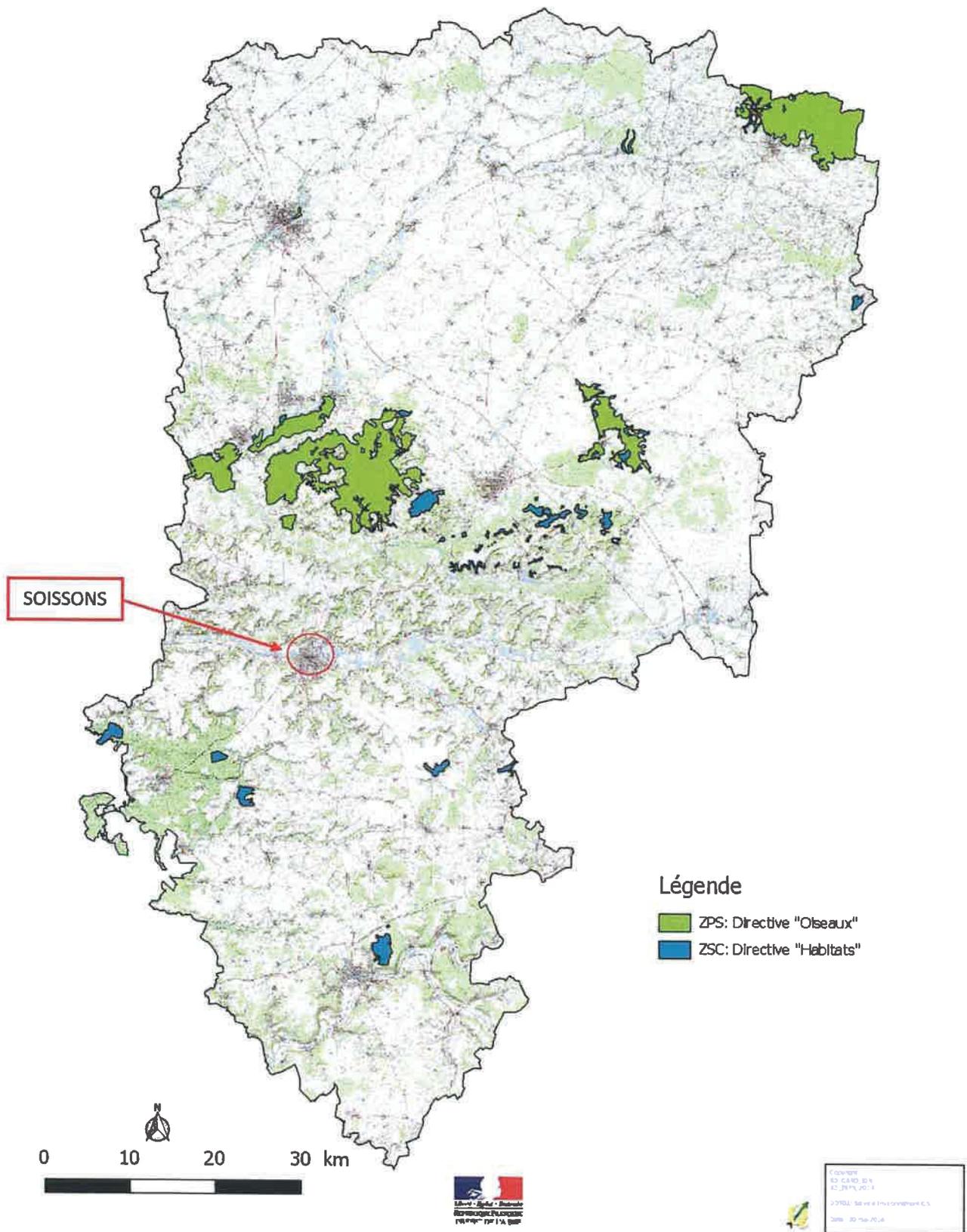


Figure 2 : Réseau Natura 2000 du département de l'Aisne

**ANNEXE 7 : Carte des monuments historiques**



**ANNEXE 8 : Carte du PPRI et des coulées de boue  
(approuvé le 24 Avril 2008)**

# Plan de Prévention des Risques Inondations et Coulées de Boue - Vallée de l'Aisne - Secteur Aisne Aval entre Montigny-Lengrain et Sermoise



## Légende

..... limite communale

→ axe de ruissellement avéré

→ axe de ruissellement potentiel

### Zonage réglementaire

zone rouge débordement rivière Aisne

zone rouge débordement de ru

zone orange

zone bleue débordement rivière Aisne

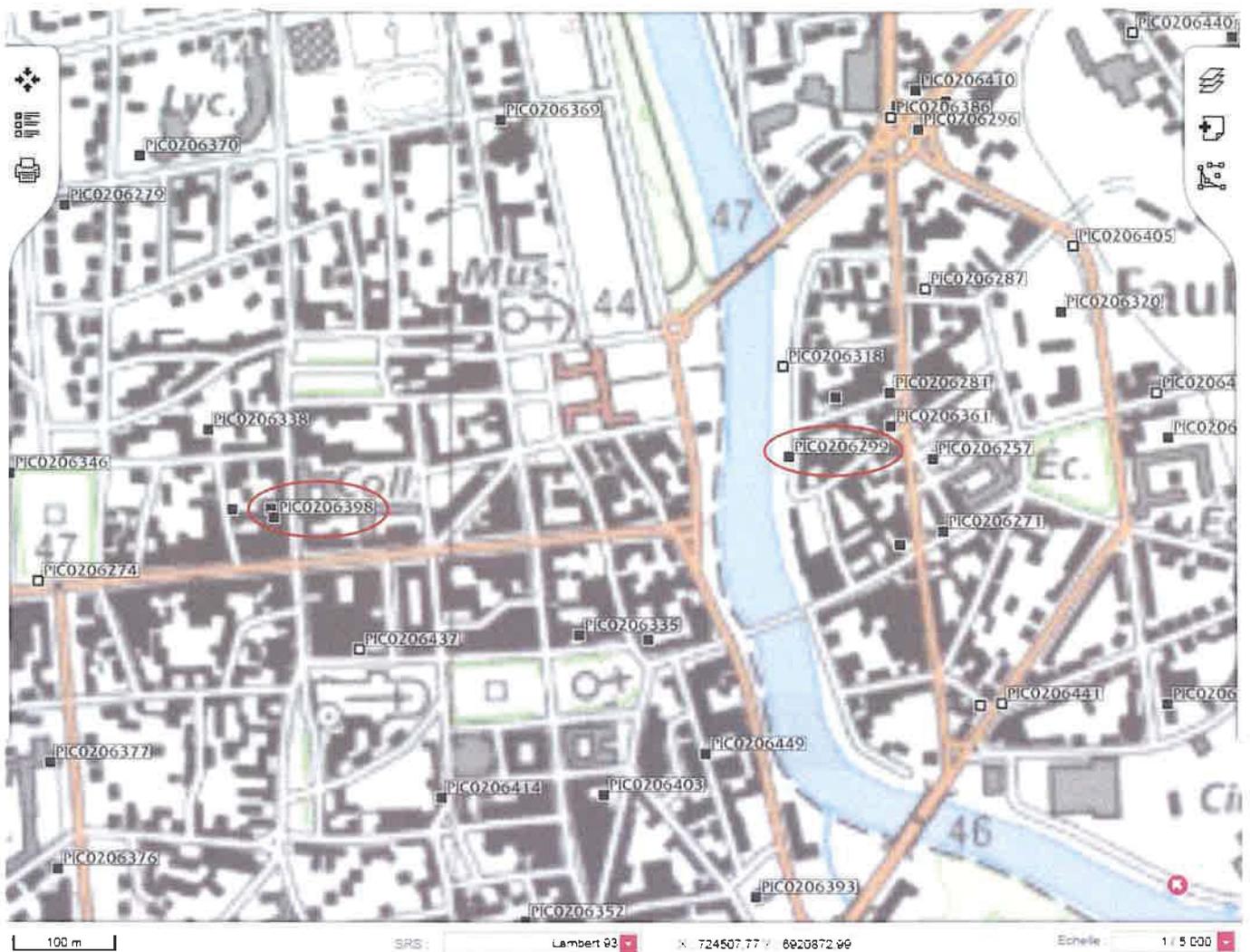
zone bleue débordement de ru

espace à préserver

ruissellement et coulées de boue

**ANNEXE 9 : Données BASIAS**

## DONNEES BASIAS



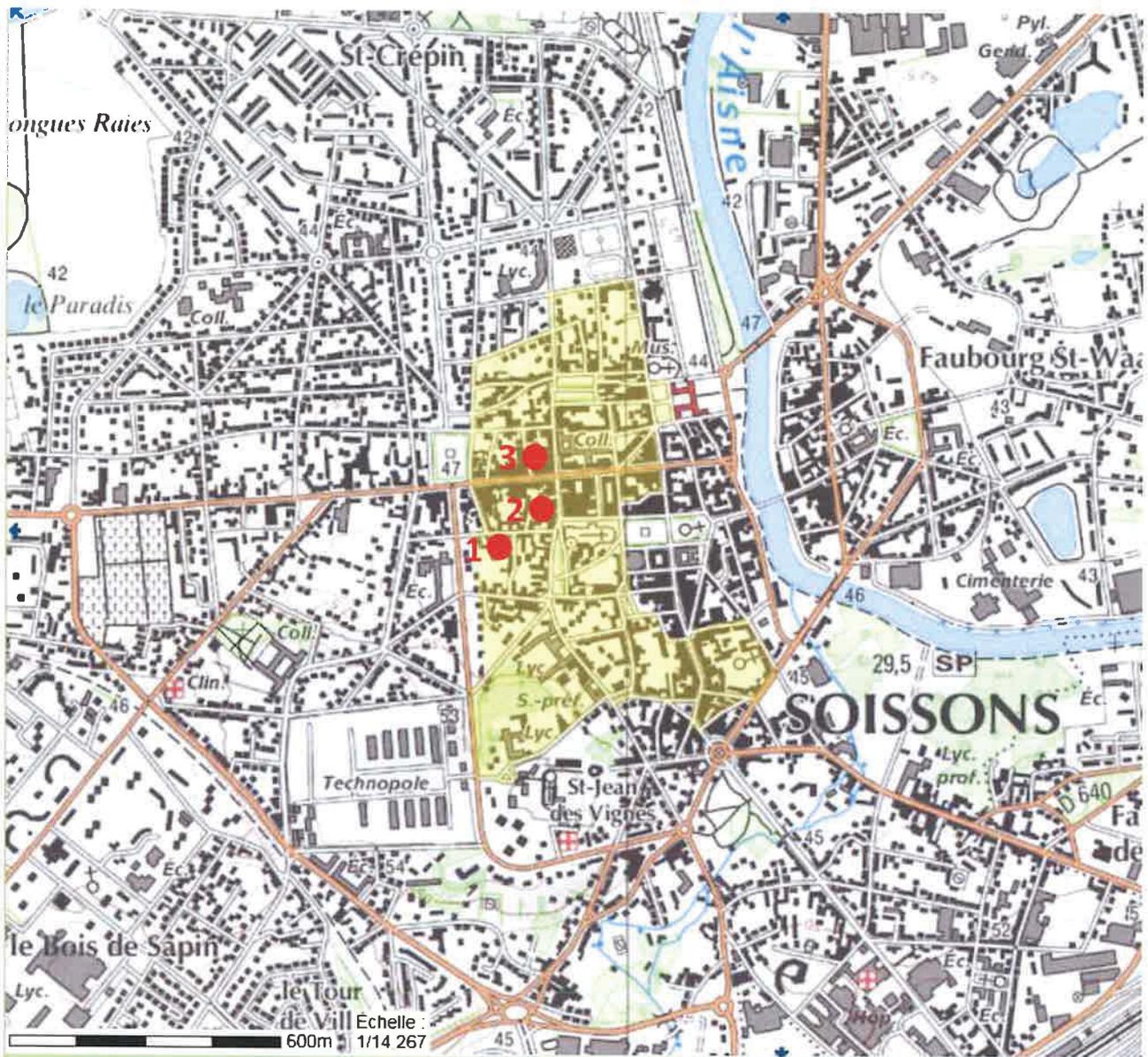
Sites identifiés les plus proches des îlots :

N° Identifiant	Îlot le plus proche	Raison sociale	Nom usuel	Adresse	Code activité	Etat d'occupation du site
PIC0206398	N° 3 : « Saint-Christophe »	Riffaut J.	NP	13 rue des Cordeliers SOISSONS	C20.17Z G47.30Z	Ne sait pas
PIC0206299	N° 9 : « Quai Saint-Waast »	Coopérative agricole du soissonais	Coopérative agricole	rue du Plat d'étain SOISSONS	A01.6 V89.03Z	Activité terminée

**ANNEXE 10 : Site inscrit « Centre urbain » de la  
ville de SOISSONS**

## Site inscrit « centre urbain » (n° 02-21)

(source : DREAL Picardie)



Îlots concernés par le site inscrit : « centre urbain de la ville de SOISSONS » :

- ⇒ Îlot 1 « Echelle du Temple »
- ⇒ Îlot 2 « Trinité »
- ⇒ Îlot 3 « Saint-Christophe »

Les 2 pages suivantes présentent le « Centre urbain de la ville de SOISSONS » (n° 02-21), site inscrit le 14 Mai 1982, de 43,63 ha, délimités par des voiries.

**SITE INSCRIT**  
Arrêté du 14 mai 1982

**CRITÈRE :** Hic torquua  
**TYPOLOGIE :**  
Site urbain, bourg, village

**MOTIVATION DE PROTECTION**

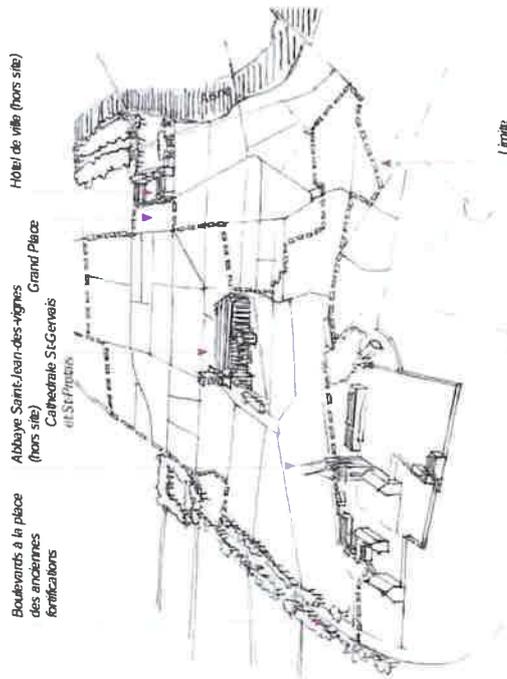
« Soissons a beaucoup souffert pendant la première guerre mondiale et de nombreux monuments ont été détruits. Toutefois, il existe un cadre bâti présentant un intérêt architectural méritant une protection particulière » (approuvé le 25/07/1981)

Le principe de l'inscription du Centre Urbain de Soissons a été retenu dès 1977. La délimitation du site s'étend aux quartiers les plus représentatifs de la variété et de la complexité du tissu urbain de la ville avant les grandes extensions qui ont suivi le développement des remparts en 1855. Le patrimoine tient compte des protections dont bénéficient les Monuments Historiques.

**DÉLIMITATION-SUPÉRIEURE**  
43,63 ha délimités par la ville.

**PROPRIÉTÉ PUBLIQUE ET PRIVÉE**

**AUTRES PROTECTIONS :**  
• Cathédrale Saint-Gervais et Saint-Protais (1852 : classé MH)  
• 19 Monuments Historiques et leurs abords.

**Une ville fortifiée dès l'époque romaine**

Sous-préfecture de l'Aisne, Soissons est située à plus de 20 km au sud-ouest de Laon. Le site protégé comprend une grande part du centre ancien de Soissons, situé sur la rive gauche de l'Aisne. La délimitation s'appuie en partie sur le tracé des anciens remparts médiévaux démantelés en 1855 (notamment à l'est le boulevard Jeanne d'Arc), mais exclut de nombreux édifices tels que l'ancienne abbaye Saint-Jean des Vignes au sud, l'Hôtel de ville et l'église Saint-Léger au nord-est, mais également certaines places publiques, une partie du boulevard circulaire et le mail le long de l'Aisne. Joyau de l'architecture gothique, la cathédrale Saint-Gervais et Saint-Protais constitue le centre du site protégé.

Fondée en -20 avant Jésus-Christ, la ville antique s'était établie hors zone inondable, au bord de l'Aisne. Il en reste quelques vestiges (traces du théâtre, de débris d'habitat gallo-romains...) et les restes de l'enceinte, à proximité de la cathédrale. Après la victoire de Clovis sur les romains en 486 après J.C, Soissons devint la capitale des Mérovingiens. Elle resta une ville royale sous les Carolingiens, même si Paris obtint la préférence, dès le VII<sup>e</sup> siècle. L'importance de Soissons est attestée par la tenue de nombreux conciles religieux et par le sacre de Pépin le Bref en 751. La prospérité relative aux XI<sup>e</sup> et XII<sup>e</sup> siècles permit l'édification et la transformation de nombreux édifices religieux. Au Moyen-Âge, la ville était regroupée autour de la cathédrale, bâtie entre le XI<sup>e</sup> et le XII<sup>e</sup> siècle. La croissance de la population imposa la création d'une enceinte fortifiée plus importante. Au XIV<sup>e</sup> siècle, Henri II fit agrandir et bastionner l'enceinte qui engloba l'abbaye de Saint-Jean et sa colline, transformant Soissons en place forte.

Aux XIII<sup>e</sup> et XIV<sup>e</sup> siècles, Soissons, capitale de la Généralité, s'équipe de bâtiments administratifs autour de la Grand-Place, au nord de la ville, et d'hôtels particuliers. A la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, au bord de l'Aisne, à l'emplacement du Palais Cornail, est bâti le palais de l'intendance devenu aujourd'hui l'hôtel de ville. Soissons perd son statut de place de guerre en 1855. Les

Dreal de Picardie 56 rue Jules Barri - 80040 Amiens Cedex 1, Tel : 03 22 82 25 00  
Réalisation de l'étude : Atelier Traverses, 1 rue Duméril - 75 013 Paris





**SOISSONS** 28 646 habitants  
(Insee RGP 2010)

**FRÉQUENTATION DU SITE**  
Centre touristique

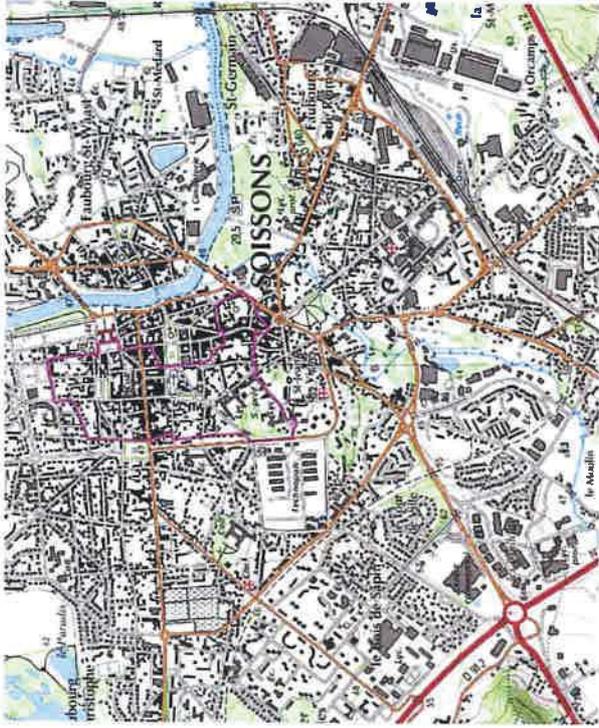
**AMÉNAGEMENT- ENTRETIEN**  
Document de gestion :  
aucun

**SIGNALÉTIQUE :**  
parcours piédestre « Soissons au fil des rues »

**MUTATIONS :**  
Etat : bon, critères lisibles  
Pression : dynamiques naturelles pressions urbaines

**ENJEUX :**  
- Renouveler les plantations des boulevards  
- mettre en place une charte des enseignes en centre ville  
- enterrer les réseaux aériens  
- mettre en valeur les places-parkings autour de la cathédrale, notamment celle située au pied du rempart romain, rue de l'évêché ou la place du square du Dr Bonnemant

**POUR EN SAVOIR PLUS :**  
Office de tourisme de Soissons, *Soissons d'hier et d'aujourd'hui*, Citedis Ed., 1998  
- *Soissons avant et pendant la guerre*, Michelin & cie Ed., 1919  
- Jakubsky K., « Construire et reconstruire Soissons après les destructions de 1914-18 », dans *Mémoires de la Sais-Soissons*, T. 39, 1994



Scan25 © IGN

fortifications sont démantelées et transformées en boulevards plantés.  
**Une des villes martyres de la première guerre mondiale**

Située sur la ligne de front pendant la première guerre mondiale, Soissons fut fortement endommagée par les bombardements. Détruite à 80 %, le centre ville fit l'objet d'un plan de reconstruction. Conformément aux principes hygiénistes en vigueur, le tissu urbain fut aéré et parcouru de larges voies ponctuées de places mettant en valeur les monuments.

**Une grande variété du tissu urbain**

Malgré les importantes destructions, la ville conserve un centre ancien attrayant, marqué par la silhouette de la cathédrale. Celle-ci est mise en valeur par le nouvel aménagement de la place Bimet-Mantoux (2007).

Les vestiges les plus anciens et les édifices monumentaux côtoient les constructions récentes. La pierre calcaire du Soissonnais impose une certaine harmonie au paysage urbain. Le patrimoine laissé par le Moyen Age, valut à Soissons d'être classée Ville d'Art et d'Histoire en 1988. L'architecture traditionnelle en pierre de taille avec des pignons « à pas de moineaux » voisine avec les hôtels particuliers des xvii<sup>e</sup> et xviii<sup>e</sup> siècles, témoignage du statut de Soissons comme capitale de la Généralité sous l'ancien Régime. Les abords des anciennes fortifications transformées en boulevards à la fin du xix<sup>e</sup> siècle accueillent plusieurs hôtels particuliers. L'architecture de la reconstruction offre plusieurs édifices art déco aux motifs décoratifs géométriques. Ponctuellement, quelques constructions récentes altèrent la perception de la trame urbaine, tandis que le centre historique reste marqué par l'omniprésence de la voiture.

Dreuil du Picardis, 56, rue Jules Barni - 80040 Amiens Cedex 1. Tel. : 03 22 82 25 00  
Réalisation de l'étude : Atelier Traverses, 1 rue Dumeril-75 013 Paris



A gauche, en bas : Cartin d'Etat-majior 1/40 000, feuille Soissons, 1866, © Source : Geoportail IGN 2012 / Provenance : SHAT - IGN  
A droite : En haut, Le boulevard Jcanna d'Arc, sur le tracé de l'ancienne enceinte - En bas : la cathédrale, et le centre ville

**ANNEXE 11 : Présentation du programme, îlot par îlot**

## Îlot n° 1 : « Echelle du Temple »

### 1 Localisation

- ⇒ Parcelles concernées : AN 98 - 136 - 137.
- ⇒ Îlot dont la ville est propriétaire et à acquérir par la SEDA.



Figure 3 : Îlot 1 « Echelle du Temple » : Localisation sur cadastre et photographie aérienne

### 2 Principe d'intervention

Le projet prévoit de transformer l'usage de locaux (propriété communale) initialement dédiés à une école d'hôtellerie-restauration en du logement de standing. Les corps de bâti patrimoniaux ainsi que la clôture seront conservés. Le jardin sur la rue est également préservé. L'opération tient compte de l'existence d'un transformateur EDF sur la parcelle AN 136.

### 3 Etat parcellaire

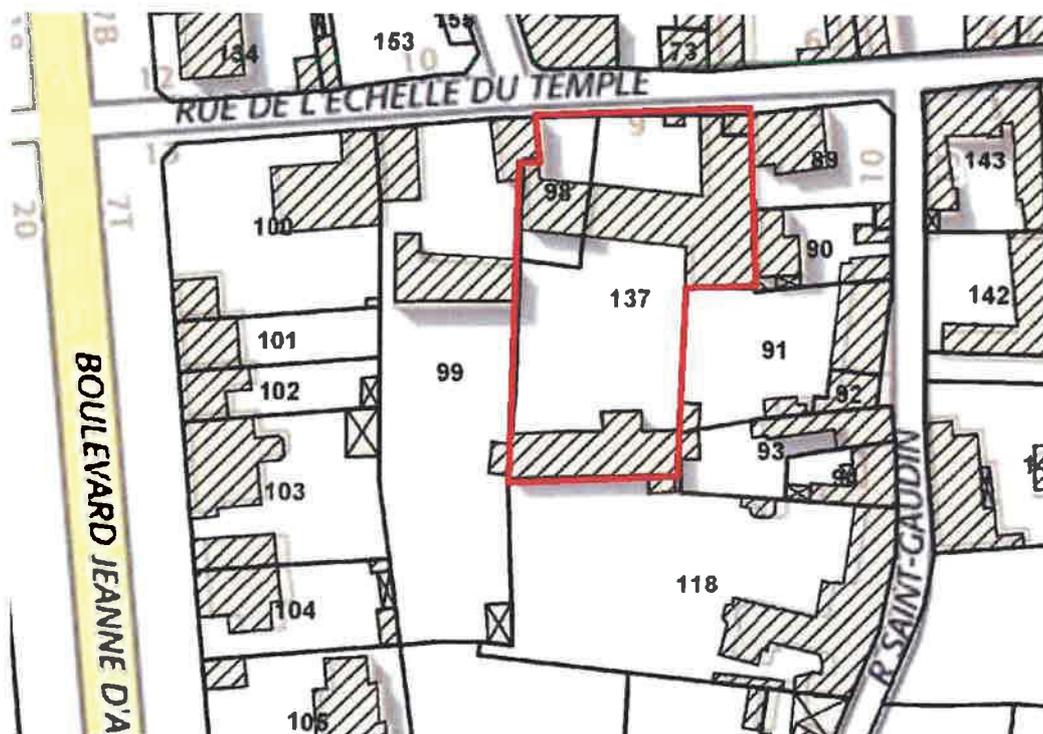


Figure 4 : Etat parcellaire – îlot n°1

#### 4 Etat du foncier et occupation

Parcelle	Surface parcelle en m <sup>2</sup>	Nbre bâtiments	Surface plancher habitable en m <sup>2</sup>	Surface locaux commerces et autres	Nbre logements	
AN 98	229	1	-	80	-	Locaux divers
AN 136	14	1	-	-	-	Transformateur EDF
AN 137	1 525	1	-	264	-	Locaux divers
TOTAL	1 768	3	0	344	0	

 Propriété communale

Tableau 1 : Etat du foncier et occupation – îlot n°1

#### 5 Site inscrit et contraintes urbaines

L'îlot est situé en **zone UF** du PLU (cf. Zonage du PLU en Annexe), et est concerné par le site inscrit « Centre urbain » de la ville de SOISSONS (cf. ANNEXE 10). Les démolitions envisagées devront recevoir un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (AFB). Par ailleurs, le corps de bâtiment principal est protégé par le PLU au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Le cône de vue C2 touche la partie Nord de la parcelle.

#### 6 Schéma d'intention

Le programme de l'opération prévoit :

- l'acquisition du foncier appartenant à la mairie,
- la démolition du corps de bâtiment récent ainsi que des annexes situées sur la partie Nord Est de la parcelle 137,
- la création d'un nouvel accès sur la rue Echelle du Temple permettant de desservir la cour,
- la démolition du bâtiment situé à l'arrière de la parcelle 137,
- le déplacement du transformateur EDF,
- la rédaction du programme des travaux à réaliser dans le corps du bâtiment principal qui sera conservé comprenant le principe de redistribution souhaitée (nombre et type de logements) ainsi que les modalités de valorisation des espaces paysagés,
- la cession à un opérateur en vue de la réhabilitation du corps de bâtiment principal (5 logements) dans le cadre d'une VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) et la construction de 3 maisons avec jardins et garages (comprenant 3 places minimum) au Sud de la parcelle 137,
- le suivi de la réalisation du projet.

L'opération prévoit la création de 8 places de stationnement à l'arrière du bâtiment principal,

Eventuellement, l'angle Nord de la parcelle 91 pourra être acquis pour permettre un accès plus aisé à l'arrière du tènement foncier.

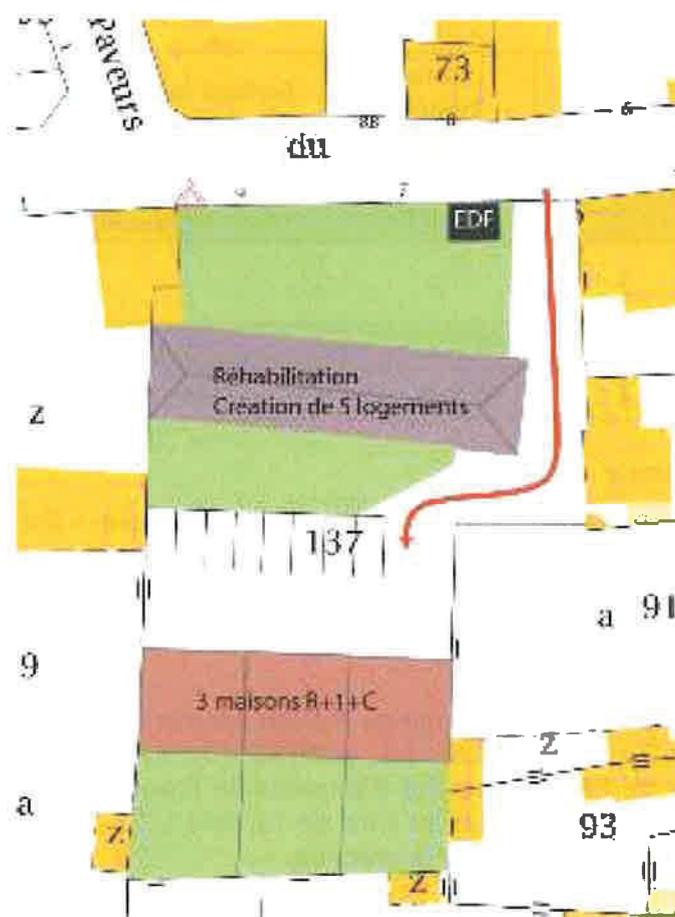


Figure 5 : Schéma d'intention de l'îlot n°1

## 7 Bilan de l'opération

Programme		existant	projet
Emprise parcellaire		1 768	1 768
Niveaux (moyen)		R + 1 + C	R + 1 + C / R + 1
Surface de plancher HO		344	944
Commerces / remises / formation	SU	0	0
	nb	0	0
Logements	SP	0	806,4
	nb	0	8
Stationnement	nb	0	12 mini dont 3 mini dans garages maisons
Espaces publics	surface	0	0

Tableau 2 : Bilan de l'opération de l'îlot n°1

## Îlot n° 2 : « Trinité »

### 1 Localisation

- ⇒ Parcelles concernées : AM 17.
- ⇒ Îlot dont la propriété est conservée par la ville.



Figure 6 : Îlot 2 « Trinité » : Localisation sur cadastre et photographie aérienne

### 2 Principe d'intervention

Le projet prévoit d'organiser la mutation de cette parcelle, propriété communale, vers du logement de standing.

### 3 Etat parcellaire

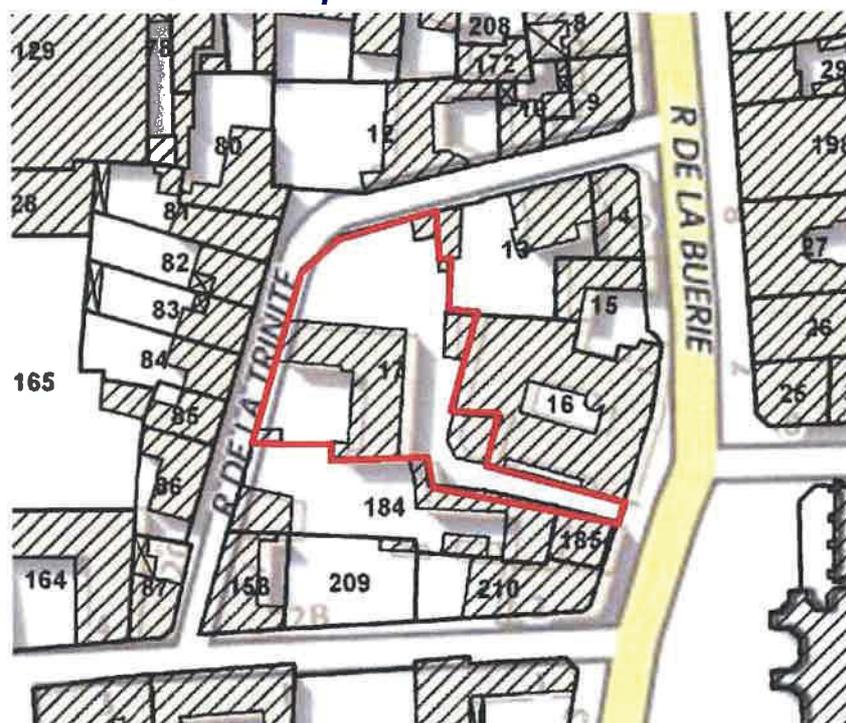


Figure 7 : Etat parcellaire – îlot n°2

**4 Etat du foncier et occupation**

Parcelle	Surface parcelle en m <sup>2</sup>	Nbre bâtiments	Surface plancher habitable en m <sup>2</sup> (*)	Surface locaux commerces et autres	Nbre logements
AM 17	1 099	21	90	500	1
TOTAL	1 099	21	90	500	1



Propriété communale

(\*)

Surfaces estimées

*Tableau 3 : Etat du foncier et occupation – îlot n°2*

**5 Site inscrit et contraintes urbaines**

L'îlot est concerné par le site inscrit « Centre urbain » de la ville de SOISSONS (cf. ANNEXE 10). Les démolitions envisagées devront recevoir un avis conforme de l'ABF. Par ailleurs, le jardin du "patio" est protégé par le PLU. La partie Nord de la parcelle est touchée par le cône de vue C1. La parcelle est située en zone UCV au PLU (cf. Zonage du PLU en Annexe).

**6 Schéma d'intention**

Le concessionnaire est chargé :

- d'acquérir le foncier, propriété communale,
- de rédiger le programme des travaux de réhabilitation à réaliser comprenant le principe de redistribution souhaitée (nombre et type de logements),
- de céder le foncier à l'opérateur retenu.

Ce dernier devra chercher les futurs acquéreurs des logements dans le cadre d'une VIR (Vente d'Immeuble à Réover).

Dans ce scénario, le projet prévoit la création de 7 logements de standing et de 11 places de stationnements dans la cour. Un nouvel accès sur la rue de la Trinité pourrait être étudié au Nord de la parcelle.

**7 Bilan de l'opération**

Programme		existant	projet
Emprise parcellaire		1 099	1 099
Niveaux (moyen)		R + 1 + C	R + 1 + C
Surface de plancher HO (*)		590	590
Commerces / remises / locaux techniques	SU	48	0
	nb	1	0
Logements	SP	0	542
	nb	0	7
Stationnement	nb	0	11
Espaces publics	surface	0	0

(\*) : surface estimée

*Tableau 4 : Bilan de l'opération de l'îlot n°2*



**4 Etat du foncier et occupation**

Parcelle	Surface parcelle en m <sup>2</sup>	Nbre bâtiments	Surface plancher habitable en m <sup>2</sup>	Surface locaux commerces et autres	Nbre logements	
AD 113	528	1	398	199	6	Propriétaire
TOTAL	528	1	398	199	6	

*Tableau 5 : Etat du foncier et occupation – Îlot n°3*

**5 Site inscrit et contraintes urbaines**

L'îlot est situé en zone UCV du PLU (cf. Zonage du PLU en Annexe), et est concerné par le site inscrit « Centre urbain » de la ville de SOISSONS (cf. ANNEXE 10).

Les démolitions éventuellement envisagées devront recevoir un avis conforme de l'ABF.

Par ailleurs, la façade située en retrait de l'espace public ainsi que le porche rue Plocq sont protégés par le PLU, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Une vocation commerciale sera donnée au rez-de-chaussée du bâtiment situé rue St Christophe (périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L.123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme).

**6 Schéma d'intention**

Le programme de l'opération prévoit :

- l'élaboration du projet en lien avec les objectifs précisés dans le cadre de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) (travaux à prescrire, justifications...),
- la concertation avec le propriétaire,
- la mise au point du dossier d'ORI (Opération de Restauration Immobilière) à la suite d'une délibération de la commune explicitant le projet : dossier de DUP, le programme des travaux et délais fixés pour la réalisation, l'enquête parcellaire,
- le suivi de la procédure,
- le suivi de la réalisation des travaux dans le cas où ils seraient conduits par le propriétaire,
- l'acquisition de l'immeuble dans le cas où le propriétaire n'effectuerait pas les travaux, la réalisation des travaux préparatoires et/ou de préservation de l'immeuble et la cession à un ou des investisseurs qui pourra le céder dans le cadre d'une VIR (Vente d'Immeuble à Rénover) profitant pleinement des aides de l'OPAH-RU.

**7 Bilan de l'opération**

*L'estimation du bilan de l'opération est réalisée dans l'hypothèse où le concessionnaire se porte acquéreur du bien et réalise les travaux préparatoires en l'absence d'initiative du propriétaire*

Programme		existant	projet
Emprise parcellaire		528	528
Niveaux (moyen)		R + 2 / R + 2 + C	R + 2 / R + 2 + C
Surface de plancher HO		597	597
Commerces / remises / locaux techniques	SU	199	199
	nb	2	2
Logements	SP	395	398
	nb	0	0
Stationnement	nb	0	12
Espaces publics	surface	0	0

*Tableau 6 : Bilan de l'opération de l'îlot n°3*

## Îlot n° 4 : « Pot d'Étain »

### 1 Localisation

- ⇒ Parcelles concernées : AE 71 - 111 - 112.
- ⇒ Îlot privé que la SEDA doit acquérir.



Figure 10 : Îlot 4 « Pot d'Étain » : Localisation sur cadastre et photographie aérienne

### 2 Principe d'intervention

Le projet prévoit la création d'un immeuble de logements avec commerces ou artisanat en RdC afin de retrouver un alignement bâti sur la rue du Pot d'Étain.

Le secteur est aujourd'hui globalement en friche, pour partie occupé par une activité artisanale qui devra être déplacée et accueille également des garages pour l'essentiel vacants.

La possibilité d'un double accès sur la rue du Pot d'Étain et sur la rue du Commerce permettra de mieux desservir l'îlot et de traiter l'espace public actuel.

Par ailleurs le travail sur l'îlot sera l'occasion de favoriser un traitement de la façade arrière du 7-13 rue du Pot d'Étain qui est très perçu depuis la rue du Commerce via l'impasse du Griffon (en lien avec l'OPAH). Ces logements pourront également faire l'objet d'une réhabilitation dans le cadre de la future OPAH-RU.

**3 Etat parcellaire**



Figure 11 : Etat parcellaire – îlot n°4

**4 Etat du foncier et occupation**

Parcelle	Surface parcelle en m <sup>2</sup>	Nbre bâtiments	Surface plancher habitable en m <sup>2</sup>	Surface locaux commerces et divers	Nbre logements	
AE 71	572	0	0	-	0	Terrain en friche
AE 111	239	1	0	261	-	Activité artisanale
AE 112	300	1	0	120	-	Garages
TOTAL	1 111	2	0	381	0	

Tableau 7 : Etat du foncier et occupation – Îlot n°4

**5 Contraintes urbaines**

Ces parcelles sont situées en zone UCV au PLU (cf. Zonage du PLU en Annexe).

Elles sont comprises dans le périmètre Monument Historique (cf. ANNEXE 7) : toute démolition et tout projet d'aménagement sera soumis préalablement à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

Elles sont également comprises dans le périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L.123-1-5-7° bis du Code de l'Urbanisme.

## 6 Schéma d'intention

Le programme de l'opération prévoit :

- l'acquisition des parcelles AE 71, 111 et 112,
- la démolition des locaux existants sur ces parcelles,
- la cession du foncier ainsi libéré en vue de la création d'un immeuble en limite d'espace public sur la rue du Pot d'Étain avec stationnements en rez-de-chaussée sous dalle dans le cœur d'îlot et jardin privé créé sur la dalle depuis l'impasse du Griffon,
- le traitement piétonnier de l'impasse du Griffon avec l'aménagement d'un accès privé au jardin suspendu.

Le projet prévoit également la reconstruction, au moins partielle, des 8 garages démolis.

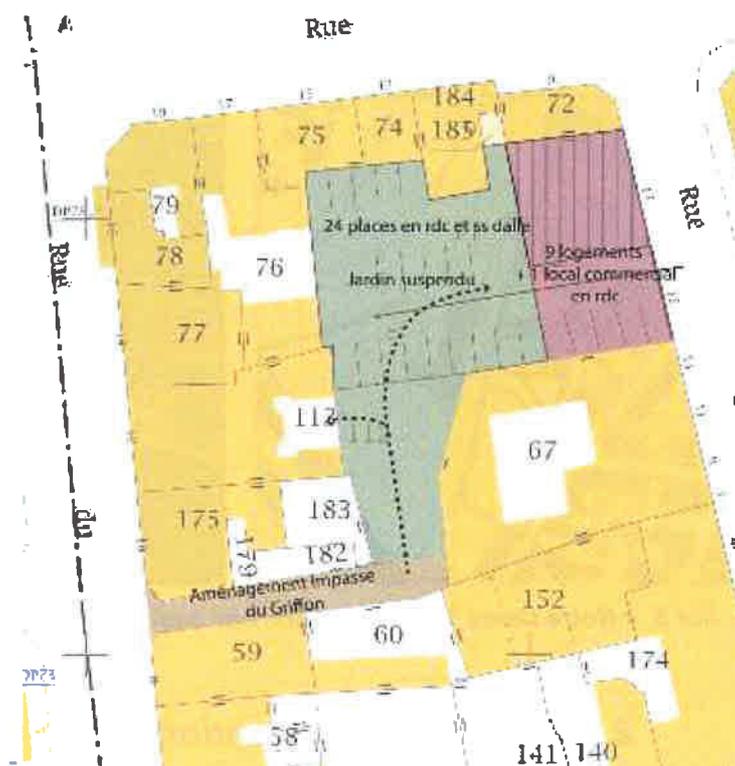


Figure 12 : Schéma d'intention de l'îlot n°4

## 7 Bilan de l'opération

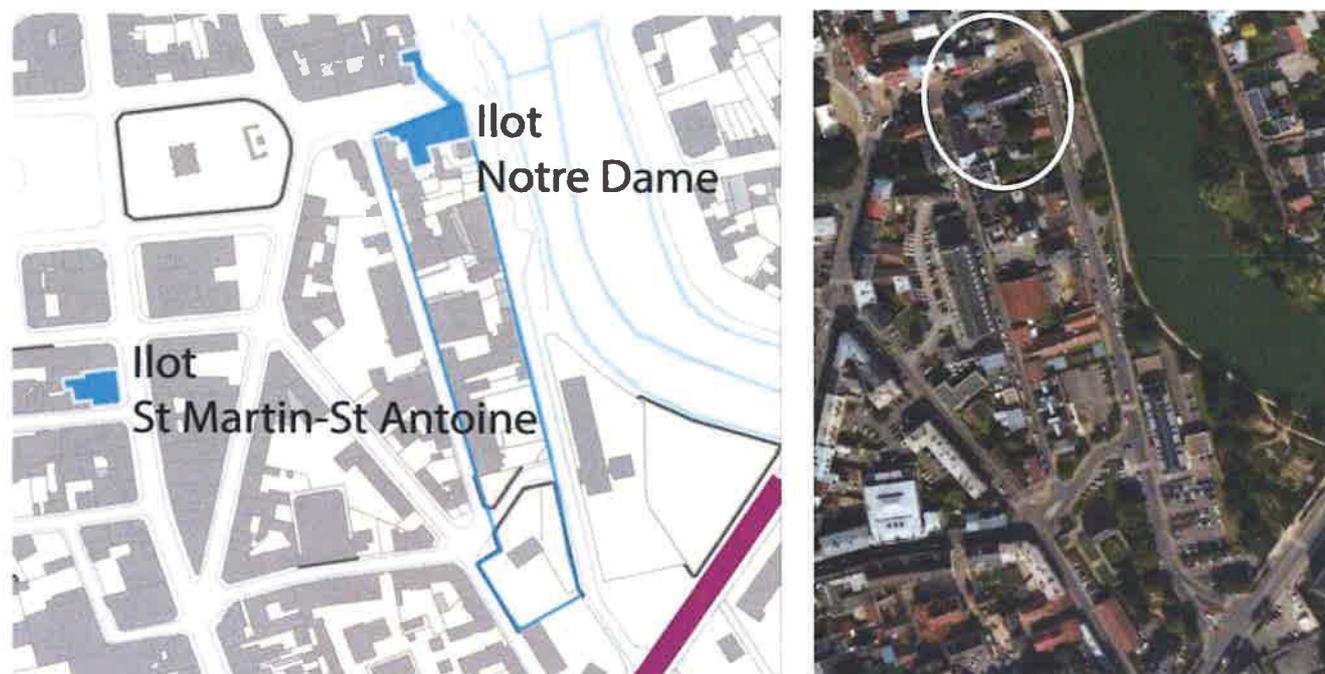
Programme		existant	projet
Emprise parcellaire		1 111	1 111
Niveaux (moyen)		R	R
Surface de plancher HO		447	985
Commerces / remises / locaux techniques	SU	261	155
	nb	1	1
Logements	SP	0	830
	nb	0	9
Stationnement	nb	8	24
Espaces publics	surface	140	140

Tableau 8 : Bilan de l'opération de l'îlot n°4

## Îlot n° 5 : « Notre Dame »

### 1 Localisation

- ⇒ Parcelles concernées : AK 78 - 79 - 80 - 109 - 110 + AE 116.
- ⇒ Îlot dont la ville est propriétaire et à acquérir par la SEDA.



*Figure 13 : Îlot 5 « Notre Dame » : Localisation sur cadastre et photographie aérienne*

### 2 Principe d'intervention

L'îlot Notre Dame est situé sur les berges de l'Aisne. Il est aujourd'hui caractérisé par un tissu urbain très hétérogène. Il regroupe des logements, des activités économiques mais aussi de nombreuses friches. L'objectif, à terme, est celui d'une opération complète de renouvellement urbain, réalisée dans le cadre d'un projet global d'aménagement avec création de logements, de commerces et/ou de services et de stationnements. Ce projet portera sur un périmètre élargi allant de la rue de la Bannière au bâtiment de l'Arquebuse.

Dans un 1<sup>er</sup> temps et dans le cadre du présent programme, l'objectif est de traiter la tête d'îlot en lien avec la création de la nouvelle passerelle et l'aménagement de la rue de la Bannière en agissant sur :

- la requalification des parcelles situées de part et d'autre de la rue, face au quartier St Waast,
- le traitement de l'angle Ouest de l'îlot (transformateur et garage),
- la réhabilitation des bâtiments privés dans le cadre de la future OPAH-RU.

Par ailleurs, étant donné la complexité de l'îlot et du programme à définir, une étude globale de programmation sera lancée par la ville pour déterminer le projet de traitement de l'ensemble de l'îlot.



## **5 Contraintes d'inondabilité**

L'îlot est potentiellement concerné par le risque d'inondation lié au débordement de l'Aisne (zone rouge ou bleue du PPRi) sur sa partie Nord de la rue de la Bannière (cf. ANNEXE 8).

Les contraintes sont les suivantes :

- construction au-dessus de la cote de crue centennale (entre 42,3 et 42,45 m),
- absence de sous-sol,
- fondations prenant en compte l'hydromorphie des terrains.

Il est également potentiellement soumis aux risques liés aux accumulations de boues et aux ruissellements pluvieux (zone jaune) (cf. ANNEXE 8).

## **6 Contraintes urbaines**

L'îlot Notre Dame se situe en zone UCV au PLU (cf. Zonage du PLU en Annexe), dans un périmètre de constructibilité limitée (dans l'attente d'un projet de renouvellement de cet îlot). La rue de la Bannière se situe dans le périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L.123-1-5-7 bis du Code de l'Urbanisme. A noter la situation en co-visibilité avec le pavillon des Arquebusiers au Sud et avec l'ancienne église Saint Pierre dans la partie Nord.

Toute démolition et tout projet d'aménagement sera soumis préalablement à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

## **7 Schéma d'intention**

Le concessionnaire est chargé :

- de l'acquisition des parcelles AK 80, 110 et AE 116, (AK80 et AE116 propriétés communales),
- de la rédaction du programme de travaux de réhabilitation à réaliser dans les immeubles situés sur les parcelles AK 80 et AE 116 comprenant le principe de redistribution souhaitée (nombre et type de logements et de commerces) avant cession à un investisseur. A charge pour ce dernier de chercher les futurs acquéreurs des logements dans le cadre d'une VIR (Vente d'Immeuble à Rénover). A noter que le projet pourra également prévoir la démolition de l'immeuble de l'Etrier (AE 116) et une reconstruction dans le cadre d'un projet à définir. A ce stade, l'option retenue est celle d'une réhabilitation de l'immeuble.
- de la démolition du garage situé sur la parcelle AK 110 et la cession en vue de la création d'un nouveau local commercial et de la négociation avec la copropriété mitoyenne (AK 78) afin d'envisager la création d'ouvertures sur le mur pignon et la création de terrasses/balcons. L'extension du bâtiment situé sur la parcelle AK 78 pourra également être envisagée. A ce stade, l'option retenue est la première (commerce en RdC et création de balcons ou terrasses).
- de la négociation avec ERDF concernant l'habillage du transformateur (AK 109) et la mise en place d'un règlement de division en volumes de la parcelle AK 109,
- de la négociation avec la copropriété mitoyenne (AK 111) afin d'envisager la création d'ouvertures sur le mur pignon et la création de terrasses ou balcons.

A noter que le projet sera élaboré en étroite coordination avec les équipes chargées de l'aménagement des espaces publics (rue de la Bannière et berges de l'Aisne).

**8 Bilan de l'opération**

Programme		Existant (*)	Projet (*)
Emprise parcellaire		340	340
Niveaux (moyen)		R + 1 - R + 2	R + 1 - R + 2
Surface de plancher HO		856	886
Commerces / remises / locaux techniques	SU	394	424
	nb	5	5
Logements	SP	462	462
	nb	5	5
Stationnement	nb	-	-
Espaces publics	surface	-	-

(\*) : Les surfaces et données concernent uniquement les parcelles concernées par le projet.

**Tableau 10 : Bilan de l'opération de l'îlot n°5**

## Îlot n° 6 : « Saint-Martin Saint-Antoine »

### 1 Localisation

- ⇒ Parcelles concernées : AM 93 - 94 - 95.
- ⇒ Îlot dont la SEDA est propriétaire.

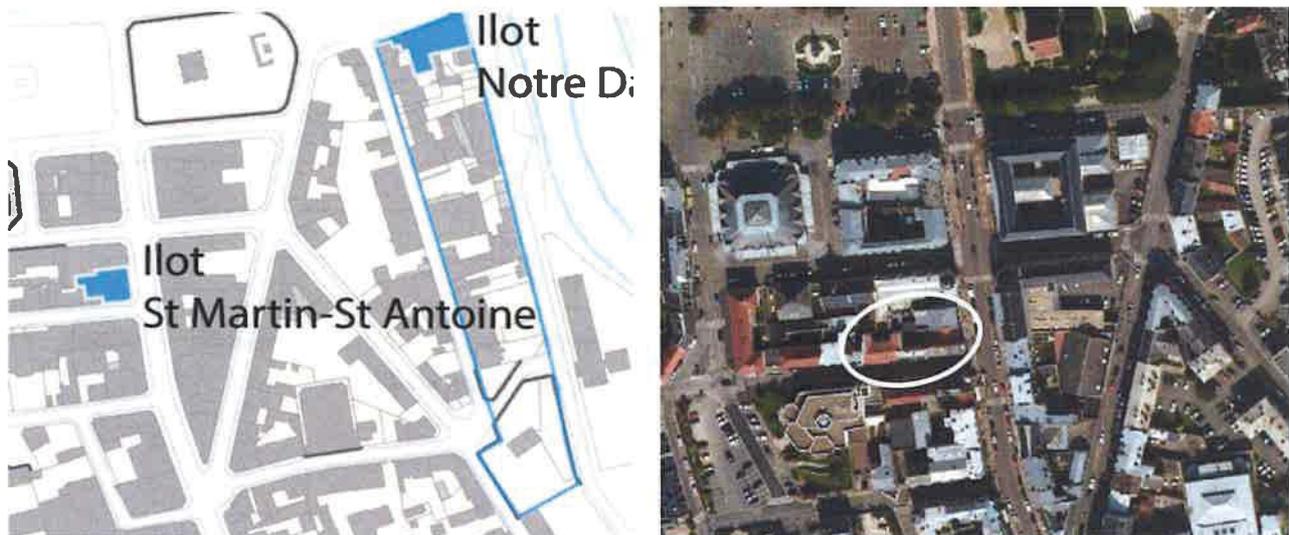


Figure 15 : Îlot 6 « Saint-Martin Saint-Antoine » : Localisation sur cadastre et photographie aérienne

### 2 Principe d'intervention

Le projet sur cet îlot prévoit de mener à bien une reconfiguration du bâti permettant la création de logements, l'organisation des accès aux logements existants et la réorganisation des surfaces commerciales. Cet îlot est également pressenti pour accueillir la maison du projet pendant la durée de la concession.

Le secteur est localisé sur l'artère commerciale principale du cœur de ville, la rue St Martin. Le local commercial du 55B rue St Martin est vacant. Les difficultés rencontrées par l'entreprise située au 57 laissent présager une fermeture prochaine. Or la vacance de ces locaux contribue à l'extension de la rupture du linéaire commercial autour de la place Marquigny. Les étages sont également vacants dans ces 2 immeubles.

Au-delà de l'impact des rez-de-chaussée, la forme urbaine et architecturale des immeubles crée également une rupture dans la continuité des épannelages : le 55B rue St Martin, en R+1, apparaît ainsi comme un creux dans le linéaire bâti.



## **6 Schéma d'intention**

Le programme de l'opération prévoit :

- l'acquisition des parcelles AM 93,94 et 95,
- la démolition des locaux existants sur la parcelle AM 94, ainsi que des annexes sur la parcelle AM 93,
- l'aménagement de la maison du projet dans l'un des locaux commerciaux existants ou créés,
- la rédaction du programme des travaux de réhabilitation à réaliser dans les immeubles situés sur les parcelles AM 93 et AM 95 comprenant le principe de redistribution souhaitée (nombre et type de logements et de commerces),
- la cession du foncier libéré ainsi que des 2 parcelles bâties en vue de :
  - ~ la création d'un immeuble en R+3 (environ 320 m<sup>2</sup> de SP) implanté en limite de l'espace public sur la rue St Martin avec logements à l'étage et local commercial en RdC. L'entrée dans l'ancien cellier devra être préservée.
  - ~ la refonte des logements situés sur la parcelle AM 95 en lien avec la création de nouvelles surfaces dédiées à l'habitat sur la parcelle AM 94 compte tenu de l'existence d'une fenêtre sur le mur mitoyen.
  - ~ la réhabilitation de l'immeuble situé au 57 rue St Martin avec la création et/ou la réhabilitation des surfaces de plancher des étages et la création de logements.

Compte tenu de l'absence de desserte des étages sur la parcelle AM 93, une desserte par l'arrière, à partir de la parcelle AM 95, devra être envisagée.

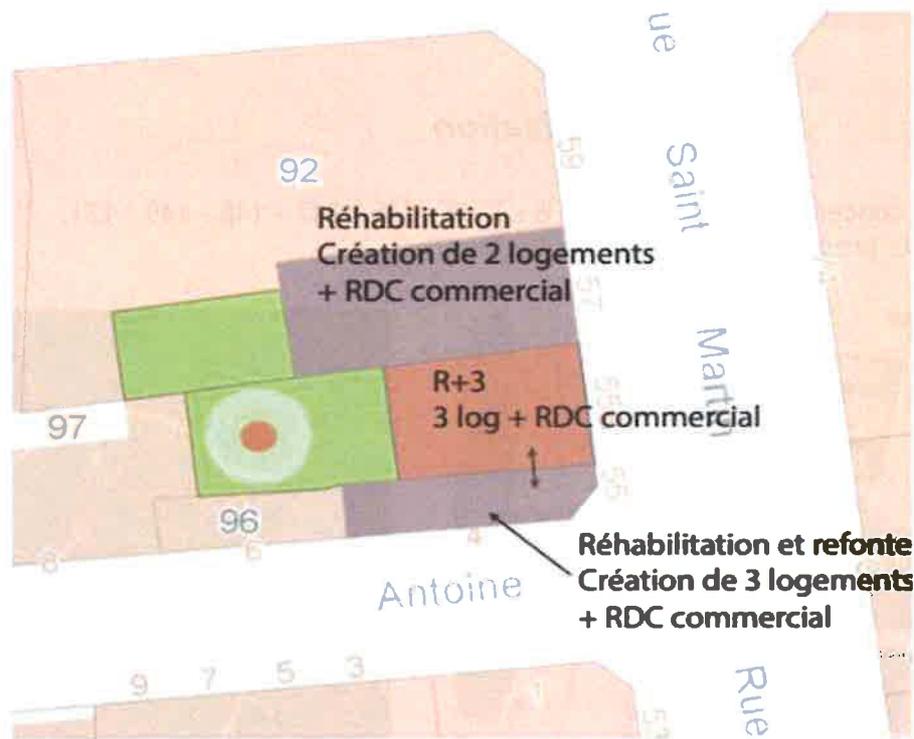


Figure 17 : Schéma d'intention de l'îlot n°6

## 7 Bilan de l'opération

Programme		Existant	Projet
Emprise parcellaire		463	463
Niveaux (moyen)		R + 3 - R + 1	R + 3
Surface de plancher HO		812	1 012
Commerces / remises / locaux techniques	SU	647	280
	nb	3	2
Logements	SP	165	732
	nb	3	9
Stationnement	nb	0	0
Espaces publics	surface	0	0

Tableau 12 : Bilan de l'opération de l'îlot n°6

## Îlot n° 7 : « Intendance »

### **1 Localisation**

- ⇒ Parcelles concernées : AE 1 - 2 - 5 - 6 - 7 - 9 - 146 - 147 - 148 - 149 - 171.
- ⇒ Îlot dont la propriété est conservée par la ville.



Figure 18 : Îlot 7 « Intendance » : Localisation sur cadastre et photographie aérienne

### **2 Principe d'intervention**

Les objectifs sont au nombre de 3 :

- intervenir sur le Nord de l'îlot (propriétés communales pour l'essentiel) où sont localisées les propriétés communales mais aussi des logements dégradés avec une reconstitution foncière et urbaine,
- dégager le cœur d'îlot,
- travailler en lien avec l'Agence TER chargée des travaux d'aménagement des berges de l'Aisne en vue de la reconfiguration du square.

Par ailleurs, l'intervention du concessionnaire sera conduite en lien avec la requalification des autres bâtiments présents sur l'îlot menée dans le cadre de l'OPAH-RU.

### 3 Etat parcellaire

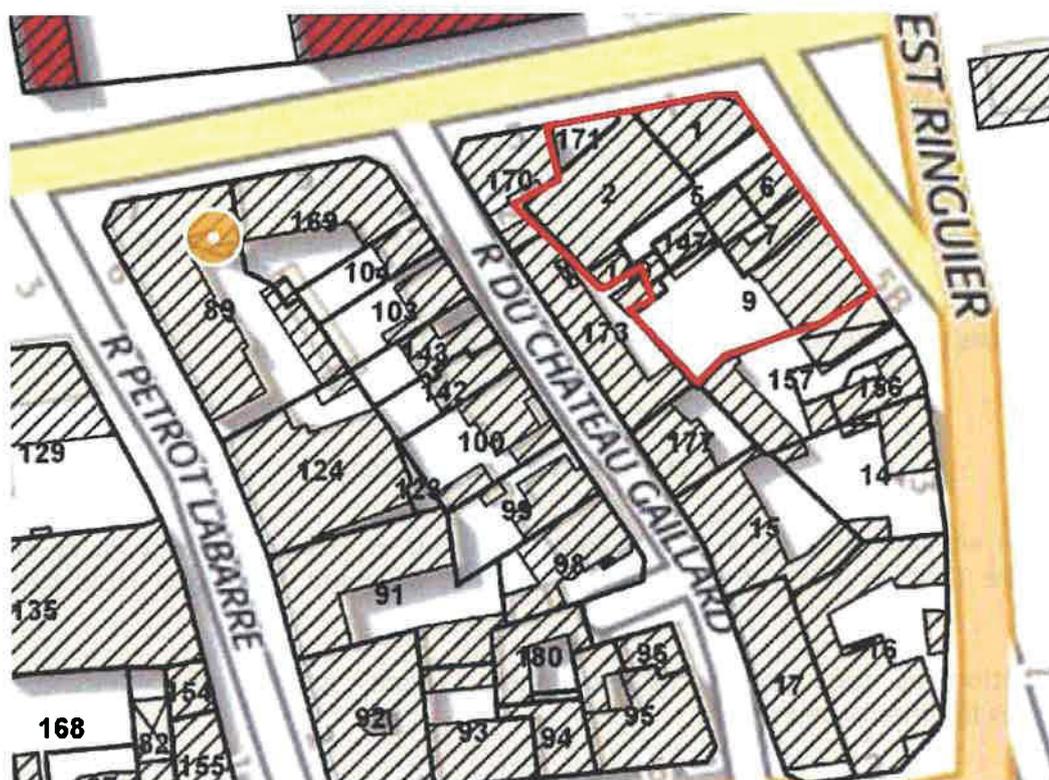
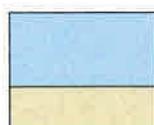


Figure 19 : Etat parcellaire – îlot n°7

### 4 Etat du foncier et occupation

Parcelle	Surface parcelle en m <sup>2</sup>	Nbre bâtiments	Surface plancher habitable en m <sup>2</sup>	Surface locaux commerces	Nbre logements	
AE 1	109	1	132	-	1	Maison
AE 146	4	1	-	-	-	Cave
AE 147	38	-	-	-	-	-
AE 148	36	1	82	-	2	PB
AE 149	31	1	0	-	-	Garage
AE 171	33	0	0	0	0	-
AE 2	250	1	66	-	1	Maison
AE 5	91	0	0	0	0	-
AE 6	45	1	54	-	2	PB - café
AE 7	64	1	64	-	1	PO - maison - café
AE 9	377	1	49	261	1	PB - logement familial
TOTAL	1 078	8	447	261	8	



Propriétés communales

Propriétés LOGIVAM

PO : propriétaire occupant

PB : propriétaire bailleur

Tableau 13 : Etat du foncier et occupation – Îlot n°7

## **5 Contraintes d'inondabilité**

L'îlot est concerné par le risque d'inondation lié au débordement de l'Aisne (cf. ANNEXE 8).

Le périmètre inondable concerne essentiellement le Sud de l'îlot ainsi qu'une partie de la façade sur la rue Ringuier.

Les contraintes sont les suivantes :

- construction au dessus de la cote de crue centennale (entre 42, 25 et 42, 45 m),
- absence de sous-sol,
- fondations prenant en compte l'hydromorphie des terrains.

## **6 Contraintes urbaines**

L'îlot est situé en **zone UCV** au PLU (cf. Zonage du PLU en Annexe). Il est en co-visibilité avec l'Hôtel de Ville (ancien palais des intendants royaux, bâtiment inscrit au titre des Monuments Historiques).

Toute démolition et tout projet d'aménagement seront soumis préalablement à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

## **7 Schéma d'intention**

Le programme de l'opération prévoit :

- l'acquisition des parcelles (AE 1-2-5-6-7-146-147-148-149-171) appartenant pour une large part à la mairie et la démolition du bâti,
- l'acquisition de 80 m<sup>2</sup> sur la parcelle AE 9,
- la cession du foncier ainsi libéré en vue de la création d'un immeuble en R+2+C de 13 logements totalisant une surface de plancher d'environ 1 100 m<sup>2</sup>, la création de 11 places de stationnement en RdC et de 9 places de surface,
- la concertation avec l'agence TER chargée de l'aménagement du square avec la suppression de la voie circulée le long de la façade sur la rue Ringuier, dans le cadre la mission de maîtrise d'œuvre pour le traitement des berges de l'Aisne.

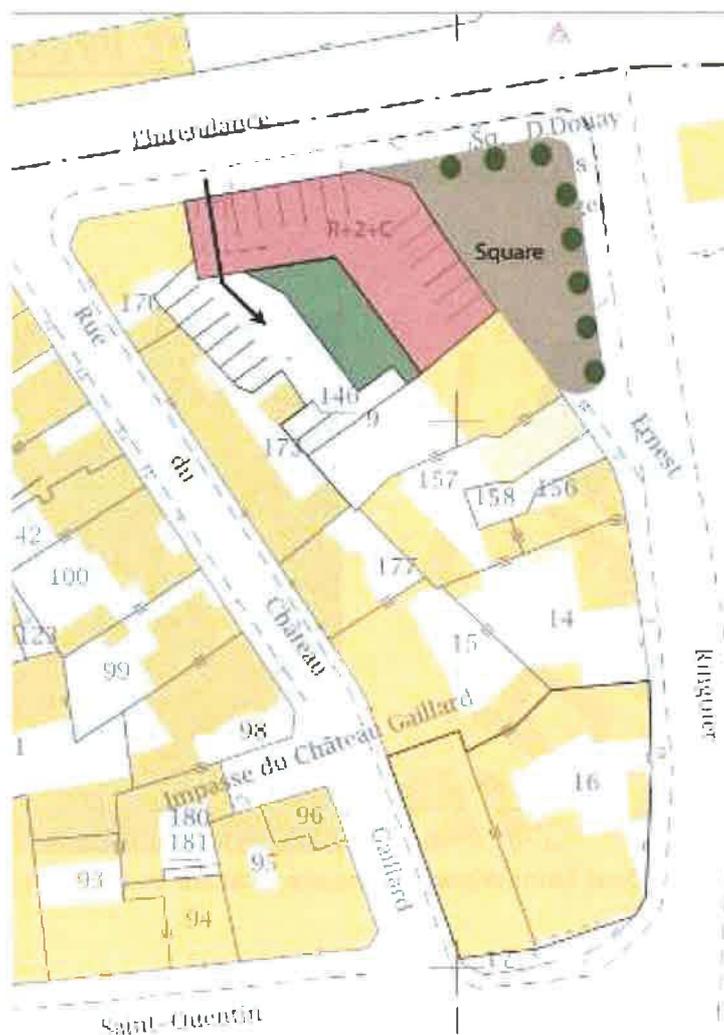


Figure 20 : Schéma d'intention de l'îlot n°7

### 8 Bilan de l'opération

Programme		Existant	Projet
Emprise parcellaire		1 078	1 078
Niveaux (moyen)		R + 1 / R + 2	R + 2 + C
Surface de plancher HO		447	1 100
Commerces / remises / locaux techniques	SU	0	0
	nb	0	0
Logements	SP	447	1 100
	nb	4	13
Stationnement	nb	0	20
Espaces publics	surface	0	0

Tableau 14 : Bilan de l'opération de l'îlot n°7

## Îlot n° 9 : « Quai Saint Waast »

### **1 Localisation**

- ⇒ Parcelles concernées : AH 108.
- ⇒ Ilot privé que la SEDA doit acquérir.

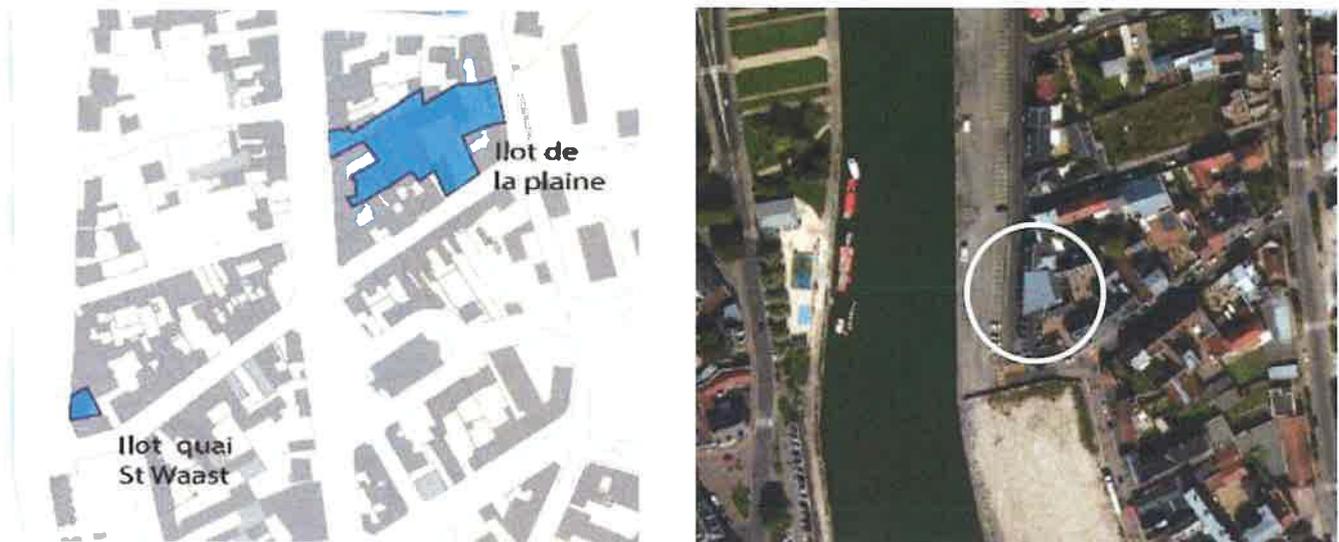


Figure 21 : Îlot 9 « Quai Saint Waast » : Localisation sur cadastre et photographie aérienne

### **2 Principe d'intervention**

Le projet porte sur un immeuble situé sur le quai Saint Waast dans un secteur particulièrement perceptible depuis les espaces publics des berges de l'Aisne et de la rue de Saint Quentin, mais aussi depuis les bâtiments situés le long de l'avenue de l'Aisne.

L'immeuble est vacant et aujourd'hui laissé à l'abandon. Compte tenu de l'état de l'immeuble, l'option proposée est celle d'une démolition de l'immeuble avec une conservation de la façade sur le quai. Puis la reconstruction de 2 maisons de ville.

Si l'état de l'immeuble et sa nature le permet, une ORI (Opération de Restauration Immobilière) pourra être envisagée (selon les renseignements sollicités auprès de la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques), l'immeuble était à l'origine un immeuble à usage de commerce et d'habitation).

### 3 Etat parcellaire

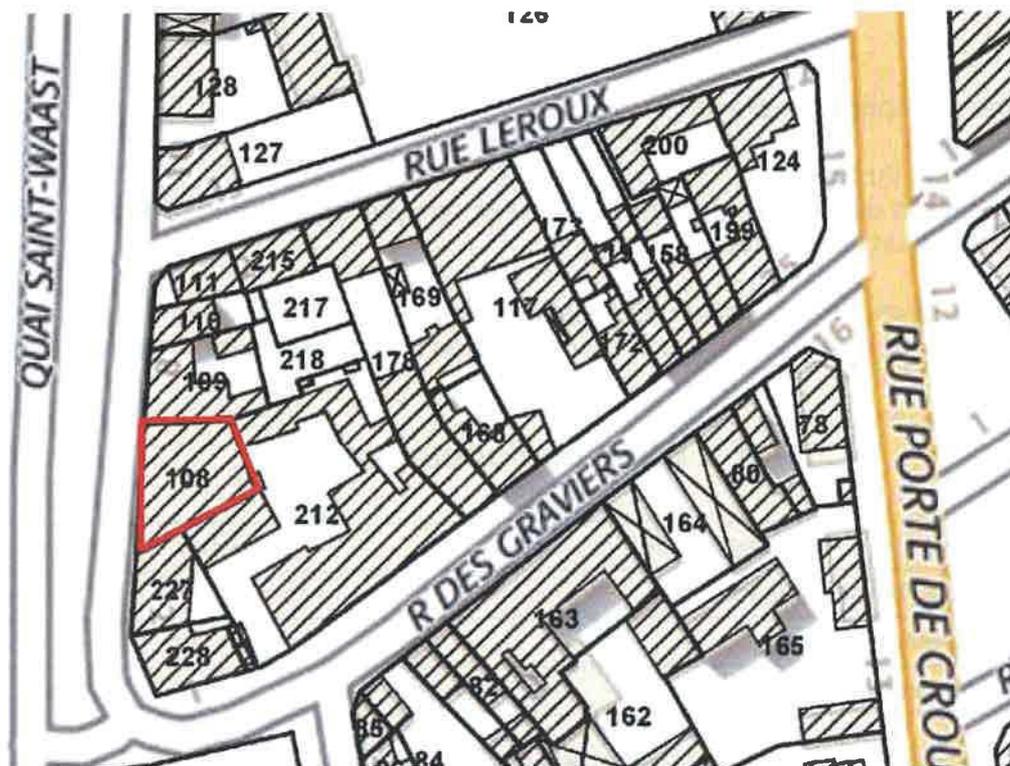


Figure 22 : Etat parcellaire – îlot n°9

### 4 Etat du foncier et occupation

Parcelle	Surface parcelle en m <sup>2</sup>	Nbre bâtiments	Surface plancher habitable en m <sup>2</sup>	Surface locaux commerces et autres	Nbre logements
AH 108	232	1	-	495	-
TOTAL	232	1	0	495	0

Tableau 15 : Etat du foncier et occupation – Îlot n°9

### 5 Contraintes d'inondabilité

L'îlot est situé à proximité immédiate des secteurs concernés par le risque d'inondation lié au débordement de l'Aisne (cf. ANNEXE 8)

Le périmètre inondable ne concerne pas directement l'lot mais l'espace public du quai.

### 6 Contraintes urbaines

L'îlot est situé en bordure du quai bordant l'Aisne, face à l'Hôtel de Ville et à ses jardins (inscrits monuments historiques).

Le zonage au PLU correspond à la zone UCV (cf. Zonage du PLU en Annexe). Cet îlot est compris dans un ensemble urbain remarquable identifié au PLU au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Toute démolition et tout projet d'aménagement seront soumis préalablement à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

## 7 Schéma d'intention

Le programme de l'opération prévoit :

- l'acquisition du foncier,
- la démolition de l'arrière de l'immeuble avec une préservation de la façade sur le quai,
- la cession à un constructeur.

*L'estimation du bilan de l'opération est réalisée dans l'hypothèse où le concessionnaire se porte acquéreur du bien et réalise les travaux de démolition avant cession à un constructeur.*

## 8 Bilan de l'opération

Programme		Existant	Projet
Emprise parcellaire		232	232
Niveaux (moyen)		R + 1 + C	R + 1 + C
Surface de plancher HO		495	204
Commerces / remises / locaux techniques	SU	495	0
	nb	0	0
Logements	SP	0	204
	nb	0	2
Stationnement	nb	0	2
Espaces publics	surface	0	0

*Tableau 16 : Bilan de l'opération de l'îlot n°9*

## Îlot n° 10 : « de l'Enfer »

### 1 Localisation

- ⇒ Parcelles concernées : AH 35 - 40 - 41 - 48 - 219 - 220 + RdC AH 44.
- ⇒ Ilot privé que la SEDA doit acquérir.



Figure 23 : Îlot 10 « de l'Enfer » : Localisation sur cadastre et photographie aérienne

### 2 Principe d'intervention

Il s'agit, dans le cadre de ce projet, de restructurer le cœur d'îlot occupé aujourd'hui par d'anciens locaux d'activités et par un commerce en fonctionnement. L'opération doit également permettre de traiter la dégradation du bâti détecté au niveau de l'impasse de l'enfer.

Il s'agit de créer une opération de logements en accession dans le cœur de l'îlot, de déplacer l'activité existante vers les rez-de-chaussée commerciaux situés au 18 rue Porte de Crouy et d'élargir l'impasse de l'enfer. Compte tenu de l'état du bâti (appartement cat 7 détecté au 9 rue St Waast), une opération RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre) pourra être envisagée après avis de l'ARS.

### 3 Etat parcellaire

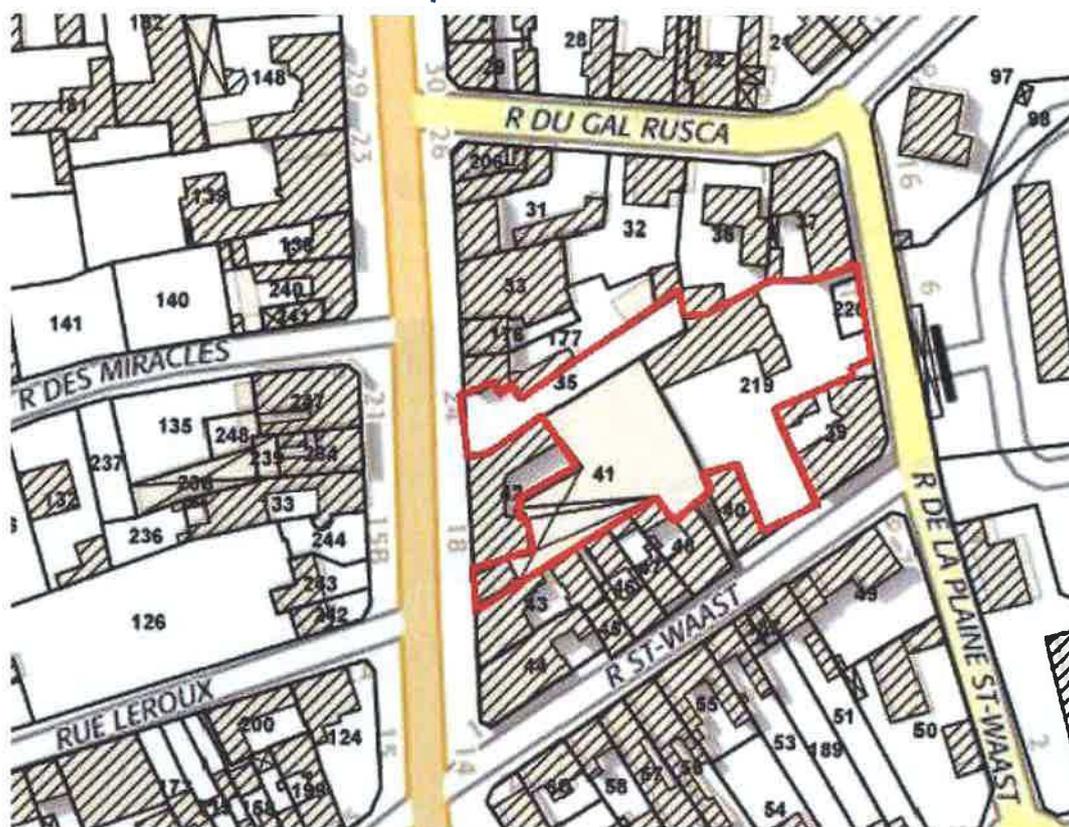


Figure 24 : Etat parcellaire – îlot n°10

### 4 Etat du foncier et occupation

Parcelle	Surface parcelle en m <sup>2</sup>	Nbre bâtiments	Surface plancher habitable en m <sup>2</sup>	Surface locaux commerces et autres	Nbre logements	
AH 35	330	0	-	-	-	Accès parcelle AH 41
AH 40	100	1	99	-	2	-
AH 41	782	2	-	832	4	Logements localisés sur parcelle AH 42
AH 44	120	1	-	100	-	RdC commercial uniquement
AH 219	1 074	2	30	381	1	Commerce / service actif
<b>AH 220</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 459</b>	<b>6</b>	<b>129</b>	<b>1 313</b>	<b>7</b>	

Propriétés communales

Tableau 17 : Etat du foncier et occupation – îlot n°10

## **5 Contraintes d'inondabilité**

L'îlot est partiellement concerné par le risque d'inondation par débordement de l'Aisne (cf. ANNEXE 8).

## **6 Contraintes urbaines**

L'îlot se situe en **zone UCV** au PLU (cf. Zonage du PLU en Annexe), dans le périmètre monuments historiques (cf. ANNEXE 7).

Toute démolition et tout projet d'aménagement seront soumis préalablement à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

## **7 Schéma d'intention**

Le programme prévoit :

- l'acquisition des parcelles AH 35, 41, 219 et 220 et la démolition des bâtiments,
- l'acquisition du rez-de-chaussée commercial situé sur la parcelle AH 44 (14 rue Porte de Crouy et sa réhabilitation) en vue du déplacement du commerce situé en cœur d'îlot,
- la cession foncière en vue de la construction de 22 logements (R+2+C) en accession sociale,
- la réhabilitation de l'immeuble situé au 18 rue Porte de Crouy et la création d'une maison de ville,
- la construction de 14 places de stationnement en RdC avec terrasse en R+1, les 8 places restantes étant créées en surface.

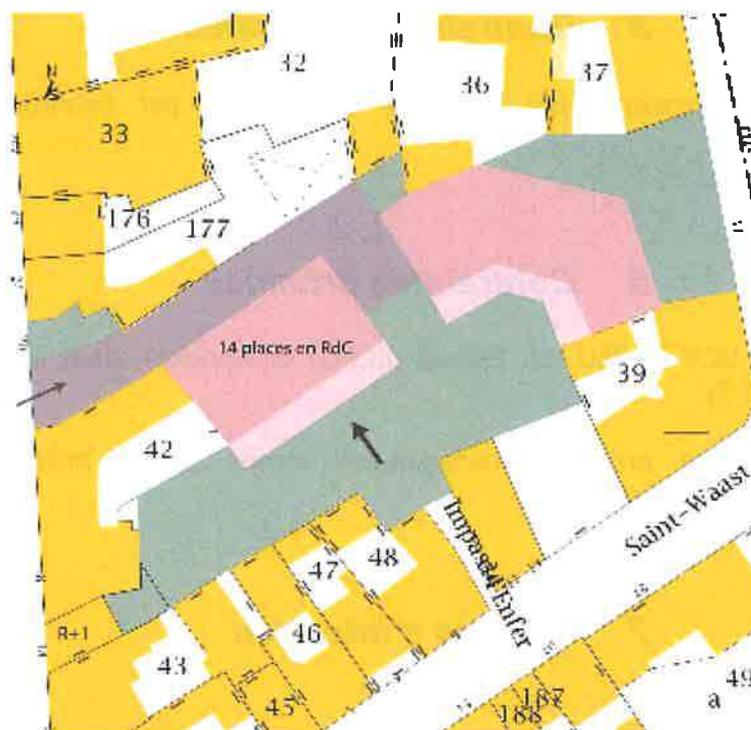


Figure 25 : Schéma d'intention de l'îlot n°10

## 8 Bilan de l'opération

Programme		Existant	Projet
Emprise parcellaire		2 459	2 459
Niveaux (moyen)		R + 2	R + 2 + C
Surface de plancher HO		1 442	717 m <sup>2</sup>
Commerces / remises / locaux techniques	SU	1 313	120
	nb	3	1
Logements	SP	0	1 527
	nb	0	22
Stationnement	nb	0	22
Espaces publics	surface	0	0

Tableau 18 : Bilan de l'opération de l'îlot n°10

## Îlot n° 11 : « Rusca »

### 1 Localisation

- ⇒ Parcelles concernées : AH 18 - 19 - 20 - 21.
- ⇒ Îlot dont la propriété est conservée par la ville.



Figure 26 : Îlot 11 « Rusca » : Localisation sur cadastre et photographie aérienne

### 2 Principe d'intervention

Les parcelles concernées accueillent aujourd'hui un bâti relativement dégradé et très peu dense.

L'objectif est de renouveler le tissu urbain sur ces parcelles pour la plupart communales en recréant un alignement bâti sur rue.

Le projet prévoit de créer du logement en accession sociale (PSLA).

### 3 Etat parcellaire



Figure 27 : Etat parcellaire – îlot n°11

#### 4 Etat du foncier et occupation

Parcelle	Surface parcelle en m <sup>2</sup>	Nbre bâtiments	Surface plancher habitable en m <sup>2</sup>	Surface locaux commerces et autres	Nbre logements	
AH 18	183	1	92	-	1	Mairie - Bail emphytéotique
AH 19	278	-	-	-	-	
AH 20	827	2	114	199	2	
AH 21	417	1	66	134	1	
TOTAL	1 705	4	272	333	4	

 Propriétés communales

Tableau 19 : Etat du foncier et occupation – îlot n°11

#### 5 Contraintes d'inondabilité

L'îlot est situé en dehors de la zone inondable (cf. ANNEXE 8)

#### 6 Contraintes urbaines

L'îlot se situe en zone UCV au PLU (cf. Zonage du PLU en Annexe), dans le périmètre monuments historiques (cf. ANNEXE 7).

Toute démolition et tout projet d'aménagement seront soumis préalablement à Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

#### 7 Schéma d'intention

Le programme de l'opération prévoit :

- l'acquisition de la parcelle AH 21 ainsi que des parcelles communales (AH 19 et AH 20),
- la renégociation du bail emphytéotique avec le bailleur social en lien avec l'aménagement global du secteur et en particulier l'aménagement de l'îlot de l'Enfer,
- la démolition du bâti existant,
- la cession à un opérateur en vue de la réalisation d'un immeuble R+1+C de 19 logements en accession sociale (surface de plancher : environ 1 300 m<sup>2</sup>) avec stationnement de surface.

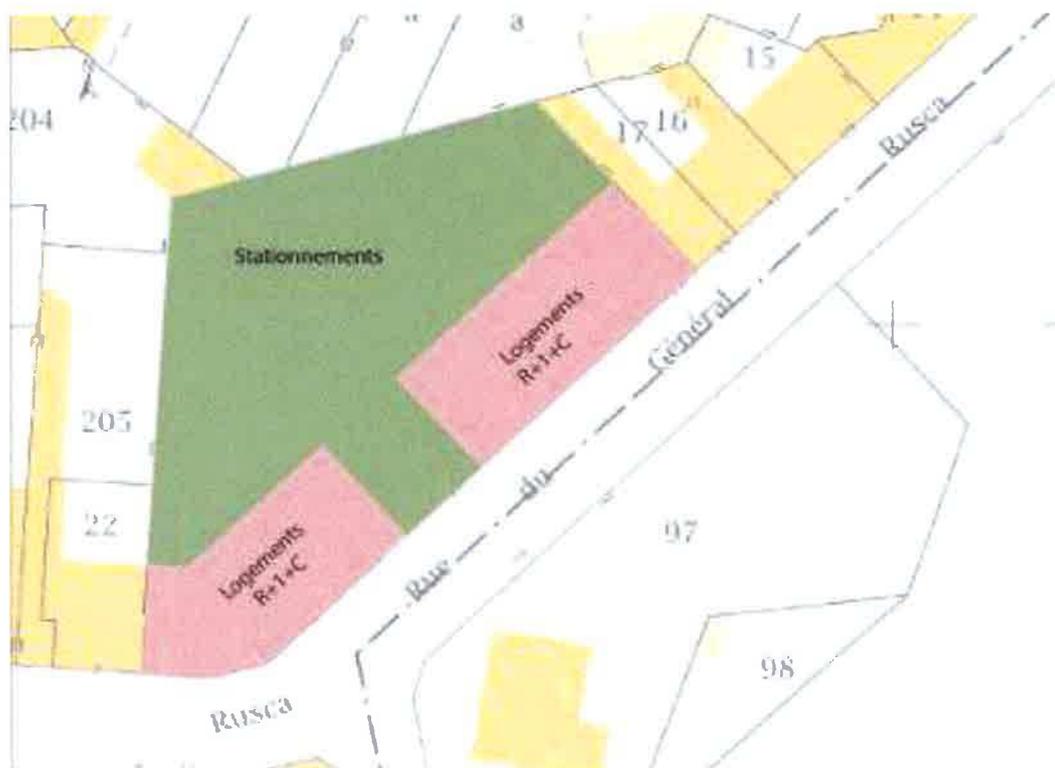


Figure 28 : Schéma d'intention de l'îlot n°11

### 8 Bilan de l'opération

Programme		Existant	Projet
Emprise parcellaire		1 705	1 705
Niveaux (moyen)		R + C	R + 1
Surface de plancher HO		605	1 300
Commerces / remises / locaux techniques	SU	333	0
	Nb	-	0
Logements	SP	272	1 300
	Nb	4	19
Stationnement	Nb	0	19
Espaces publics	Surface	0	0

Tableau 20 : Bilan de l'opération de l'îlot n°11

**Annexe : Zonage du PLU**



## Légende du plan de zonage :



Limite de commune



Limite de zone



Périmètre de constructibilité limitée au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme.  
Seuil : toute nouvelle construction de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est interdite. La servitude est fixée pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU



Périmètre de diversité commerciale au titre de l'article L.123-1-5 7° bis du code de l'Urbanisme.



Espace paysager de jardins à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme.



Alignement d'arbres, arbre, espace paysager à conserver au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme.



Ensemble urbain remarquable repéré au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme.



Ensemble bâti et paysager repéré au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme.



Construction remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme.



Élément architectural remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'Urbanisme.



Périmètre du plan de zonage n°5.9 identifiant les éléments du patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 7° sur la base du plan réalisé par l'architecte Froidevaux qui a été actualisé et des conclusions de la commission patrimoine consultée dans le cadre du PLU



Espace Boisé Classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.



Emplacement réservé au titre de l'article L.123-1-5 8° du code de l'Urbanisme.



Emplacement réservé indicatif au titre de l'article L.123-2c du code de l'Urbanisme.  
a. Réalisation du cimetière (15000 m<sup>2</sup>)



Cône de protection visuelle (Cf. article 10 du règlement des zones concernées)



Chemin de randonnée à conserver au titre de l'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.