

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 13 DECEMBRE 2023 : DELIBERATION N° 156

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée
Affaire suivie par Claudine LATOUCHE
☎:03.27.53.76.01
Réf. : C. LATOUCHE / G. GABERTHON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 5 décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le treize décembre à 18h00

Le Conseil Municipal de Maubeuge s'est réuni à la Mairie sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de Maubeuge

Nombre de conseillers en exercice : 35

PRÉSENTS : Arnaud DECAGNY - Florence GALLAND - Nicolas LEBLANC - Jeannine PAQUE - Dominique DELCROIX - Annick LEBRUN - Patrick MOULART - Bernadette MORIAME - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCIOLO - Michèle GRAS - Djilali HADDA - Patricia ROGER - Marc DANNEELS - Myriam BERTAUX - Boufeldja BOUNOUA - Marie-Charles LALY - Robert PILATO - Christelle DOS SANTOS - Malika TAJDIRT - André PIEGAY - Caroline LEROY - Larrabi RAISS - Azzedine ZEKHNINI - Rémy PAUVROS - Marie-Pierre ROPITAL - Michel WALLET - Sophie VILLETTE - Guy DAUMERIES - Inèle GARAH - Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPER - Angelina MICHAUX

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Samia SERHANI pouvoir à Emmanuel LOCOCCIOLO - Boufeldja BOUNOUA pouvoir à Dominique DELCROIX - Christelle DOS SANTOS pouvoir à Jeannine PAQUE - André PIEGAY pouvoir à Naguib REFFAS - Caroline LEROY pouvoir à Bernadette MORIAME - Inèle GARAH pouvoir à Sophie VILLETTE

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Naguib REFFAS

OBJET :

Approbation de la proposition d'acquisition par la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » de l'emprise bâtie désormais cadastrée M n° 375p correspondante à l'ARSENAL et d'une emprise non bâtie G n°244p, d'une surface totale d'environ 4 605 m², sises rue de la Croix et Quai de Jemappes- Autorisation accordée au Maire de signer avec la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » la promesse unilatérale de vente des deux emprises

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles :

- L.2121-29 relatif à la clause de compétence générale du conseil municipal qui prévoit que le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune,
- L.2122-21 relatif aux décisions du conseil municipal que le maire est chargé d'exécuter,
- L.2241-1 relatif à la compétence du conseil municipal pour tout sujet portant sur la gestion des biens et les opérations immobilières effectuées par la commune à l'instar des cessions d'immeubles,
- L.1311-9 à L.1311-12 et les articles R.1311-3 à R.1311-5 relatifs à l'obligation de requérir préalablement l'avis de l'autorité compétente de l'Etat dans le cadre de projets d'opérations immobilières concernant les collectivités territoriales,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment les articles :

- L.3211-14 relatif à la cession des immeubles relevant du domaine privé des collectivités territoriales,
- L.3221-1 relatif à l'avis de l'autorité compétente de l'Etat sur les projets de cessions notamment la vente,

Vu le code civil et notamment l'article 1124 relatif à la promesse de vente et au droit d'option,

Vu les délibérations :

- n°38 du Conseil Municipal en date du 04 avril 2022 relative à la demande d'inscription au titre des Monuments Historiques l'immeuble « ARSENAL »,
- n°55 du Conseil Municipal en date du 27 juin 2022 accordant à la société « HISTOIRE & PATRIMOINE », dans le cadre d'un projet d'acquisition de réhabilitation et de reconversion de l'immeuble « ARSENAL » sis Quai de Jemmapes et rue de la Croix, parcelle cadastrée section M n°365 p, une période d'exclusivité jusqu'au 30 novembre 2022 pour achever les études définitives nécessaires à l'acquéreur pour déterminer son offre d'achat,
- n°5 du Conseil Municipal en date du 14 mars 2023 accordant à la société « HISTOIRE & PATRIMOINE », dans le cadre du projet d'acquisition de réhabilitation et de reconversion de l'immeuble « ARSENAL » sis Quai de Jemmapes et rue de la Croix, parcelle cadastrée section M n°365 p, une nouvelle période d'exclusivité jusqu'au 31 octobre 2023 pour achever les études définitives nécessaires à l'acquéreur pour déterminer son offre d'achat au regard de la décision de la DRAC à venir,

Vu la délibération n°154 du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2023 relative à la désaffectation d'une emprise bâtie du domaine public cadastrée M n° 375p et d'une

emprise non bâtie du domaine public cadastrée G n° 244p, d'une surface globale d'environ 4 605 m², sises rue de la Croix et Quai de Jemappes,

Vu la délibération n°155 du Conseil Municipal en date du 13 décembre 2023 relative au déclassement et à l'intégration dans le domaine privé communal d'une emprise bâtie du domaine public cadastrée M n° 375p et d'une emprise non bâtie du domaine public cadastrée G n° 244p, d'une surface globale d'environ 4 605 m², sises rue de la Croix et Quai de Jemappes,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 18 juillet 2023 portant inscription, au titre des monuments historiques, les façades de l'Arsenal de Maubeuge,

Vu l'avis du service des Domaines en date du 04 décembre 2023,

Vu la proposition d'acquisition et de signature d'une promesse de vente faite par la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » en date du 30 octobre 2023, de l'ensemble immobilier dit « Arsenal », parcelles cadastrées désormais M n° 375p pour partie et section G n°244p pour partie,

Vu l'examen du projet de délibération en Commission « Culture, Patrimoine, Urbanisme, Logement et rénovation Urbaine » en date du 28 novembre 2023,

Considérant qu'au mois de juin 2022 la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » a proposé à la Ville d'acquérir cet immeuble au prix estimé provisoirement à 500 000€ afin de procéder à sa réhabilitation et sa reconversion en locaux à usage d'habitation, soit 65 logements, en conservant néanmoins une surface au rez-de-chaussée destinée à l'accueil d'un équipement municipal ou d'une activité d'une tierce personne,

Que par la délibération n°55 susvisée il a été décidé de lui accorder une période d'exclusivité jusqu'au 30 novembre 2022 pour :

1. Finaliser l'étude de faisabilité complète,
2. Etudier la compatibilité d'une restitution des toitures en montage Monument Historique,
3. Effectuer les relevés géométriques complémentaires s'il échet,
4. Etablir un chiffrage des campagnes de travaux,
5. Définir les modalités de division en volume pour l'équipement à rez-de-chaussée,
6. Faire valider l'opération par son comité des engagements,
7. Proposer un prix d'acquisition définitif.

Considérant en outre que ce projet d'acquisition, de rénovation et de réhabilitation de l'arsenal par la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » était également conditionné à son inscription au titre des Monuments Historiques par la D.R.A.C,

Considérant qu'à défaut de réponse de la DRAC, la société a sollicité une nouvelle période d'exclusivité afin de proposer un prix définitif d'acquisition au regard de ladite inscription de la façade de l'Arsenal au titre des monuments historiques,

Que par la délibération n°5 susvisée il a été décidé, aux mêmes fins, de lui accorder une nouvelle période d'exclusivité jusqu'au 31 octobre 2023,

Considérant que par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2023, les façades de l'Arsenal sont désormais inscrites au titre des monuments historiques

Considérant que le pôle évaluation domaniale de la Direction régionale des finances publiques des hauts de France et du département du Nord a attribué à l'ARSENAL une valeur vénale de 530 000,00 € assortie d'une marge d'appréciation de 15 %,

Considérant la proposition d'acquisition et de signature d'une promesse de vente susvisée faite par la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » en date du 30 octobre 2023

Considérant que l'article 1124 susvisé dispose : « *La promesse unilatérale est le contrat par lequel une partie, le promettant, accorde à l'autre, le bénéficiaire, le droit d'opter pour la conclusion d'un contrat dont les éléments essentiels sont déterminés, et pour la formation duquel ne manque que le consentement du bénéficiaire.*

La révocation de la promesse pendant le temps laissé au bénéficiaire pour opter n'empêche pas la formation du contrat promis.

Le contrat conclu en violation de la promesse unilatérale avec un tiers qui en connaissait l'existence est nul »

Qu'en respect de ces dispositions, la levée d'option est un acte juridique par lequel le bénéficiaire d'une option déclare sa volonté d'exercer une possibilité qui lui est offerte,

Qu'ainsi, dans une promesse unilatérale de vente, le bénéficiaire de la promesse a une option : acheter ou ne pas acheter. La levée d'option est l'acte par lequel il décide d'acquérir le bien aux conditions proposées,

Considérant que par sa dernière proposition d'acquisition assortie d'une demande de promesse de vente la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » a confirmé son offre d'acquérir cet ensemble immobilier au prix de 500 000,00 € net vendeur afin de procéder à sa réhabilitation en 74 logements pour 3 392 m² habitables,

Que la demande de promesse de vente va permettre à ladite société de continuer à élaborer le projet et de mener conjointement les démarches pour étendre l'inscription du bâtiment au titre des Monuments Historiques

Considérant que cette acquisition est proposée sous réserve de la réalisation notamment, outre des conditions usuelles liées à toute vente (à l'instar entre autres du droit de préemption, des servitudes...) des conditions suspensives suivantes :

- précision de la protection au titre des Monuments historiques par un nouvel arrêté permettant l'éligibilité de l'intégralité des travaux à l'avantage Monuments Historiques,
- obtention d'un permis de construire définitif c'est-à-dire purgé de tout recours,

Considérant qu'il ressort notamment du calendrier prévisionnel d'acquisition proposé par la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » dans cette offre, que le dépôt du

permis de construire interviendrait au plus tard le 28 février 2025 pour être définitif au plus tard le 30 novembre 2025, et son acquisition au plus tard le 15 décembre 2025,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A la majorité avec 2 votes CONTRE (Jean-Pierre ROMBEAUT - Fabrice DE KEPPEL)

- Approuve la proposition de la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » d'acquérir l'immeuble bâti cadastré M n° 375p et l'immeuble non bâti cadastré G n°244 p au prix de 500 000 € (cinq cent mille euros) net vendeur sous réserve de la réalisation des conditions suspensives,
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer la promesse unilatérale de vente avec la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » ou toute personne s'y substituant en vue de la cession d'une emprise bâtie cadastrée M n° 375p et d'une emprise non bâtie G n°244p, d'une surface globale d'environ 4 605 m², sises rue de la Croix et Quai de Jemappes,
- Autorise la société « HISTOIRE & PATRIMOINE » ou toute personne s'y substituant à déposer toutes les demandes d'autorisations inhérentes à l'opération et à engager les études et diagnostics préalables nécessaires à sa réalisation.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Secrétaire de séance



Naguib REFFAS

Le Maire de Maubeuge



Arnaud DECAGNY

Transmis en Sous-Préfecture le :

Affiché le :

Notifié le :



Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

ID : 059-215903923-20231213-D156_2023-DE



Ville de Maubeuge

A l'attention de Monsieur Arnaud DECAGNY

Maire de Maubeuge

59600 MAUBEUGE

Paris, le 30 octobre 2023

Objet : Proposition d'acquisition de l'ensemble immobilier dit « Arsenal », Maubeuge (Parcelles cadastrées section M n°375 pour partie et section G n°244 pour partie)

Monsieur le Maire,

Nous faisons suite à nos différents échanges portant sur la réhabilitation et la reconversion des bâtiments de l'Arsenal, pour lequel nous avons convenu d'une période d'exclusivité.

Nos équipes se sont mobilisées afin d'établir une faisabilité en adéquation avec les attentes de la Ville et de définir les travaux nécessaires à la restauration des bâtiments.

Depuis, les façades du bâtiment de l'Arsenal ont fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques, en date du 18 juillet 2023.

C'est dans ce contexte que nous revenons vers vous, afin de vous proposer d'acquérir cet ensemble et de signer une promesse de vente, nous permettant de continuer à élaborer le projet et de mener conjointement les démarches pour étendre l'inscription du bâtiment au titre des Monuments Historiques.





Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

ID : 059-215903923-20231213-D156_2023-DE

S²LOW

Le projet

L'Arsenal se situe le long du Quai de Jemmapes et rue de la Croix, sur la parcelle cadastrée section M n°375. L'emprise des stationnements localisés à l'arrière des bâtiments se situe sur les parcelles cadastrées section M n°375 et section G n°244 (voir Annexe 1).

A ce stade de nos études, le projet que nous envisageons consiste à réhabiliter les bâtiments en 74 logements pour 3.392 m² habitables. De nombreuses études sont bien entendu encore nécessaires. Nous les mènerons dans le temps de la promesse et en partenariat avec la DRAC et la Ville.

Les stationnements afférant au projet seront aménagés sur les emprises de parking existant, et l'emplacement exact sera défini avec la ville de manière à diminuer leur impact visuel.

Offre

Sur la base de nos échanges, nous vous proposons d'acquérir l'ensemble immobilier aux conditions exposées ci-après, et pour un montant de :

**500.000 € Net vendeur
(Cinq cent mille euros)**

S'agissant d'un ensemble bâti, la vente sera soumise aux droits d'enregistrement et hors champs d'application de la TVA.

La promesse de vente que nous signerons sera liée aux conditions suspensives suivantes, outre celles usuelles (droit de préemption, servitudes, ...) :

- Précision de la protection au titre des Monuments Historiques par un nouvel arrêté permettant l'éligibilité de l'intégralité des travaux à l'avantage Monuments Historiques.
- Obtention d'un permis de construire définitif, permettant de réaliser notre projet. Il n'est pas prévu d'imposition en logement social.





Envoyé en préfecture le 20/12/2023

Reçu en préfecture le 20/12/2023

Publié le

S²LO

ID : 059-215903923-20231213-D156_2023-DE

En complément et dans le cadre du futur montage de l'opération, il nous sera nécessaire d'intégrer une clause de substitution dans la promesse qui nous liera.

Il est entendu que l'immeuble sera vendu libre de toute occupation et qu'il n'est pas frappé d'insalubrité, ou d'arrêté de péril, permettant sa mise en copropriété future.

Il sera prévu une indemnité d'immobilisation sous forme de caution bancaire de type Garantie à Première Demande à hauteur de 5% du prix d'acquisition.

Vous nous autoriserez, dès la signature de la promesse de vente, à effectuer les relevés et sondages par l'architecte, à déposer toutes les autorisations administratives relatives au dépôt de permis de construire.

Le calendrier prévisionnel d'acquisition est le suivant :

- | | |
|---|----------------------------------|
| • Acceptation en conseil municipal | 14 novembre 2023 |
| • Signature de la promesse unilatérale de vente | Novembre-décembre 2023 |
| • Dépôt du permis de construire | Au plus tard le 28 février 2025 |
| • Obtention du permis de construire | Au plus tard le 31 juillet 2025 |
| • Permis de construire définitif | Au plus tard le 30 novembre 2025 |
| • Acquisition | Au plus tard le 15 décembre 2025 |

Dans l'attente de la validation par le Conseil Municipal et de votre acceptation de la présente offre, nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

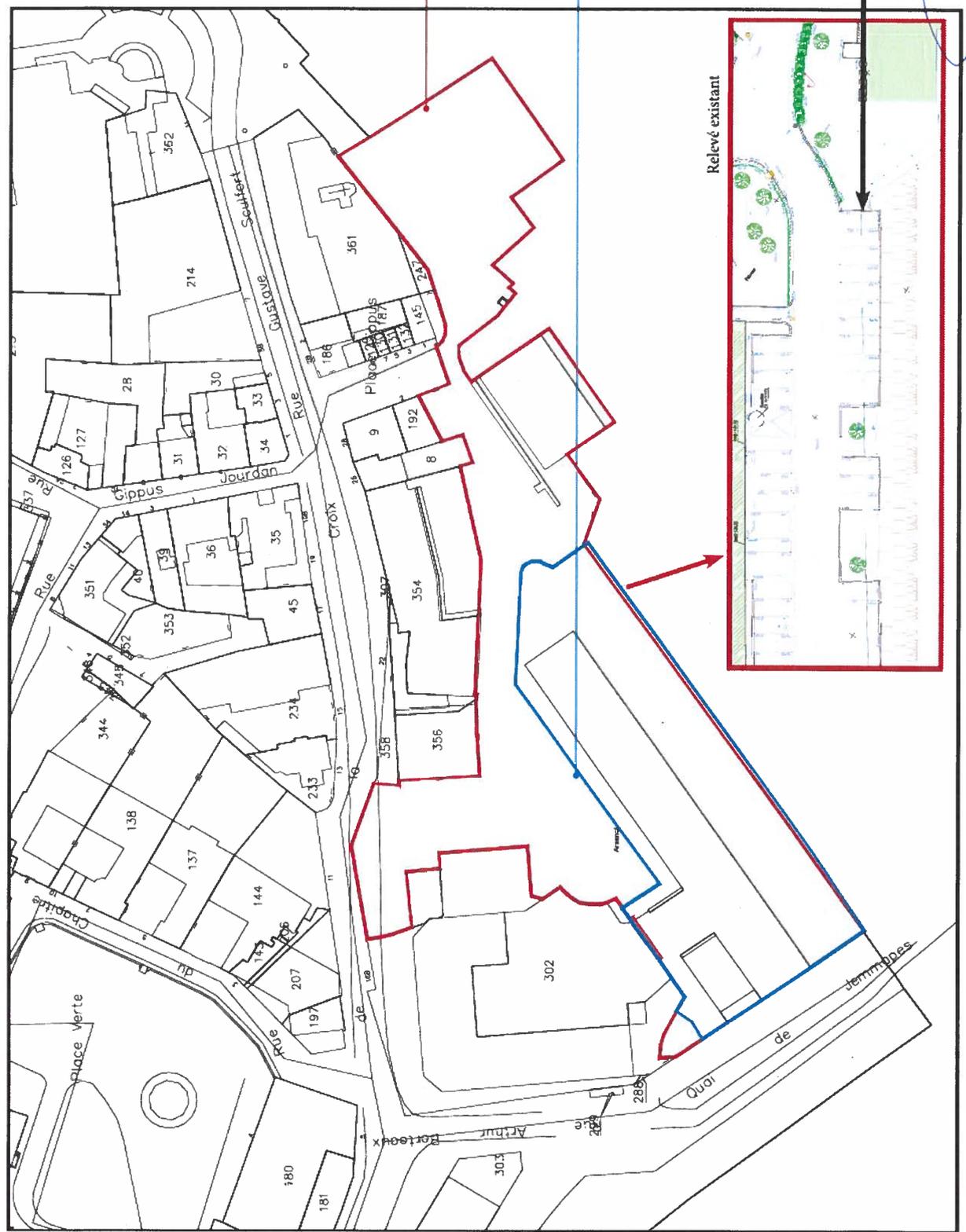
Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos sincères salutations.

Arnaud BAUDEL
Directeur Général



ANNEXE 1 : PLAN CADASTRE – EMPRISE PROJET ESTIMEE

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 059-215903923-20231213-D156_2023-DE



Parcelle 375 :
D'après le cadastre : 10 513 m²

Parcelle projet estimée:
4 605 m²
Emprise parcelles:
000 M 375 : 4 486,5 m²
000 G 244 : 118,55 m²

Relevé existant

Limite de parcelle



Direction Générale Des Finances Publiques

Le 04/12/2023

**Direction régionale des Finances Publiques des Hauts-
de-France et du département du Nord**

Pôle d'évaluation domaniale

82 avenue JF Kennedy

BP 70689

59033 LILLE cedex

Le Directeur régional des Finances publiques

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : DUBUS Jérôme

Courriel : jerome.dubus@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 03 27 14 65 58

Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

Réf DS:15156477

Réf OSE : 2023-59392-91332

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Nature du bien :

Immeuble

Adresse du bien :

Rue de la Croix et quai de Jemappes – 59600 MAUBEUGE

Valeur :

530 000,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %

(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Madame Nathalie CATHELAIN

Commune de Maubeuge

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 27/11/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | |
| du dossier complet : | 27/11/2023 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-----------|-------------------------------------|
| Cession : | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-----------|-------------------------------------|

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

Projet de cession de l'immeuble Arsenal à la société Histoire et Patrimoine – Transaction envisagée au prix de 500 000,00 €.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

Situation à Maubeuge, commune d'un peu moins de 30 000 habitants, située à environ 75 kilomètres au sud-est de Lille et à environ 7 kilomètres de la frontière avec la Belgique.

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

Parcelles situées en zone urbaine. Réseaux à proximité.

4.3. Références cadastrales

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|----------|----------|------------------|----------------------|---------------|
| Maubeuge | M 375p | Quai de Jemappes | 4 487 m ² | |
| Maubeuge | G 244p | Quai de Jemappes | 118 m ² | |
| | | | 4 605 m ² | |

4.4. Descriptif

Il s'agit d'un ensemble immobilier situé rue de la Croix et quai de Jemappes sur la commune de Maubeuge.

Il est implanté sur une partie des parcelles cadastrées section M n°375 et section G n°244 et présente une contenance totale de 4 605 m².

Il est composé d'un bâtiment principal mesurant 103 mètres de long sur 12 mètres de large dénommé « Arsenal » construit sur trois niveaux (un rez-de-chaussée et deux étages) relié par un patio et un hall à un second bâtiment.

L'ensemble du bâti qui est implanté sur la parcelle cadastrée section M n°375p, présente une surface utile de 4 037 m² (source consultant). La structure de l'ensemble du site est en bon état, mais d'importants travaux de second œuvre sont à prévoir en vue de sa réhabilitation.

Présence d'un parking attenant à ce bien, d'environ 86 places. Il est implanté sur les parcelles cadastrées section M n°375p et section G n°244p.

4.5. Surface du bâti

Surface utile totale de 4 037 m².

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

Ville de Maubeuge

5.2. Conditions d'occupation

Libre.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Parcelle classée en zone UAa sur le plan local d'urbanisme intercommunal Maubeuge Val de Sambre (source consultant).

6.2.Date de référence et règles applicables

Néant.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Au vu de la nature du bien, la méthode par comparaison a été retenue.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

Termes de comparaison

| Commune | Parcelle | Date de cession | Prix | Surface | Prix au m ² |
|-------------------|----------|-----------------|-------------|--------------------|------------------------|
| Avesnes-sur-Helpe | AH39 | 28/04/2021 | 47 000,00 € | 189 m ² | 248,68 € |
| Avesnes-sur-Helpe | AI101 | 17/10/2019 | 38 500,00 € | 199 m ² | 193,47 € |
| Louvroil | AC162 | 15/10/2019 | 60 000,00 € | 329 m ² | 182,37 € |
| Maubeuge | N108 | 13/12/2021 | 34 843,00 € | 211 m ² | 165,13 € |
| Avesnes-sur-Helpe | AH92 | 28/08/2019 | 12 000,00 € | 211 m ² | 56,87 € |

Une analyse sur la période 2019-2022 (voir tableau ci-dessus) des cessions d'immeubles de rapport (dont la surface utile est supérieure à 100 m²) présentant le même degré de vétusté et situés dans un rayon de 20 000 mètres autour de Maubeuge, n'a permis d'obtenir que 5 termes de comparaison permettant d'aboutir au prix moyen de 169,00 € le m².

Toutefois, nous retiendrons le terme de comparaison à 165,00 € le m² qui semble le plus pertinent de par sa localisation géographique dans le centre ville de Maubeuge (4ème ligne du tableau).

Compte tenu de la taille du bien par rapport à celle de ce terme de comparaison, nous procéderons à un abattement de 20 % pour grande superficie.

Soit une valeur de $4\,037\text{ m}^2 * 165\text{ € le m}^2 * 80\% = 532\,884,00\text{ €}$.

Qu'on pourra arrondir à 530 000,00 €.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

La valeur sera donc arbitrée à hauteur de 530 000,00 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 530 000,00 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 %.

portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à 450 500,00 €.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours céder à un prix plus élevé sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait émise d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte 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.

12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,



L'évaluateur du Domaine

Jérôme DUBUS



L'ARSENAL de MAUBEUGE

MAES

ARCHITECTES
URBANISTES

LILLE PARIS CANNES BORDEAUX



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ET D'URBANISME
Sambre-Avesnois Hainaut Thiérache







Histoire & Patrimoine

Opérateur immobilier de référence



● NOTRE MARQUE



Spécialiste de la rénovation et de la **réhabilitation** de l'immobilier ancien du groupe Altarea, nous comptabilisons près de **30 années d'expertise** dans le domaine spécifique du **bel immobilier ancien**.

Acteur majeur de la **transformation des territoires**, et premier développeur immobilier français, Altarea nous apporte **la solidité d'un groupe fiable et puissant**.

Nos équipes ont développé **un savoir-faire et des partenariats** illustrés par de prestigieuses réalisations. Nos efforts de développement et notre souci de **collaboration toujours loyale avec les collectivités locales** nous ont permis une présence durable dans toutes les régions de France, dans le souci des **relations de proximité**.

Parce qu'ils font partie de notre histoire, les bâtiments anciens non restructurés méritent d'**être intégrés à la ville de demain**. Réhabiliter le Patrimoine, l'accompagner dans la traversée des époques, en l'adaptant et en le transformant aux normes et **exigences du monde moderne**, sans en effacer les qualités.

Nous conjuguons donc **l'intérêt particulier de nos clients avec l'intérêt général** en utilisant le levier du patrimoine privé au service du patrimoine architectural et culturel français.

Sauver et transmettre notre Patrimoine, pour faire de ces lieux d'histoire des lieux de vie d'exception.

Le Patrimoine, c'est notre Histoire.

NOS DISTINCTIONS

2010 PRIX AUGUSTE PERRET

pour la réhabilitation de l'usine Gasse et Cantelou, à Elbeuf

2011 PRIX ARTUBAIN

pour la réhabilitation du Clos des Vignes, à Auxerre

2015 GRAND PRIX DU MAÎTRE D'OUVRAGE

pour la réhabilitation de l'Hôtel Voysin, à Paris

2021 PRIX GESTE D'OR

pour la réhabilitation de l'Hôtel d'Estissac, à Poitiers

2022 PRIX GESTE D'OR

pour la réhabilitation des Grands Moulins de Paris, à Marquette-lez-Lille

● NOTRE EXPERTISE

Des compétences associées

Afin de proposer à nos clients **une offre de qualité et un suivi tout au long de leur acquisition**, Histoire & Patrimoine intègre toute la chaîne des métiers de l'immobilier : de la **conception** à **l'administration de biens** en passant par la **commercialisation** et la **maîtrise d'ouvrage déléguée**.

Cette intégration garantit **une maîtrise complète du produit** et donc sa qualité et offre l'avantage d'un interlocuteur unique et d'une structure à taille humaine.

Histoire & Patrimoine place ses exigences tant en termes d'emplacement que de qualité des réalisations. Cette dernière a été récompensée à plusieurs reprises par des prix, **symbole d'un savoir-faire important**.

De ces projets découle **une relation de confiance** avec nos maîtres d'œuvre aguerris à l'exercice de **faire revivre le patrimoine**, et une **précieuse collaboration** avec de nombreux Architectes des Bâtiments de France et Conservateurs des Monuments Historiques, gardiens de ces immeubles anciens.

180 collaborateurs, 11 bureaux répartis sur toute la France

NOS MÉTIERS



RECHERCHER la perle rare de l'immobilier pour nos clients.

ACCOMPAGNER les villes et les collectivités dans la protection de leur patrimoine et la dynamisation de leur centre historique.



CONCEVOIR l'investissement immobilier performant.
RÉNOVER les bâtiments dans les règles de l'art et le respect de l'histoire.



FORMER et **ANIMER** les conseillers en gestion de patrimoine, les institutionnels et les réseaux nationaux.
COMMERCIALISER nos Demeures auprès de nos partenaires et nos clients.



GÉRER les biens de nos clients et les copropriétés des immeubles réhabilités.
GUIDER nos clients dans la gestion et la protection de leur patrimoine.

Histoire & Patrimoine est une marque du groupe Altarea
acteur de référence de l'immobilier



● NOTRE DÉMARCHE

Les grands objectifs de la restructuration des bâtiments

La réhabilitation ne peut être limitée à une approche uniquement fonctionnaliste. Pour avoir du sens, le projet architectural doit s'appuyer sur **une évaluation fine et exhaustive du bâti ancien**. C'est en tirant parti de ses potentiels et de ses déficiences architecturales, structurelles ou historiques qu'un projet trouve une **cohérence** et une **justesse** pour que sa réhabilitation soit pérenne.

L'organisation d'un programme à dominante de logements dans le bâtiment existant s'appuie sur une logique de décomposition naturelle des volumes.

Cette restructuration s'engage à **ne pas dénaturer la structure du bâtiment** et a pour principe de **rationaliser les espaces intérieurs futurs au vu des volumes de l'immeuble**.

La restructuration se voudra qualitative, tant par l'aménagement des logements que par le choix de matériaux et de prestations intérieures de qualité. Fabriquer de "beaux logements", ce n'est pas simplement réhabiliter et répondre aux contraintes, ce sont aussi **des espaces pensés, des matériaux choisis** et des **détails dessinés**. Nous portons une attention particulière sur la conception au-delà des réponses règlementaires ou structurelles. Nous nous attachons à proposer l'emploi d'équipements et matériaux de qualité, pérennes et esthétiques, **garants du bien-vivre**.

La restructuration se voudra pérenne

L'ensemble des bâtiments réhabilités seront intégrés à une unique copropriété. Le règlement de copropriété imposera le bon entretien des espaces communs.

Le Groupe Histoire & Patrimoine nomme comme syndic provisoire sa filiale Histoire & Patrimoine Gestion pour maîtriser les charges, assurer une pérennité de l'opération de réhabilitation et valoriser le patrimoine des acquéreurs. Toutefois, les copropriétaires auront le choix lors de la première assemblée générale de changer de syndic.

NOS RÉFÉRENCES



● CITADELLE VAUBAN - ARRAS

Reconversion
d'une caserne militaire du XVII^e siècle



Ancienne caserne militaire
Année de construction : 1682
 Classé au Monument Historique en 2012
Architecte : Grégoire Oudin
Entreprise générale : Rabot Dutilleul
Montant travaux : 15 M € TTC
 91 logements
Livraison : 2015



LES JARDINS D'ARTOIS- ARRAS

Reconversion
d'une caserne militaire du XVII^e siècle



AVANT



APRES

Ancienne caserne militaire
Construite au XVII^{ème} siècle
Classée **Monument Historique** en 2012
Architecte : Emmanuel Lombard
Montant travaux : 12,6 M €
Réhabilitée en résidence sénior de 101
logements
Livrée en 2018



MONT-DE-PIÉTÉ - VALENCIENNES

Réhabilitation
d'un ancien Mont-de-Piété



Ancien Mont de Piété

Année de construction : 1625

Classée Monument Historique en 1994

Architecte : Grégoire Oudin

21 logements

Montant de travaux : 3 M €

Livré en 2021



LES GRANDS MOULINS DE PARIS MARQUETTE-LES-LILLE

Réhabilitation
D'une friche industrielle du XXe siècle

Les Grands Moulins de Paris
à Marquette-lez-Lille
récompensés du Geste d'Or



PRIMÉS 2022



Ancienne friche industrielle
Année de construction : 1921
 Inscrit au titre des Monuments Historiques en 2001
 Réhabilitée en 246 logements
MOE : MAES, Moduo, Land
Entreprise générale : Rabot Dutilleul
Montant travaux : 40 M € TTC
 Livraison T1 2022



MAES

ARCHITECTES
URBANISTES

LILLE PARIS CANNES BORDEAUX

MAES
Architectes
Urbanistes



● MAES

Depuis 39 ans, le **Groupe MAES Architectes Urbanistes** écoute, observe et étudie tous les paramètres liés au projet qu'ils soient humains, urbains, historiques, environnementaux ou culturels.

Présent aujourd'hui sur l'ensemble du territoire national avec les agences de **Lille, Paris, Cannes et Bordeaux**, nous pouvons compter sur nos **60 collaborateurs et partenaires privilégiés**, experts dans l'art de « **Faire la ville de demain** ». Plus qu'une agence d'architecture, le groupe MAES Architectes Urbanistes **accompagne les maîtres d'ouvrages privés et publics** dans leurs projets **de A à Z** dans le respect des calendriers et des budgets.

Pour la décennie qui s'ouvre, notre ambition est de conforter notre niveau d'expertise autour de cinq grands items:

- L'**écoute**, des acteurs de la vie urbaine, des habitants, des usagers.
- Le **respect**, des contextes historiques, culturels, naturels
- L'**exigence**, de technicité, de fonctionnalité, de performance, d'équation économique.
- La **connivence** entre passé et modernité
- La **prospection** vers plus d'innovation vertueuse de réversibilité, de mutabilité, de résilience urbaine

Considérant la conception architecturale comme une **création collective**, nous fondons notre évolution sur la mise en action d'un « spectre » vertueux et partenarial : psychologues, théologiens, juristes, paysagistes, décorateurs, experts Passivhaus, Conservateurs de Patrimoine, experts santé, économistes...

Que ce soit dans les domaines de l'**habitat**, du **tertiaire**, des **établissements de santé**, de l'**hôtellerie**, des **équipements**, de l'**urbanisme** ou de la **reconversion de patrimoine historique**, nous écoutons, observons et étudions tous les paramètres liés à votre projet, qu'ils soient humains, urbains, historiques ou culturels.

● MAES

Au-delà de sa seule création, nous portons votre projet et le concrétisons en nous attachant à **intégrer le contexte environnemental, historique, fonctionnel et économique dans lequel il s'inscrit.**

Nous sommes convaincus que toute réflexion architecturale doit être motivée en priorité par **l'humain**. C'est en intégrant les évolutions, les attentes, les besoins des usagers, en suggérant de nouveaux modes de vie urbains, que nous abordons chaque projet. Nous ouvrons notre intervention à la **concertation**, à la communication, à la pédagogie, afin de garantir l'adhésion de tous aux **nouveaux schémas**.

Afin de permettre une appropriation immédiate des espaces que nous créons, nos préoccupations se portent sur l'ancrage contextuel, **l'accessibilité de chacun, le confort, la qualité de vie, l'ergonomie, la technicité, la fonctionnalité.**

Nous nous employons à développer tout le potentiel de vos projets et anticipons l'ensemble des contraintes qui leur sont liées, avec **une rigueur sans faille et une vision panoramique pragmatique**. Nous défendons **une architecture raisonnée et raisonnable** répondant aux intérêts de tous et prenant en compte la complexité des éléments qui constituent l'environnement de votre projet. L'esthétisme et la fonctionnalité orientent et guident notre créativité vers **une conception du projet qui épouse toujours l'environnement de façon durable.**



DOMAINE MOTTE-CORDONNIER ARMENTIÈRES

Réhabilitation
D'une friche industrielle du XXe siècle

AVANT



APRES



Construite en 1923

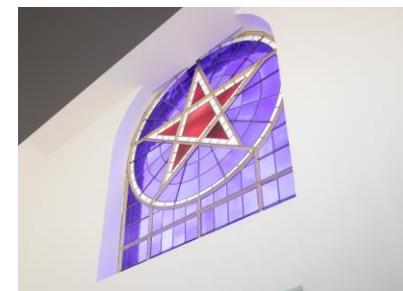
Inscrite au titre des Monuments Historiques
en 1999

Réhabilitée en 89 logements phase 1 (22
brasserie et 67 malterie)

MOA : Histoire & Patrimoine

MOE : MAES Architectes Urbanistes, Profil
Ingénierie, Moduo, Land

Chantier en cours, livraison fin 2023



LES PÉNITENTES LILLE



Construit à la fin du XIX^{ème} siècle en plein cœur du vieux-Lille
Site inscrit dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur.
1 bâtiment identifié à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager.

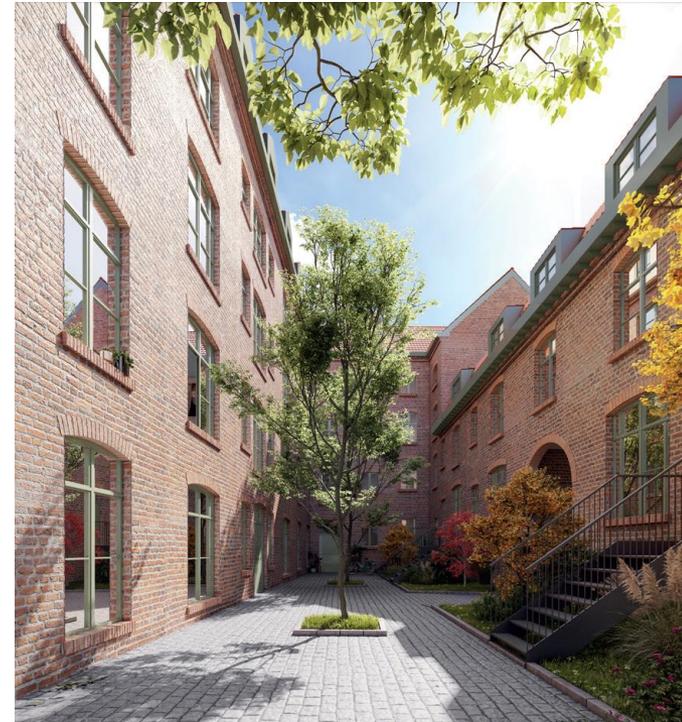
Réhabilité en 36 logements
3 226 m² dont surface réhabilitée : 3 096 m² ; surface créée : 159 m²

MOA : Histoire & Patrimoine

MOE : MAES Architectes Urbanistes, Nortec

Dépôt PC : 2019

Chantier en cours



HOSPICE MARGUERITE DE FLANDRES SECLIN



Construit à la fin du XIXème siècle en plein cœur du vieux-Lille
Site inscrit dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur.
1 bâtiment identifié à l'Inventaire du Patrimoine Architectural et Paysager.

Réhabilité en 36 logements
3 226 m² dont surface réhabilitée : 3 096 m² ; surface créée : 159 m²

MOA : Histoire & Patrimoine

MOE : MAES Architectes Urbanistes, Nortec

Dépôt PC : 2019

Chantier en cours



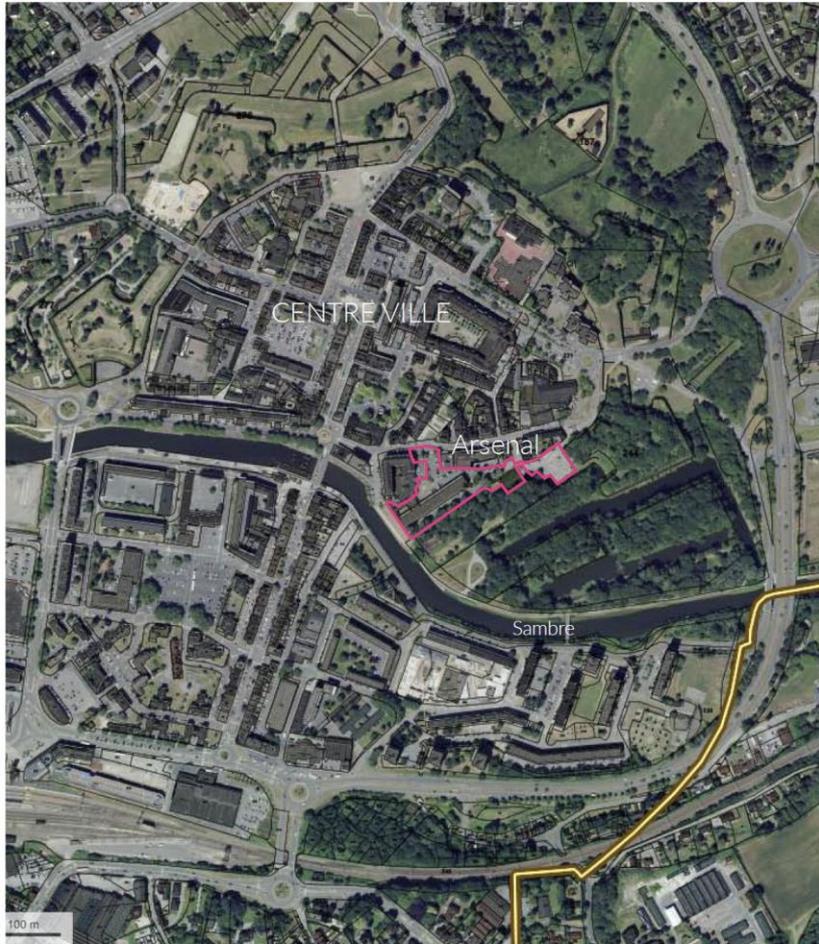


PRÉSENTATION DU PROJET

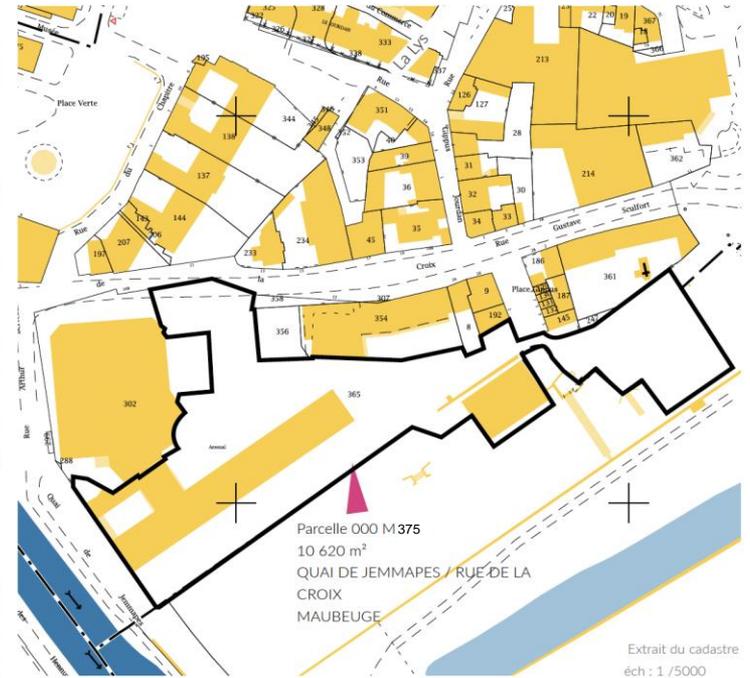
1. Prérequis
2. État existant
3. Projet – Étude de faisabilité



1.1 Localisation - Vue aérienne - Cadastre



vue aérienne du centre ancien / localisation du site _source Géoportail



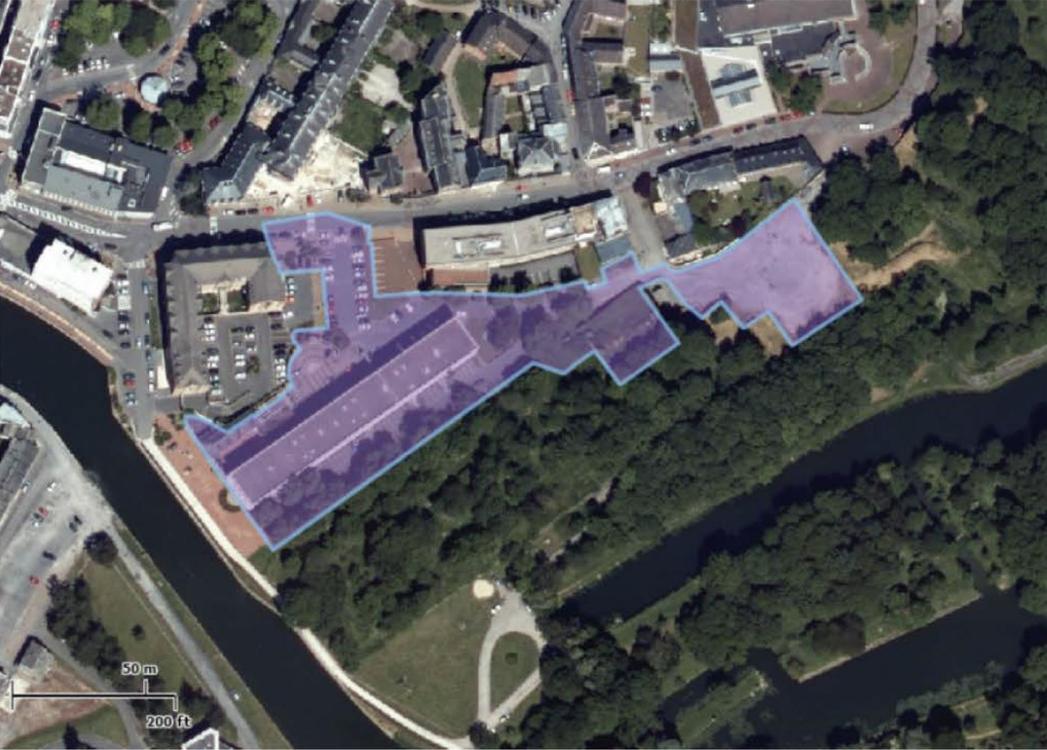
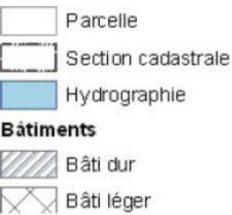
Vue de l'Arsenal depuis le quai de Jemmapes



Vue de l'Arsenal depuis la rue de la croix

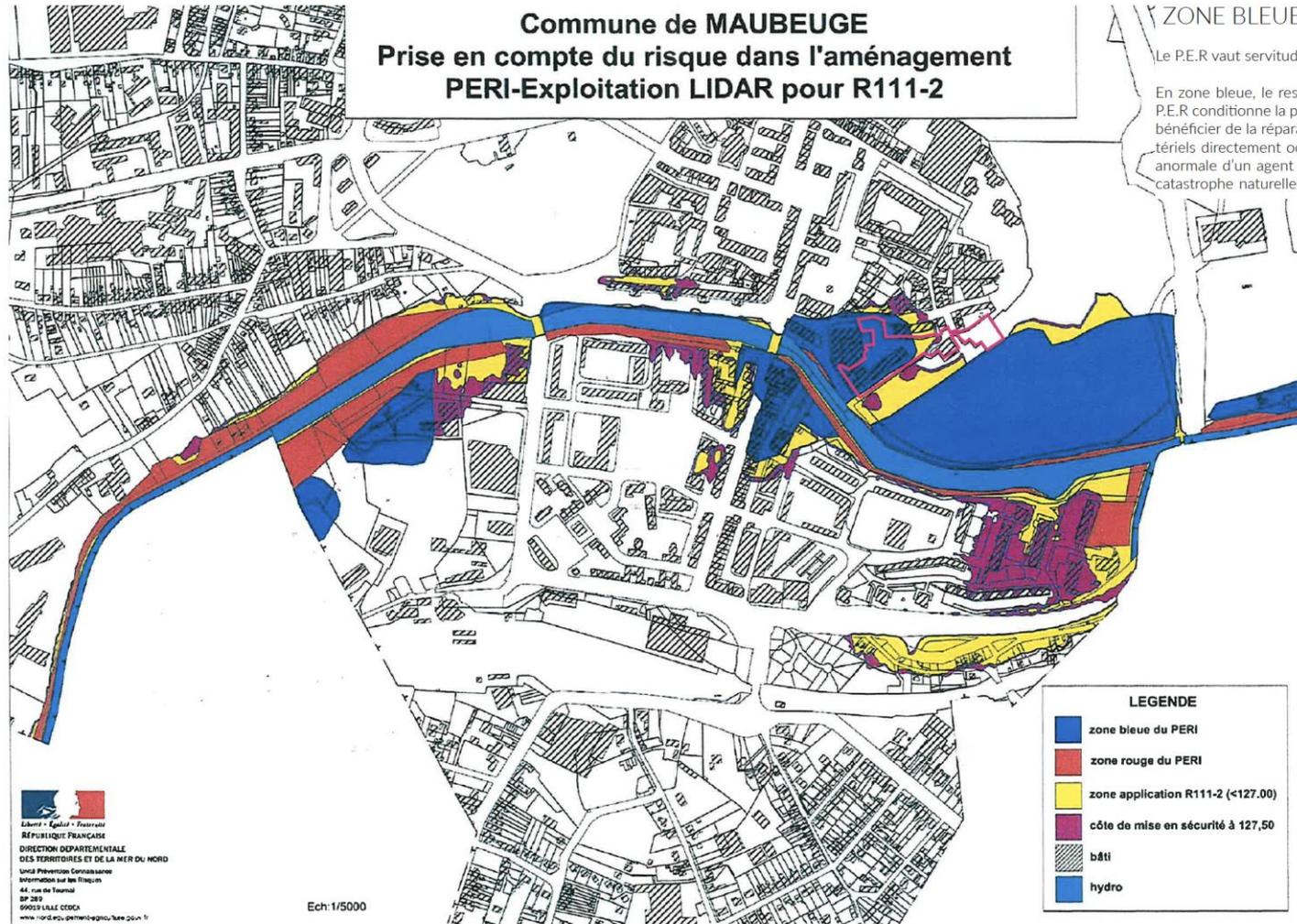


1.2 Propriété

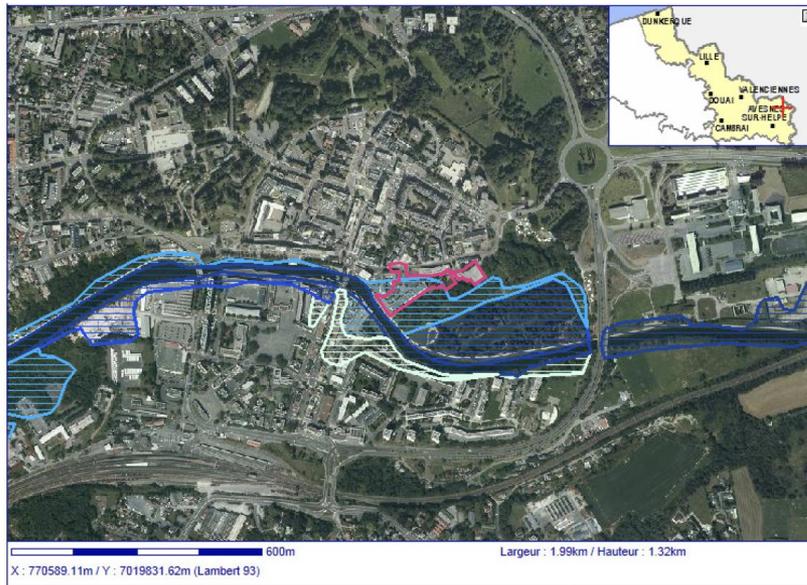
|  | | Fiche de renseignement d'Urbanisme | | | | | |
|--|--|---|---------|----------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| | | Commune | Section | Parcelle | Surface | Surface bâtie | Adresse |
| | | 592392 | 0000M | 0365 | 10620 m ² | 1250 m ² | 9002 QUAI DE JEMMAPES |
| Commune de MAUBEUGE | |  | | | | | |
| Informations sur le(s) propriétaire(s) : | | | | | | | |
| Compte : 592392+01259 Nom(s) : COMMUNE DE MAUBEUGE | | | | | | | |
| Légende  | | Imprimé le : 29/03/2012 | | | | | |
| | | Echelle : 1/2000 | | | | | |



1.4 Risques - PERI



1.4 Risques - PERI



A2014-1106

+ 113

Direction départementale des Territoires et de la Mer Nord

Avesnes, le 29 janvier 2014

Délégation Territoriale de l'Avesnois

Cellule PCTPEER

Nos réf. : ADG I85
 Vos réf. : PC 059 392 13 00029
 Affaire suivie par : Alexandre De-Geest
 Tél. : 03 27 56 40 58 – Fax : 03 27 56 40 41
 Courriel : alexandre.degeest@nord.gouv.fr

Le responsable de la Délégation Territoriale
 à
 Monsieur le Maire de Maubeuge
 Hôtel de Ville
 Place du Docteur Pierre-Forest
 BP 80269
 59607 Maubeuge Cedex

Objet : Réhabilitation du bâtiment de l'Arsenal en espace d'exposition

Monsieur le Maire,

Par lettre en date du 27/01/14, vous sollicitez mon avis concernant l'intégration des risques dans le projet de réhabilitation du bâtiment de l'Arsenal en espace d'exposition suite aux informations complémentaires transmises.

Au vu des éléments présentes, nous émettons un **avis favorable sous réserve** que les bureaux, la passerelle (franchissement de la Sambre) ainsi que les installations sensibles aux inondations (électricité, chaufferie...) soient mises en sécurité à la cote **127.28 m NGF** (50 cm au-dessus de la cote de crue centennale).

Pour autant, l'ensemble des aménagements proposés ne devra pas exposer de nouveaux enjeux (personnel de bureau).

Nous rappelons également que les remblais non nécessaires aux constructions autorisées sont interdits afin de ne pas aggraver le risque. S'ils sont indispensables au projet, ils doivent être justifiés et compensés en volume hydraulique.

Mes services restent à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le responsable de la délégation territoriale

Alain BOURJOT

Copie à : M. Berteloot, architecte Platform



1.5 Périmètres des abords des MH

Ma sélection

Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager - Nord - 59

ZPPAUP

En date du : 2015-01-05

Propriétaire : STAP 59 - Nord

Périmètre de protection d'un monument historique - Nord - 59

Abords MH

En date du : 2015-01-05

Propriétaire : STAP 59 - Nord

Site classé ou inscrit - Nord-Pas-de-Calais

Classé

Inscrit

En date du : 2015-01-05

Propriétaire : DRAC

Nord-Pas-de-Calais

Immeubles classés ou inscrits - Nord - 59

En instance de classement

Partiellement Inscrit

Inscrit

Partiellement Classé-Inscrit

Partiellement Classé

Classé

Par défaut

En date du : 2015-01-05

Propriétaire : STAP 62 -

Pas-de-Calais

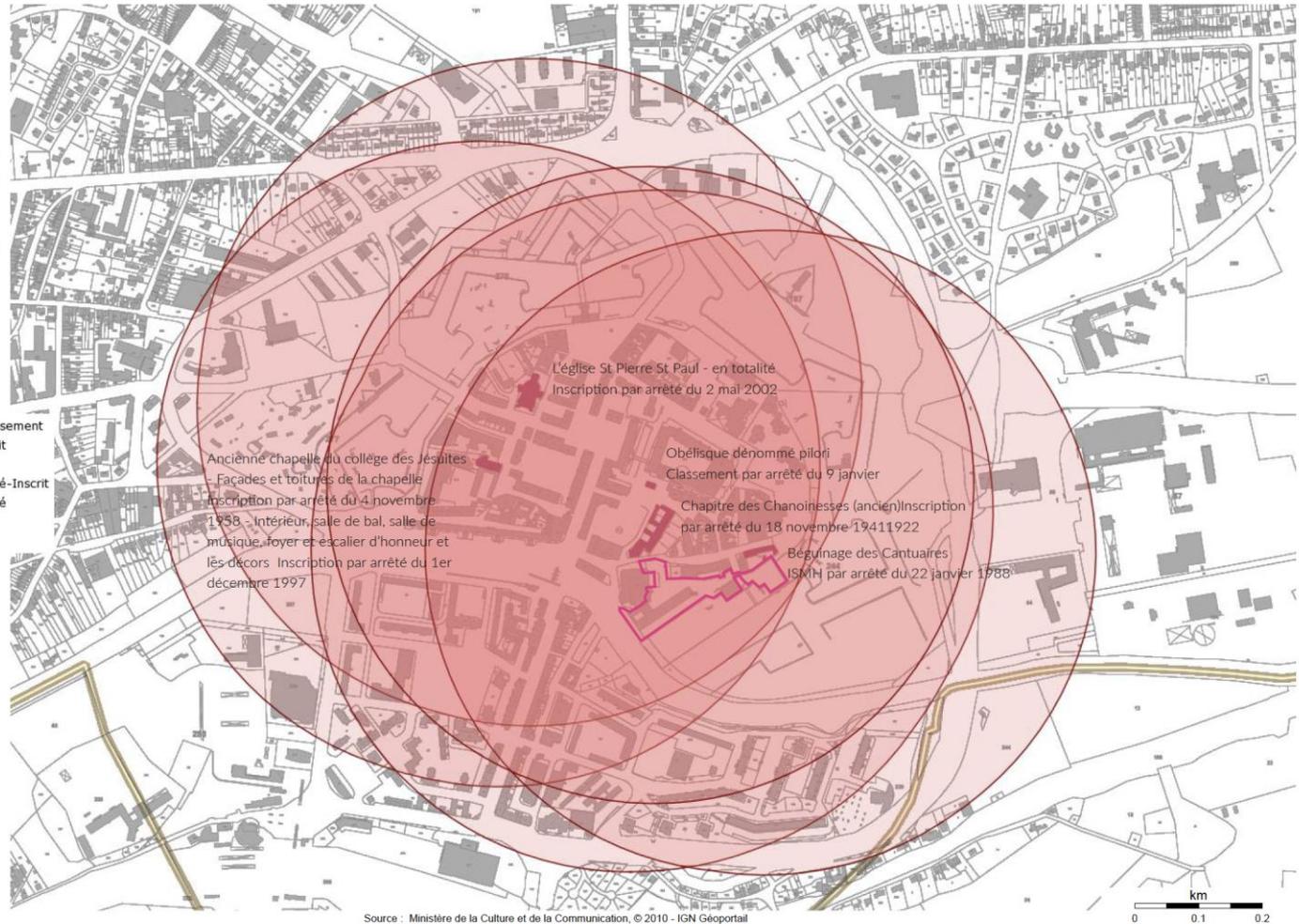
Données de référence

Parcelles cadastrales

Propriétaire : IGN

Unités administratives

Propriétaire : IGN



1.6 Inscription au Titre des Monuments Historiques



Direction régionale des affaires culturelles
EXTRAIT DE L'ARRÊTÉ DE JUILLET 2023

Arrêté préfectoral portant inscription
au titre des monuments historiques
de l'Arsenal, quai de Jemmapes
situé à MAUBEUGE (NORD)

Le préfet de la région Hauts-de-France
préfet du Nord

Vu le code du patrimoine, livre VI, titres I et II ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les départements et les régions ;

Vu le décret de nomination du 30 juin 2021 de M. Georges-François LECLERC en tant que préfet de la région Hauts-de-France, préfet de la zone de défense et de sécurité Nord, préfet du Nord (hors classe) ;

Vu l'avis défavorable de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture en date du 22 juin 2023 ;

Vu les autres pièces produites et jointes au dossier ;

Considérant que l'Arsenal, situé Quai de Jemmapes à MAUBEUGE (NORD), présente au point de vue de l'histoire un intérêt suffisant pour en rendre désirable la préservation en tant que témoignage de la fortification de la ville de Maubeuge lors de son rattachement à la France au XVI^e siècle

ARRÊTE

Article 1^{er}

 Sont inscrites au titre des monuments historiques les façades de l'Arsenal de Maubeuge, situé Quai de Jemmapes à MAUBEUGE (NORD), figurant au cadastre section M, parcelles 01 et 365, appartenant à la commune de MAUBEUGE (NORD) depuis une date antérieure à 1956.

Fait à Lille, le 18 JUIL. 2023

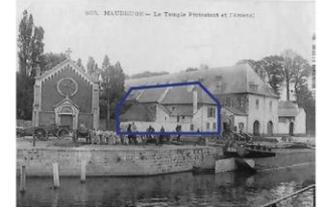

Georges-François LECLERC

Présentation Mairie | Ancien arsenal | Maubeuge - 59 | sept 2023 | Histoire & Patrimoine | Groupe MAES Architectes Urbanistes

Proposition d'un nouvel arrêté

L'article 1 de l'arrêté omet de mentionner l'existence et l'intérêt du pavillon du gardien. Or ce dernier est non seulement indissociable de l'ensemble architectural de l'Arsenal de Maubeuge du point de vue de l'histoire et de la composition, mais présente par ailleurs des dispositions authentiques qui ont vraisemblablement été ignorées.

Aussi nous suggérons une révision de l'arrêté en date du 18 juillet 2023, afin notamment d'intégrer les façades et toitures du pavillon du gardien.



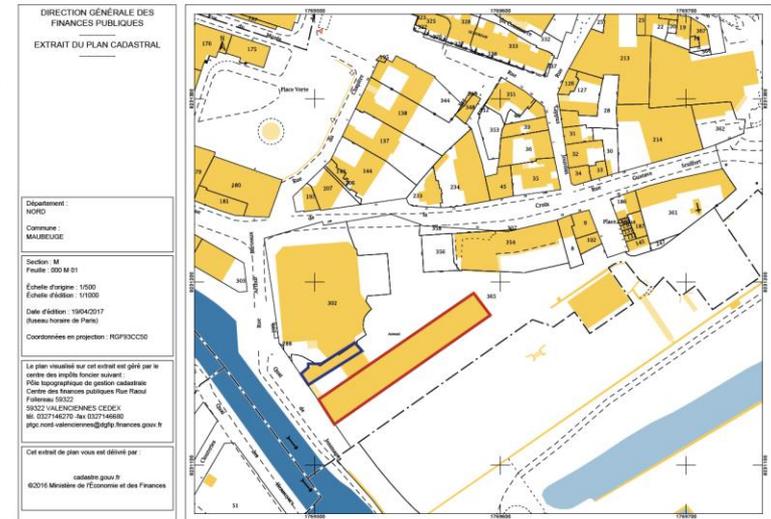
PROPOSITION DE RÉDACTION D'UN NOUVEL ARRÊTÉ

« Article 1^{er} :

Sont inscrits au titre des monuments historiques l'ensemble architectural de l'Arsenal de Maubeuge comprenant :

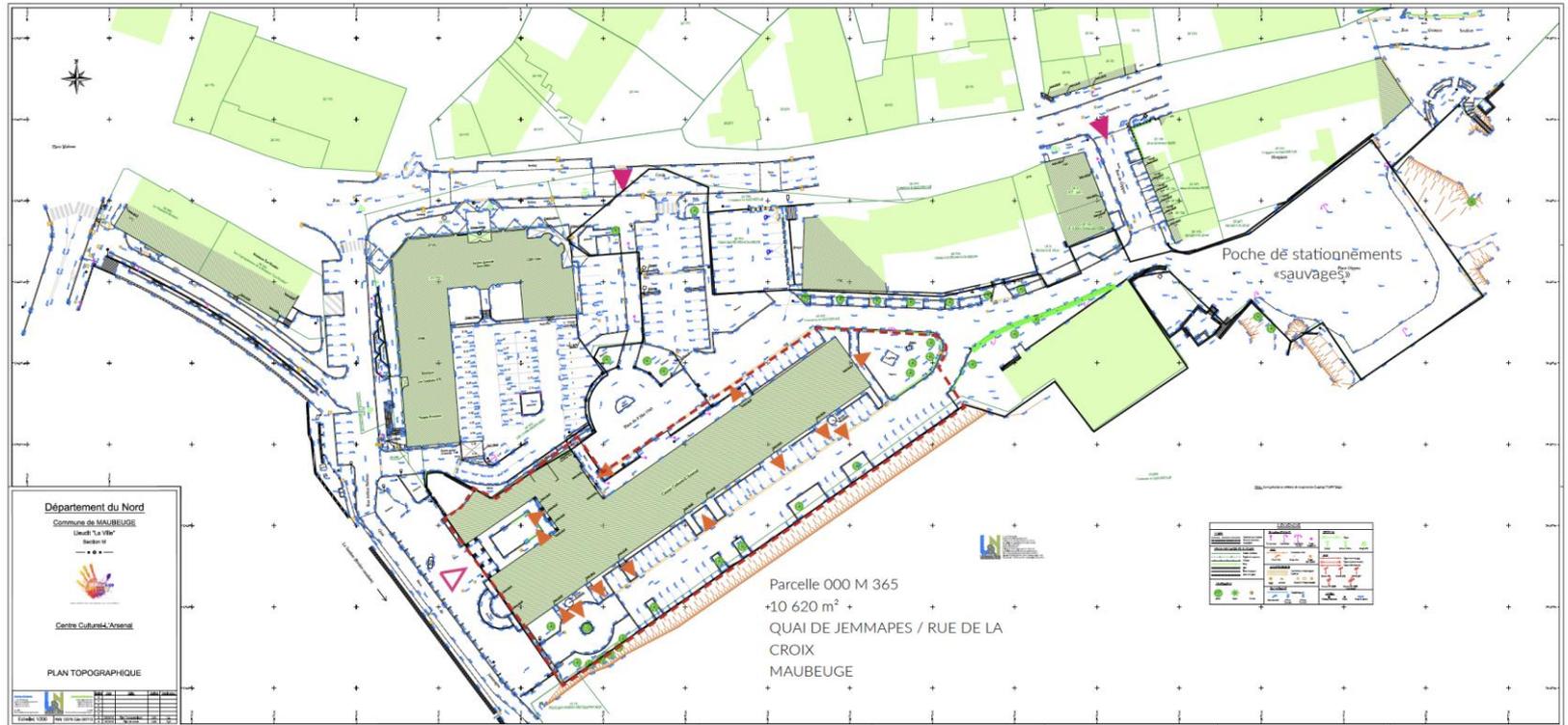
-  les façades et les toitures originales de la caserne
-  les façades et toitures du pavillon du gardien

témoins de l'architecture militaire des casernements du XVII^e siècle, situés quai de Jemmapes (accès rue de la croix) à Maubeuge (Nord) figurant au cadastre section M, parcelle 375, appartenant à la commune de Maubeuge (Nord) depuis une date antérieure à 1956. ».

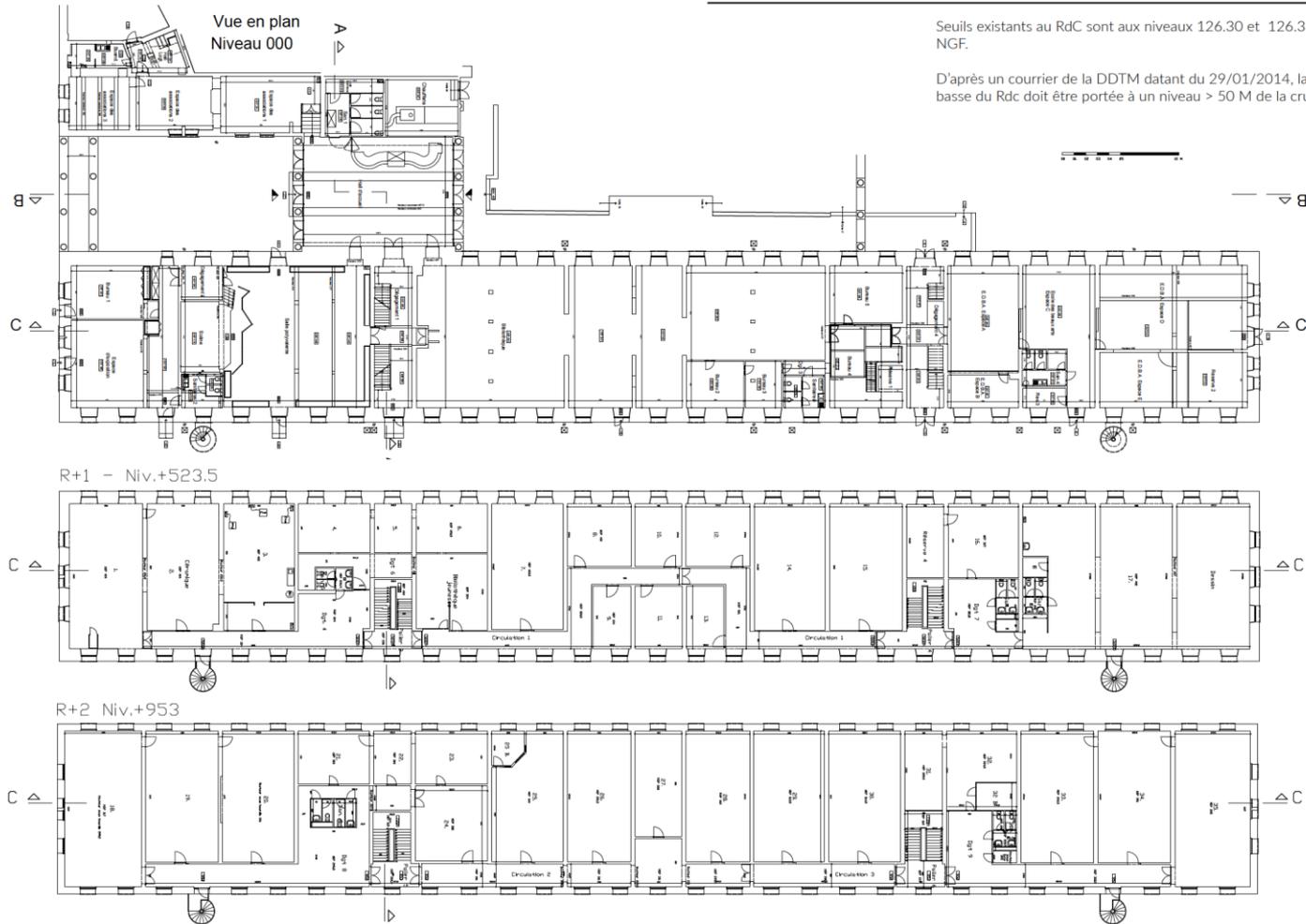


1.7 Plan TOPO - État existant

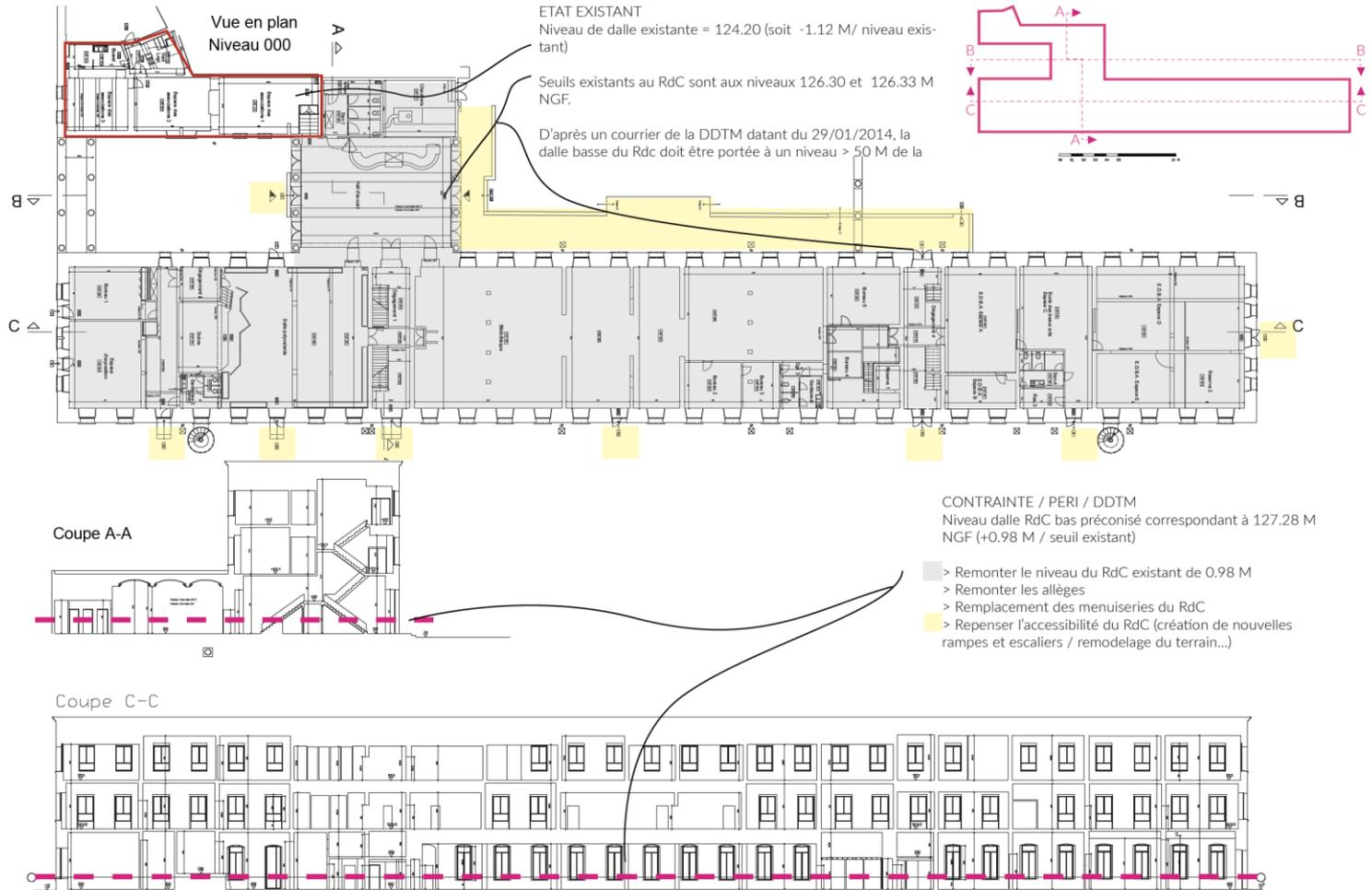
-  ACCÈS VÉHICULES
-  ACCÈS PIÉTONS
-  ENTRÉES ET ISSUES
- STATIONNEMENTS EXISTANTS : 86 places d'après relevé topo
-  Parcelles existantes
-  Emprise proposée projet



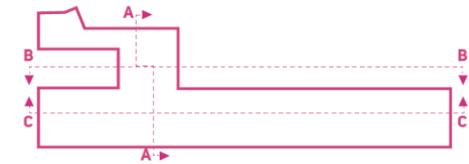
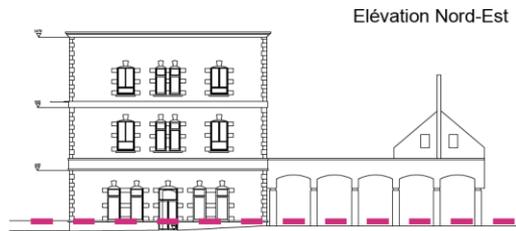
1.8 Plans de niveaux - État existant



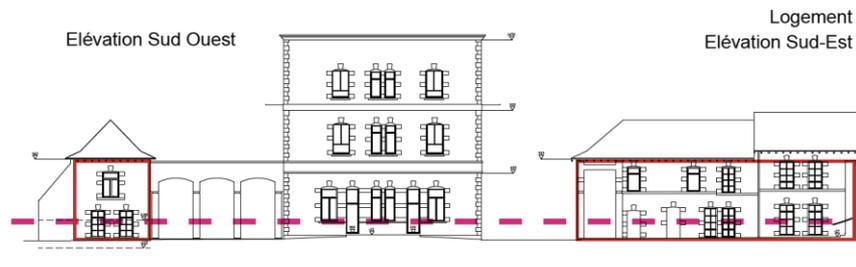
1.9 Coupes - État Existant



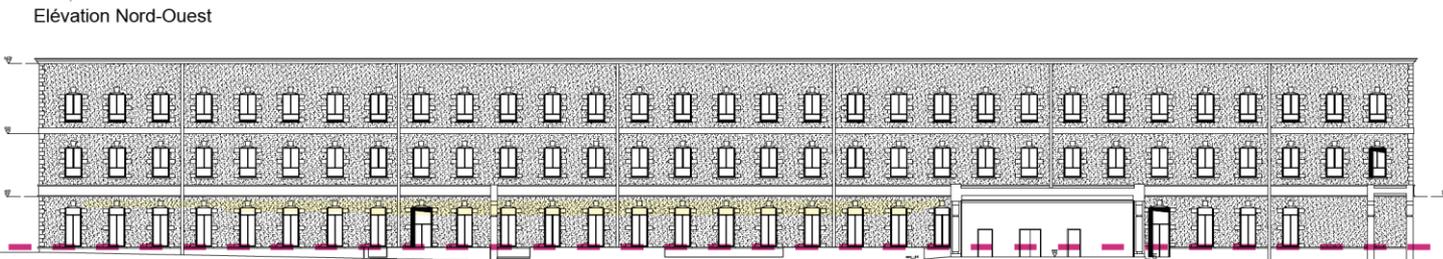
1.10 Élévations - État Existant



— Niveau dalle RdC bas préconisé correspondant à 127.28 M NGF (+0.98 M / seuil existant)



Relevé du niveau de plancher non envisageable sur cette partie du bâtiment



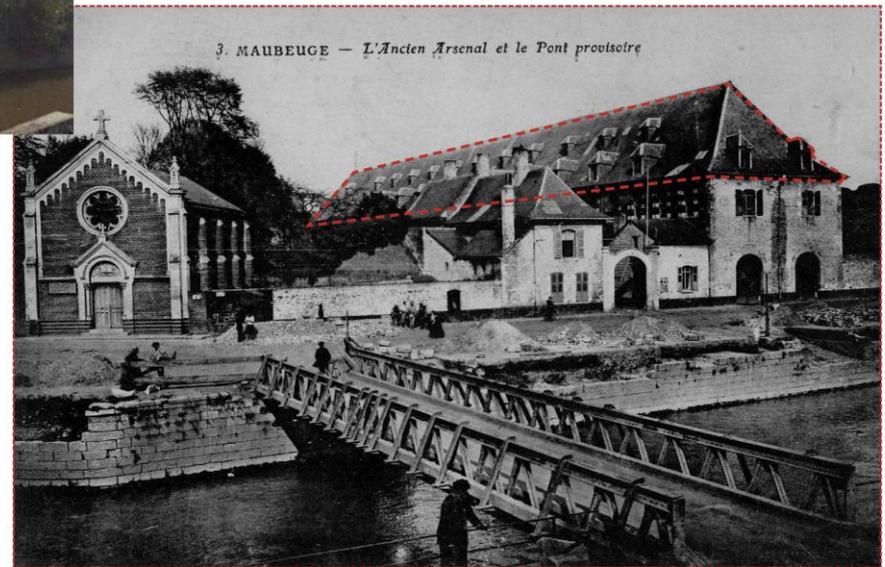
2.1 Parti d'intervention



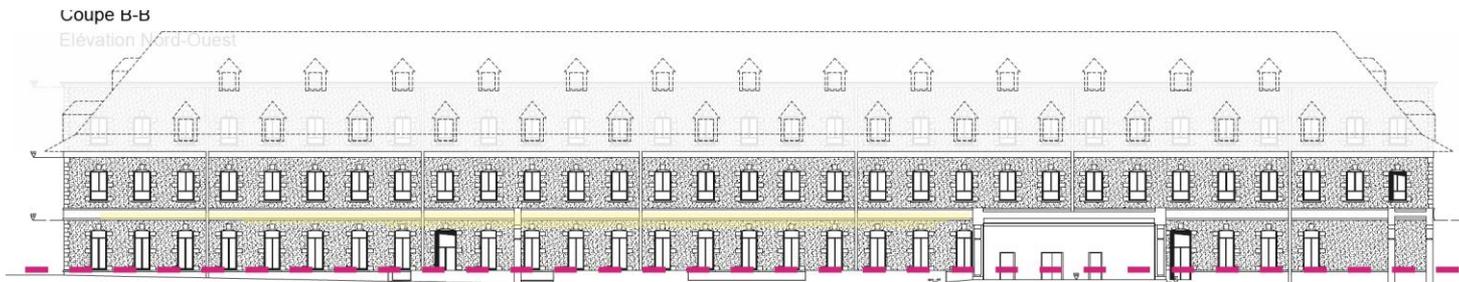
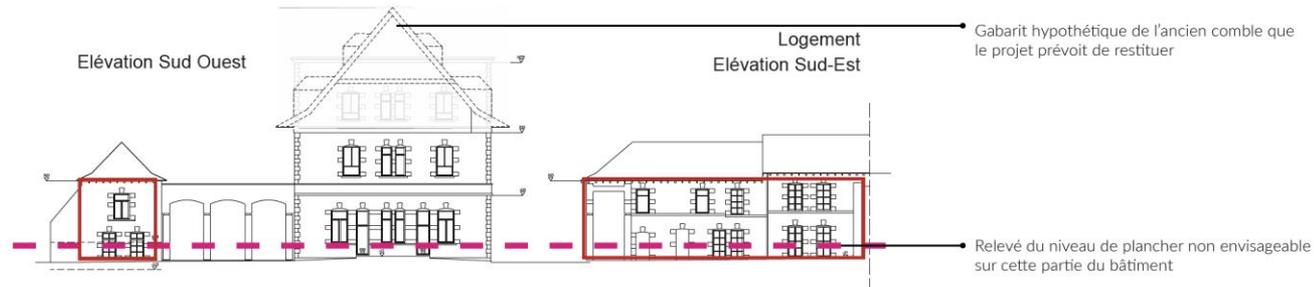
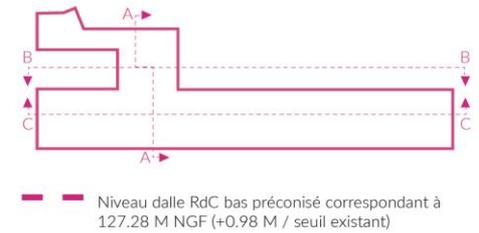
RESTITUTION DU VOLUME DE COMBLES ET SES LUCARNES

Gabarit hypothétique de l'ancien comble que le projet prévoit de restituer

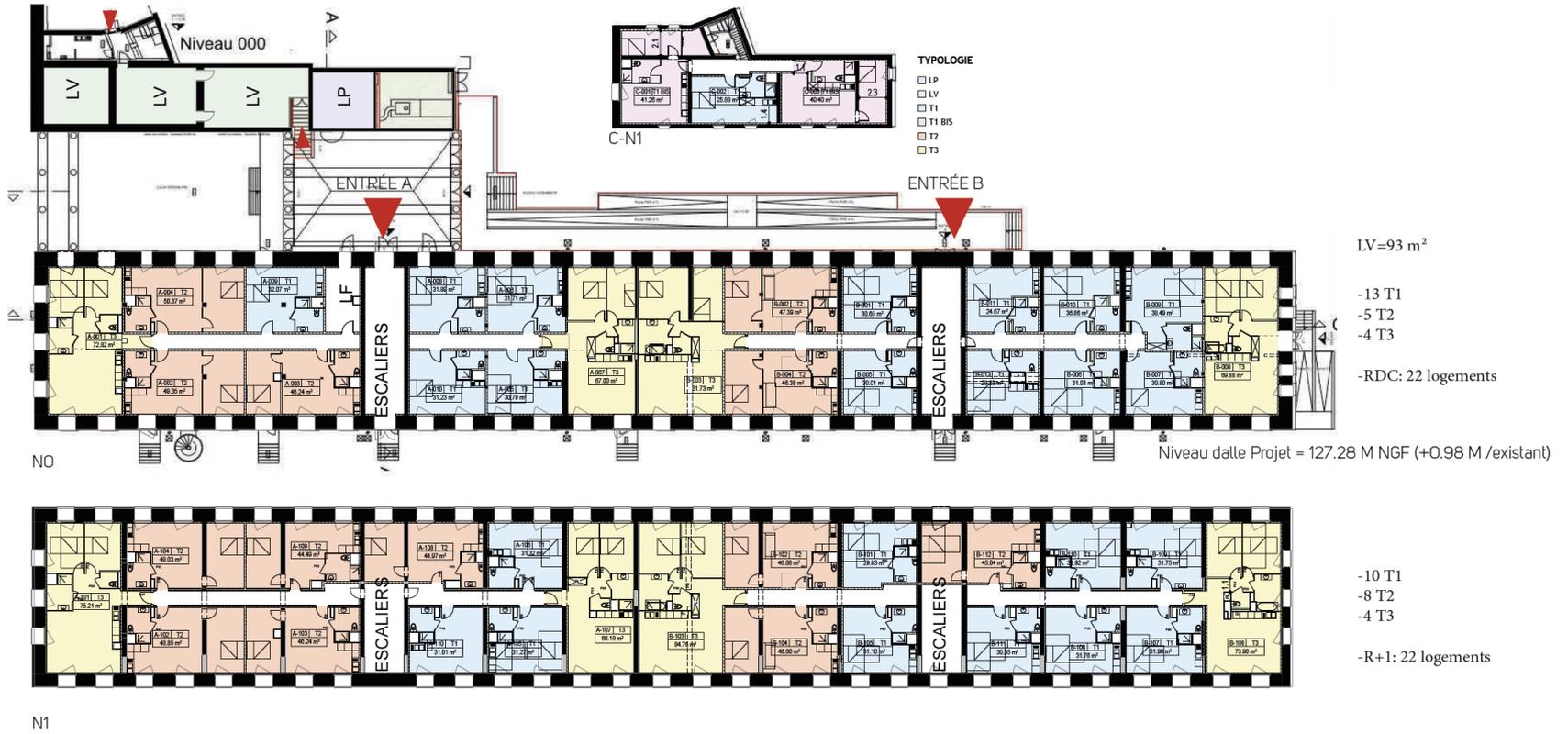
- Restitution à envisager des percements originels sur le pignon
- Restitution des menuiseries à croisée bois



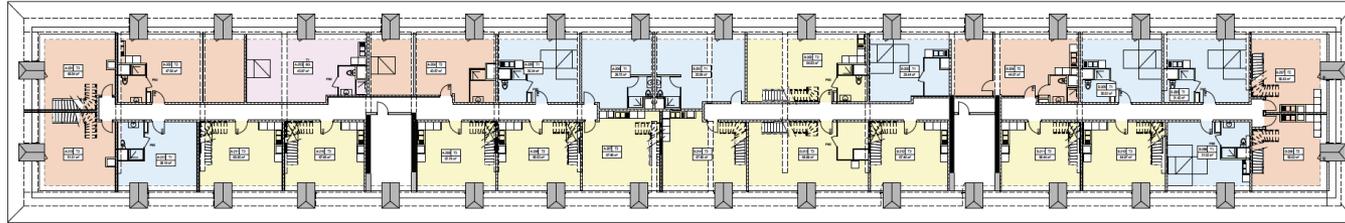
2.2 Élévations - État projeté



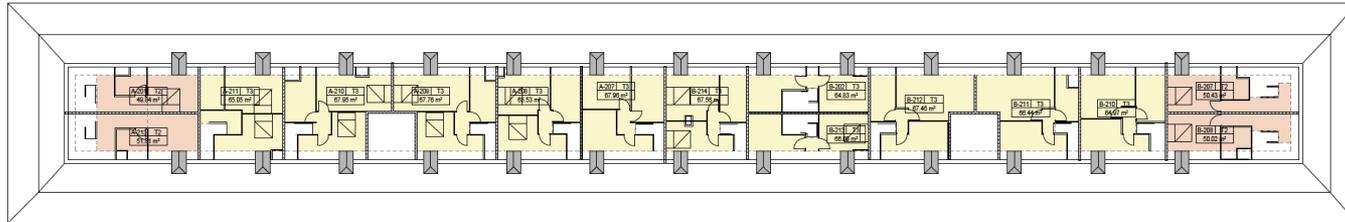
2.3 Plans de Niveaux - État Projeté



2.3 Plans de Niveaux - État Projeté



N2



N3

-9 T1
-7 T2
-11T3

-R+2: 27 logements



2.4 Plan TOPO - État Projeté



Étude Février 2023

Emprise proposée projet

ACCÈS VÉHICULES

ACCÈS PIÉTONS

ENTRÉES ET ISSUES (Communes)

STATIONNEMENTS

Stationnements existants : 86 places d'après relevé topo

sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes) supérieur à 4 places de stationnement
- toute reconstruction après démolition sauf reconstruction à l'identique après sinistre.

HABITATION :

automobile : 1 place /lgt

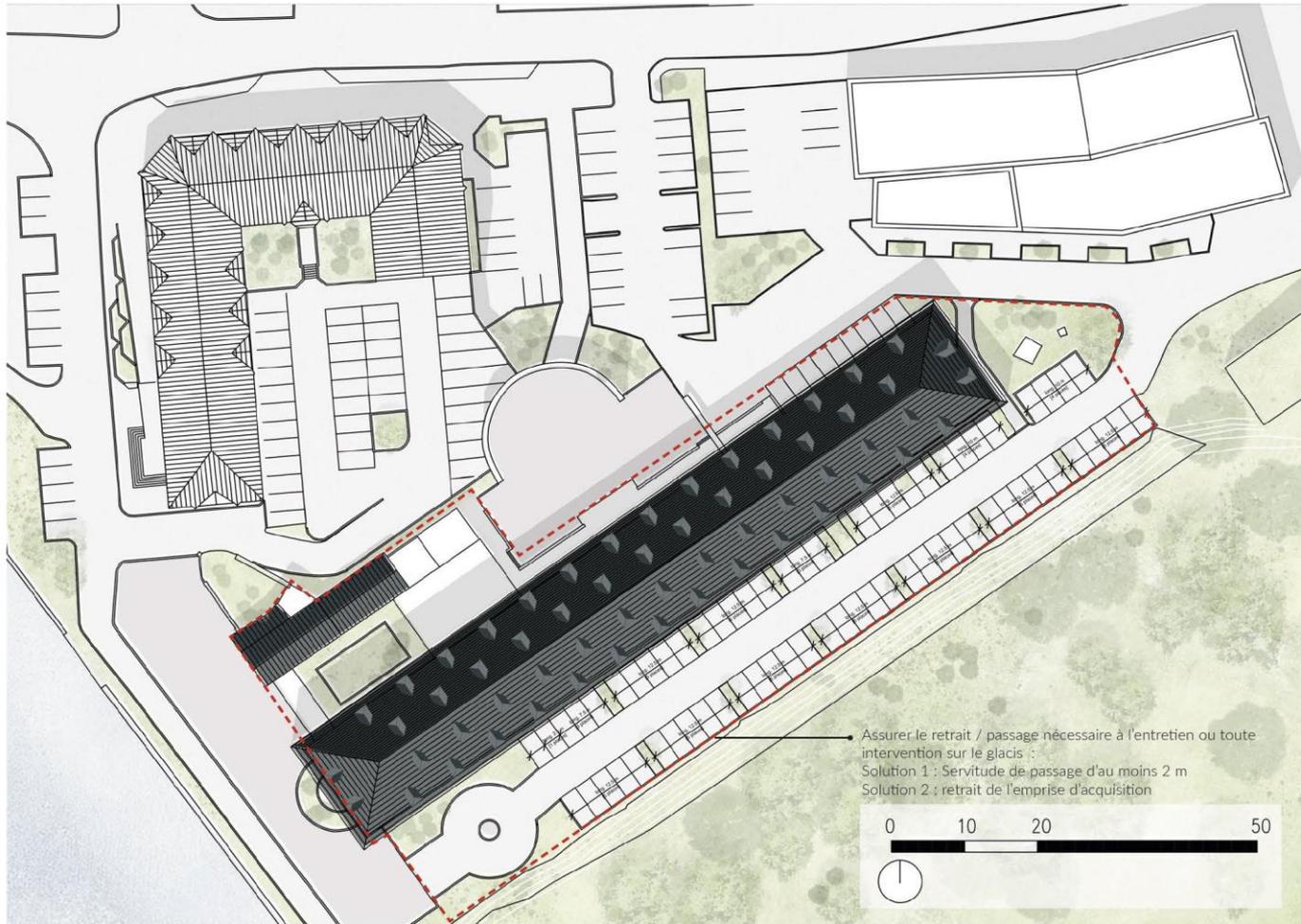
deux roues : Création Sdp > 70m² : 1.5m²/ logt avec 3m² min

Paysage : au moins 1 arbre de haute tige / 5 places

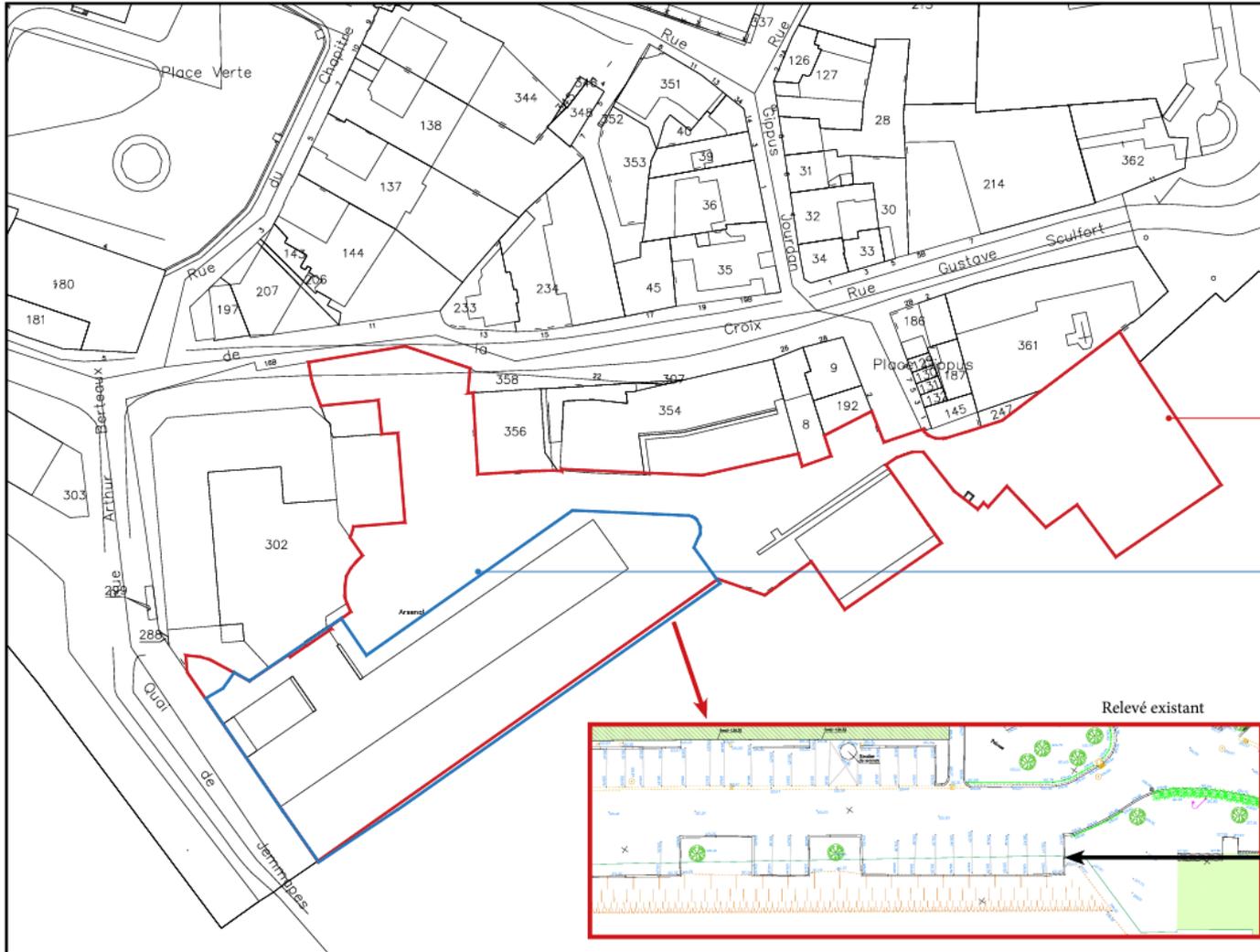
Assurer le retrait / passage nécessaire à l'entretien ou toute intervention sur le glacis :
Solution 1 : Servitude de passage d'au moins 2 m
Solution 2 : retrait de l'emprise d'acquisition



2.5 Plan Masse - État Projeté



2.6 Plan cadastre - État Projeté



Parcelle 375 :
D'après le cadastre : 10 513 m²

Parcelle projet estimée:
4 605 m²
Emprise parcelles:
000 M 375 : 4 486.5 m²
000 G 244 : 118.55 m²

Relevé existant

Limite de parcelle



2.7 Tableaux récapitulatifs des surfaces

| AILE | Niveau | N° | TYP0 | Surface |
|----------|--------|-------|------|-----------------------|
| A | N0 | A-001 | T3 | 72,83 m ² |
| | | A-002 | T2 | 49,35 m ² |
| | | A-003 | T2 | 46,24 m ² |
| | | A-004 | T2 | 50,36 m ² |
| | | A-005 | T1 | 30,79 m ² |
| | | A-006 | T1 | 31,71 m ² |
| | | A-007 | T3 | 67 m ² |
| | | A-008 | T1 | 31,89 m ² |
| | | A-009 | T1 | 32,07 m ² |
| | | A-010 | T1 | 31,22 m ² |
| TOTAL N0 | | | | 940,56 m ² |
| B | N0 | B-001 | T1 | 30,65 m ² |
| | | B-002 | T2 | 47,39 m ² |
| | | B-003 | T3 | 81,73 m ² |
| | | B-004 | T2 | 46,39 m ² |
| | | B-005 | T1 | 30,01 m ² |
| | | B-006 | T1 | 31,03 m ² |
| | | B-007 | T1 | 30,8 m ² |
| | | B-008 | T3 | 69,87 m ² |
| | | B-009 | T1 | 38,49 m ² |
| | | B-010 | T1 | 36,85 m ² |
| | | B-011 | T1 | 24,67 m ² |
| | | B-012 | T1 | 29,22 m ² |
| TOTAL N0 | | | | 940,56 m ² |
| A | N1 | A-101 | T3 | 75,22 m ² |
| | | A-102 | T2 | 48,85 m ² |
| | | A-103 | T2 | 46,24 m ² |
| | | A-104 | T2 | 49,02 m ² |
| | | A-105 | T1 | 31,27 m ² |
| | | A-106 | T1 | 31,32 m ² |
| | | A-107 | T3 | 66,19 m ² |
| | | A-108 | T2 | 44,97 m ² |
| | | A-109 | T2 | 44,48 m ² |
| | | A-110 | T1 | 31,01 m ² |
| TOTAL N1 | | | | 983,97 m ² |
| B | N1 | B-101 | T1 | 29,93 m ² |
| | | B-102 | T2 | 46,08 m ² |
| | | B-103 | T3 | 84,76 m ² |
| | | B-104 | T2 | 46,61 m ² |
| | | B-105 | T1 | 31,09 m ² |
| | | B-106 | T1 | 31,76 m ² |
| | | B-107 | T1 | 31,99 m ² |
| | | B-108 | T3 | 73,91 m ² |
| | | B-109 | T1 | 31,75 m ² |
| | | B-110 | T1 | 31,92 m ² |
| | | B-111 | T1 | 30,56 m ² |
| | | B-112 | T2 | 45,04 m ² |
| TOTAL N1 | | | | 983,97 m ² |

| AILE | Niveau | N° | TYP0 | Surface |
|-------------|--------|----------------------|--------|------------------------|
| A | N2/N3 | A-201 | T2 | 49,83 m ² |
| | | A-202 | T2 | 47,5 m ² |
| | | A-203 | T1 BIS | 43,97 m ² |
| | | A-204 | T2 | 43,57 m ² |
| | | A-205 | T1 | 30,34 m ² |
| | | A-206 | T1 | 28,75 m ² |
| | | A-207 | T3 | 67,96 m ² |
| | | A-208 | T3 | 65,52 m ² |
| | | A-209 | T3 | 67,76 m ² |
| | | A-210 | T3 | 68,27 m ² |
| | | A-211 | T3 | 65,06 m ² |
| | | A-212 | T1 | 30,19 m ² |
| A-213 | T2 | 51,82 m ² | | |
| TOTAL N2/N3 | | | | 1360,15 m ² |
| B | N2/N3 | B-201 | T1 | 35,58 m ² |
| | | B-202 | T3 | 64,82 m ² |
| | | B-203 | T1 | 28,44 m ² |
| | | B-204 | T2 | 44,08 m ² |
| | | B-205 | T1 | 30,03 m ² |
| | | B-206 | T1 | 31,42 m ² |
| | | B-207 | T2 | 50,42 m ² |
| | | B-208 | T2 | 50,45 m ² |
| | | B-209 | T1 | 31,02 m ² |
| | | B-210 | T3 | 65,34 m ² |
| | | B-211 | T3 | 66,91 m ² |
| | | B-212 | T3 | 67,45 m ² |
| B-213 | T3 | 66,08 m ² | | |
| B-214 | T3 | 67,57 m ² | | |
| TOTAL N2/N3 | | | | 1360,15 m ² |
| TOTAL AB | | | | 3284,68 m ² |
| C | N1 | C-001 | | 41,26 m ² |
| | | C-002 | | 25,87 m ² |
| | | C-003 | | 40,39 m ² |
| TOTAL C | | | | 107,52 m ² |
| C | N0 | LP | | 23,26 m ² |
| C | N0 | LV | | 93,02 m ² |
| TOTAL | | | | 3392,2 m ² |

SHAB ESTIMÉE

SHAB
Étude Février 2023

LOGEMENTS

RDC

-13 T1
-5 T2
-4 T3

-RDC: 20 logements

R+1

-10 T1
-8 T2
-4 T3

-R+1: 22 logements

R+2

-9 T1
-7 T2
-11 T3

-R+2: 22 logements

TOTAL

74 logements du T1 au T3

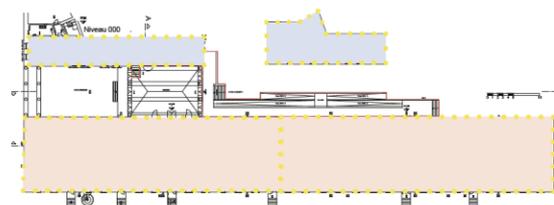
1/place PK par logements
= 74 placesvélos :
1,5 m² / logements
64x1,5 = 111m²

2.7 Tableaux récapitulatif des surfaces

SURFACE DE PLANCHER
Étude Février 2023

| ESTIMATION SDP PROJET | | | |
|-----------------------|--------------------------|--------------------|--|
| BATIMENT PRINCIPAL | | | |
| | SURFACE (apres iso 12cm) | TREMIES ESC COMMUN | SDP ESTIM |
| N0 | 1218 m ² | -6 m ² | 1212 m ² |
| N1 | 1254 m ² | -22 m ² | 1232 m ² |
| N2 | 1161 m ² | -22 m ² | 1139 m ² |
| DUPLEX (N3) | 573 m ² | -22 m ² | 551 m ² |
| | TOTAL | | 4134 m² (hors tremies/esc logements) |

| EXTENSION | | | |
|-----------|--------------------------|---------------------|----------------------------|
| | SURFACE (apres iso 12cm) | TREMIES ESC COMMUN | SDP ESTIM |
| R0 | 189 m ² | -2 m ² | 187 m ² |
| R1 | 135 m ² | -7,5 m ² | 127,5 m ² |
| | TOTAL | | 314,5 m² |



3. Projet Avant / Après





CONTACT

Emmanuel COEUILLE

Directeur Régional Développement

ecoeuille@hpre.fr