

# Étude de faisabilité

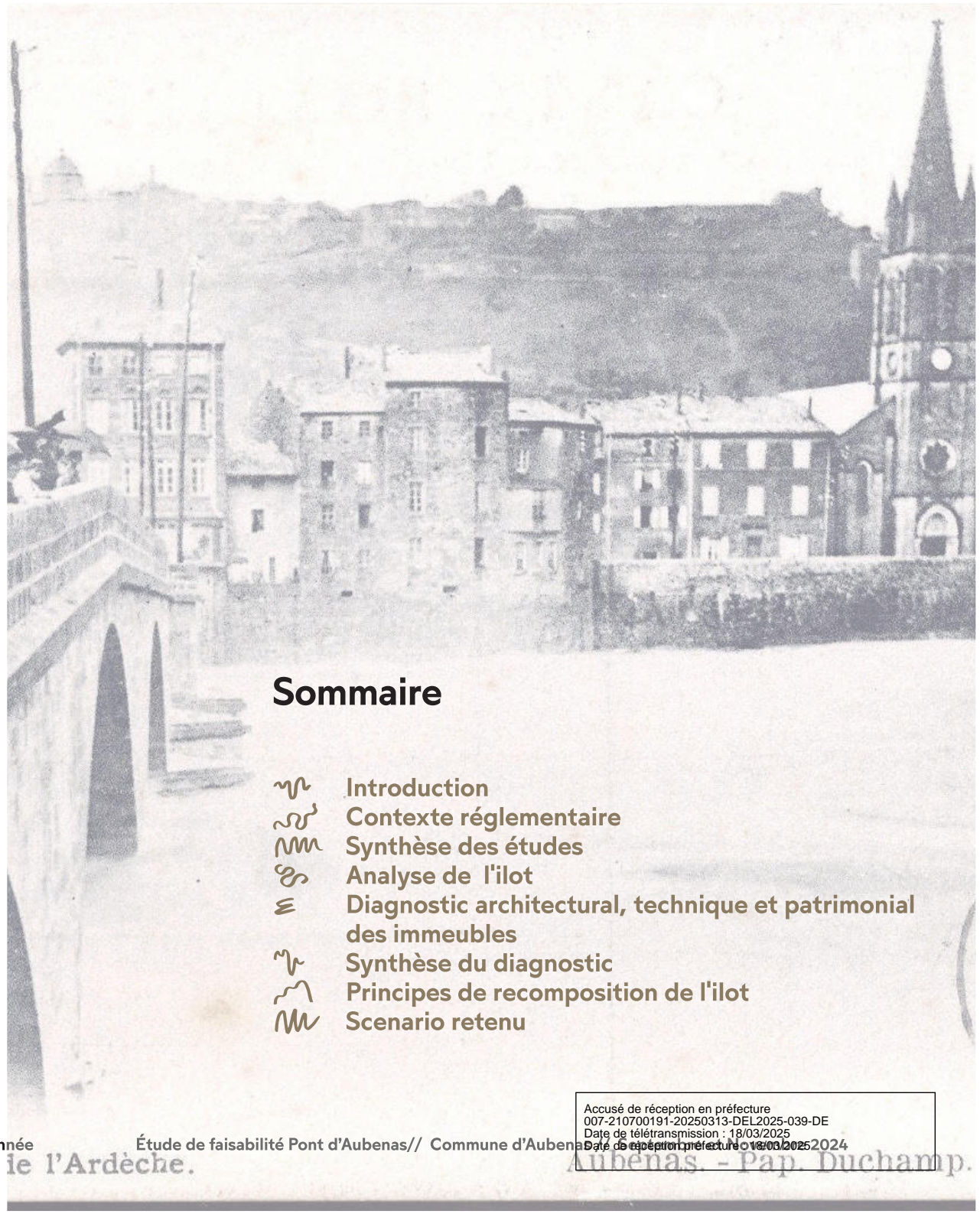
## Ilot Pont d'Aubenas

Maître d'ouvrage : Commune d'Aubenas

atelier skala & architecture & urbanisme  
100 bld de la Gare  
84200 Carpentras  
contact@atelier-skala.fr

Le Creuset Méditerranée  
83690 Salernes





## Sommaire

- ~ Introduction
- ~ Contexte réglementaire
- ~ Synthèse des études
- ~ Analyse de l'ilot
- ~ Diagnostic architectural, technique et patrimonial des immeubles
- ~ Synthèse du diagnostic
- ~ Principes de recomposition de l'ilot
- ~ Scenari retenu

## Introduction

Le repérage terrain réalisé au cours de l'étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une nouvelle OPAH-RU sur la commune a mis en évidence certains ilots très dégradés dont la qualité des logements ne correspond plus aux attentes d'aujourd'hui. Qui plus est, la situation privilégiée de l'îlot de Pont d'Aubenas, en entrée de ville et à proximité directe de nombreux services (projet de polarité commerciale, école, desserte en transports en commun, voie verte) en font un îlot à enjeu dans l'optique d'attirer de nouveaux ménages dans ce secteur prioritaire de la politique de l'habitat où la commune souhaite favoriser une certaine mixité sociale. Aussi une recomposition de cet îlot permet d'envisager la création de logements adaptés pour accueillir de nouvelles familles au sein d'un cadre de vie recomposé et de promouvoir une architecture préservant l'entrée de ville et le paysage environnant.

Le périmètre est constitué :

- De 3 immeubles dégradés (décomposés en plusieurs parties) à requalifier (A1333-1332-3841) et des parcelles non bâti qui les accompagnent (A3841-1730).
- D'une voie départementale urbaine : le Faubourg Jean Mathon ;
- D'une voie à sens unique servant également de voie verte intercommunale : la rue de l'Eglise ;
- Une entrée de ville à remodeler à la jonction de ces deux voiries, avec agrandissement de la placette du Pont, comprenant la démolition d'un immeuble en entrée de ville (parcelle A 1365).

### Rappel des objectifs de l'étude :

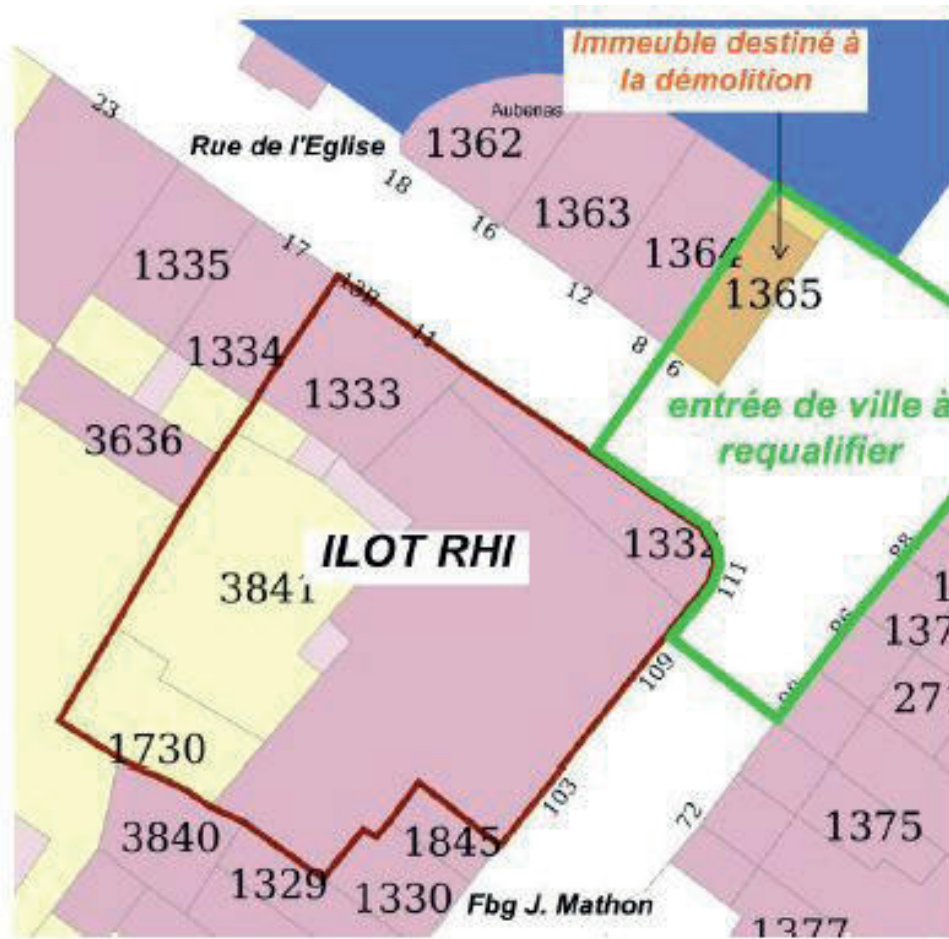
✓ Définir et affiner le périmètre d'étude.

✎ Proposer des orientations d'aménagement concernant l'îlot.

🔍 Étudier la pertinence et définir le cadre opérationnel de la mobilisation des financements RHI-THIRORI opération de traitement de l'habitat indigne.

L'étude de faisabilité a pour objectif, sur la base d'un diagnostic architectural, technique et réglementaire, d'évaluer les capacités du bâti à accueillir le programme envisagé ainsi que d'estimer l'éligibilité de l'opération aux financements RHI / THIRORI de l'Anah.

Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20250313-DEL2025-039-DE  
Date de télétransmission : 18/03/2025  
Date de dépôt : 18/03/2025



Périmètre transmis par le maître d'ouvrage



## Une intervention publique – pourquoi ?

- **Des secteurs stratégiques de part et d'autre du pont** qui regroupent plusieurs immeubles dégradés et majoritairement vacants
- les deux périmètres d'étude comportent **des immeubles nécessitant des travaux lourds** que les propriétaires privés ne peuvent pas toujours porter
- **Des immeubles potentiellement dangereux** ou insalubres
- Des actions coercitives à mettre en place pour requalifier ces immeubles et retrouver de l'habitat de qualité au sein de ces périmètres
- **Des opérations initiées par la collectivité pour :**
  - définition des périmètres d'intervention, des projets, du montage opérationnel et des financements
  - Des opérations en complémentarité des projets urbains des communes
  - Acquisitions et travaux de confortements des immeubles concernés ou aménagements d'espaces publics
  - Cession ou mise à bail à des opérateurs logements
  - Remise sur le marché de logements dignes, de qualité et requalification des immeubles concernés
  - Effet levier sur les immeubles privés alentours



## La résorption de l'habitat insalubre remédiable ou irrémédiable (THIRORI ou RHI)

### Les objectifs :

- **Mettre en œuvre un projet global de requalification**
- **Accompagner financièrement les collectivités** qui acquièrent les immeubles insalubres ou dangereux en vue de leur traitement



- ces opérations sont financées afin de **résorber l'habitat insalubre ou dangereux** soit par démolition soit par traitement
- Ces financements sont attribués par **l'ANAH nationale**
- Ils visent à aider les collectivités (les organismes intervenants au titre d'une concession d'aménagement (SEM, SPL, ...), les opérateurs avec l'accord des collectivités ) lorsque ces dernières sont amenées à acquérir des immeubles dangereux ou insalubres pour les traiter
- **Pour être éligibles à ces financements, les immeubles doivent faire l'objet d'arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité**
  - Si les immeubles font l'objet d'arrêtés de mise en sécurité ordinaire ou de traitement de l'insalubrité simple, l'opération est financée dans le cadre d'une subvention THIRORI à hauteur de 40% du déficit d'opération en TTC
  - Si les immeubles font l'objet d'arrêtés de mise en sécurité ordinaire ou de traitement de l'insalubrité assortis d'une Interdiction Définitive d'Habiter (IDH) ou qu'ils sont structurellement imbriqués avec ces immeubles, l'opération est financée dans le cadre d'une subvention RHI à hauteur de 70% du déficit d'opération en TTC

pm : **RHI** : Résorption de l'Habitat insalubre ou dangereux Irrémédiable (avec IDH)

**THIRORI** : Traitement de l'Habitat Insalubre ou dangereux Remédiable (sans IDH) et sorties d'ORI  
(Opération de Restauration Immobilière)

## La résorption de l'habitat insalubre remédiable ou irrémédiable (THIRORI ou RHI)



### ➤ Les subventions interviennent :

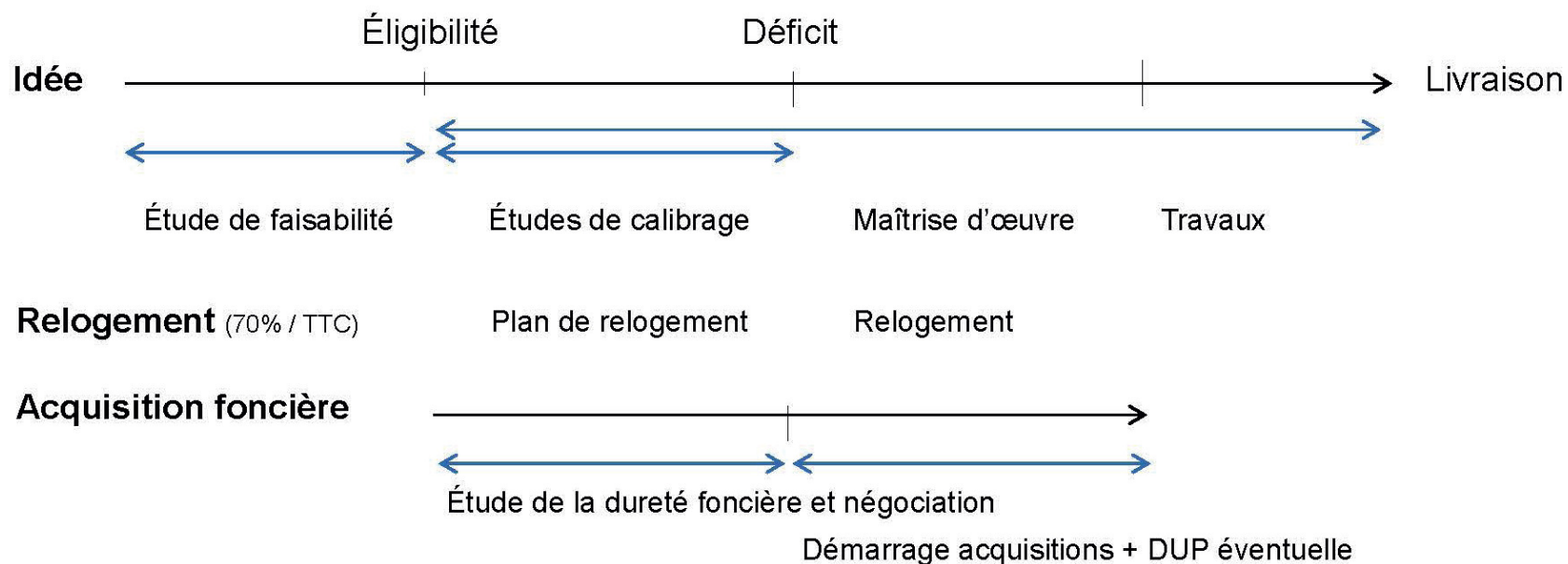
- ✓ **en phase pré-opérationnelle** : financement des études techniques et du relogement à 70% sur les dépenses TTC
- ✓ **en phase opérationnelle** : financement du déficit opérationnel, soit les acquisitions et travaux de démolition ou confortements des immeubles conservés + les honoraires liés à hauteur de 70% sur le TTC en RHI, 40% sur le TTC en THIRORI

### ➤ Une procédure basée sur 5 points essentiels :

- ✓ **La majorité des logements doit faire l'objet d'arrêtés** de traitement de l'insalubrité ou d'arrêtés de mise en sécurité ordinaire avec Interdiction Définitive d'Habiter (IDH) => RHI, d'arrêtés de traitement de l'insalubrité ou d'arrêtés de mise en sécurité ordinaire => THIRORI
- ✓ **les occupants doivent être relogés par la collectivité** et si nécessaire, un accompagnement social peut être mis en place
- ✓ **L'opération doit avoir pour objectif le traitement des immeubles insalubres ou dangereux**, il doit y avoir **reconstitution de l'offre de logements**, sur site ou à proximité (locatif social, accession sociale, accession ou locatif privé...)
- ✓ **Le projet doit s'inscrire dans une politique globale** de traitement de l'habitat indigne
- ✓ **Les immeubles doivent être acquis** par la collectivité **depuis moins de 10 ans**



## La résorption de l'habitat insalubre remédiable ou irrémédiable (THIRORI ou RHI) – schéma de principe



### Financements

Étude de faisabilité  
50% / HT

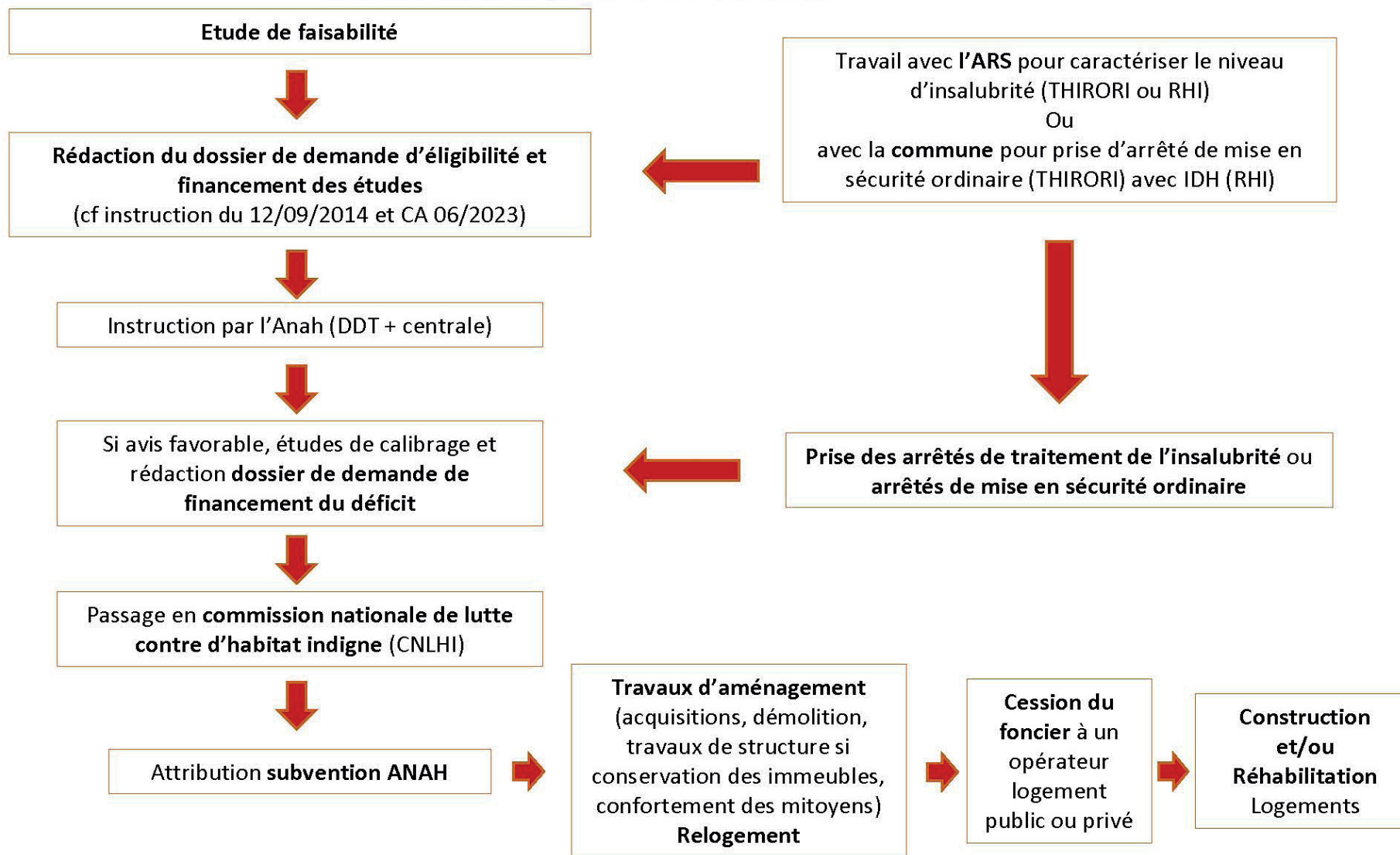
Études de calibrage  
70% / TTC

Déficit opérationnel  
RHI : 70% / TTC  
THIRORI : 40% / TTC

### Études de calibrage pour évaluer le déficit

Notamment : relevés des bâtiments conservés, études techniques telles que diagnostics structure, amiante plomb, mэрule, mise à jour du projet de sortie, enquêtes sociales pour établir un plan de relogement, compléments d'investigation foncières, DUP éventuelle ...

## La résorption de l'habitat insalubre remédiable ou irrémédiable (THIRORI ou RHI)





## Contexte réglementaire

L'îlot concerné par la présente étude est situé en secteur UA du PLU en zone inondable.

Le secteur sera bientôt concerné par une servitude patrimoniale. En effet, le Site Patrimonial Remarquable de la commune sera proposé en CNPA dans le courant de l'année 2024.

Une partie de l'îlot est concerné par le Plan de Prévention des risques inondations, approuvé en février 2020, en zone rouge Rcb centre bourg et bleue Rcb centre bourg . La côte de référence du site est 211.67.

Dispositions générales :

Article 2 : Prescriptions particulières

Une disposition qui peut être importante pour le projet de réhabilitation :

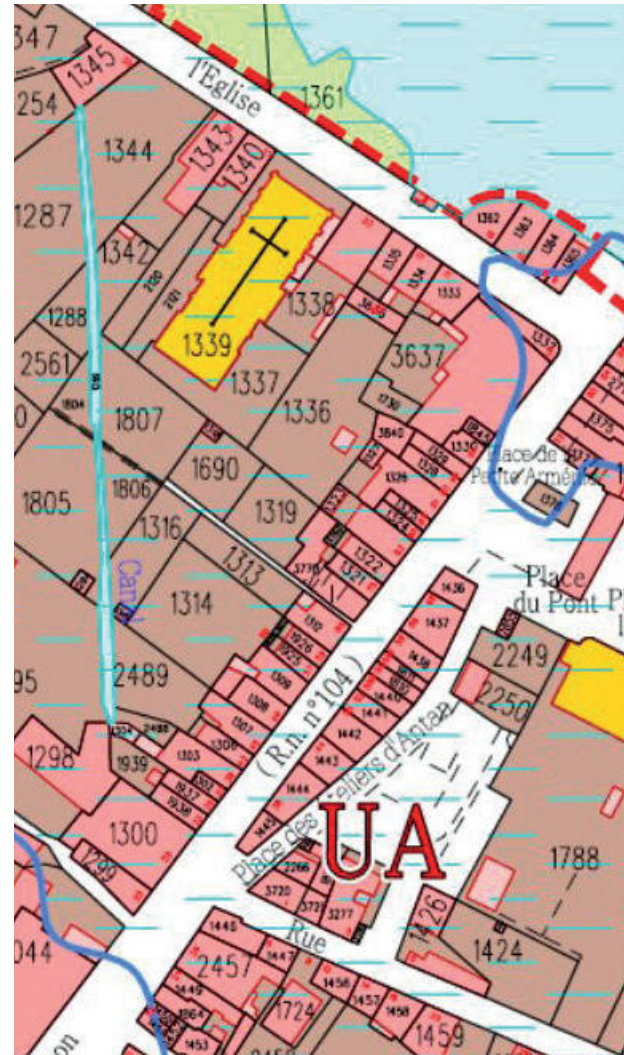
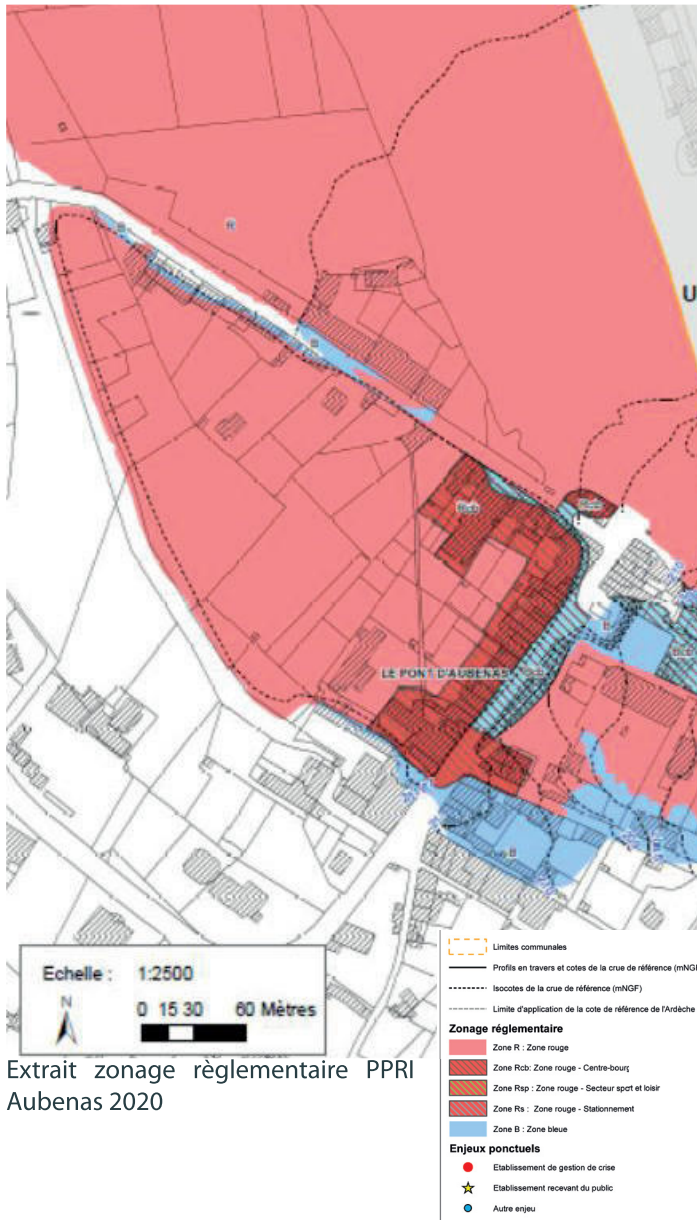
- Les parties accessibles (sous-sols, garages...) enterrées ou semi-enterrées des constructions sont interdites.

Ce zonage, zone rouge Rcb, correspond à une contrainte forte en centre urbain dense.

**L'aménagement intérieur** (y compris la rénovation et la réhabilitation) des bâtiments, est autorisé, sous réserve qu'il n'entraîne pas une augmentation de la vulnérabilité :

- l'aménagement ne doit pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité ;
- l'aménagement ne doit pas conduire à la suppression du niveau refuge d'un logement ou d'une activité existante ;
- **le 1er plancher habitable créé sera réalisé au-dessus de la cote de référence à laquelle il conviendra d'ajouter 30 cm,**
- un niveau habitable refuge (s'il n'en existe pas) par logement ou pour les destinations de la catégorie 1 sera créé au-dessus de la cote de référence à laquelle il conviendra d'ajouter 30 cm,

Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20250313-DEL2025-039-DE  
Date de télétransmission : 18/03/2025  
57, septembre et novembre 2024



## Contexte réglementaire

### Le règlement du PPRI en zone rouge précise le cadre d'intervention dans une opération de renouvellement urbain :

Sous réserve du respect des prescriptions énoncées dans les dispositions générales, sont autorisées les opérations de renouvellement urbain dans les conditions cumulatives suivantes :

- l'opération doit permettre une réduction de la vulnérabilité globale sur le périmètre de renouvellement urbain désigné,
- les conditions d'écoulements de l'eau ne doivent être aggravées ni à l'amont ni à l'aval de l'opération,
- si l'opération entraîne une modification significative de l'emprise au sol\* bâtie sur le secteur de renouvellement urbain, une étude sera réalisée afin d'en connaître les conséquences sur le fonctionnement hydraulique du périmètre,
- l'opération ne doit pas conduire à la création d'un établissement de gestion de crise ou recevant du public sensible ou proposant un accueil de nuit,
- si le projet implique la réalisation de constructions neuves, de démolitions/reconstructions ou de changements de destination :
- pour les surfaces à usage d'habitation ou proposant un accueil de nuit : le 1er plancher habitable devra se situer au-dessus de la cote de référence à laquelle il convient d'ajouter 30 cm,
- pour les autres activités : le 1er plancher habitable sera réalisé au-dessus de la cote de référence augmentée de 30 cm sauf dans le cas d'une impossibilité technique liée la hauteur d'eau, auquel cas un niveau habitable refuge sera réalisé au-dessus de cette cote réévaluée,
- si le projet implique des opérations de réhabilitation ou rénovation :
- un niveau habitable refuge sera réalisé au-dessus de la cote de référence à laquelle il convient d'ajouter 30 cm,
- le projet devra respecter les prescriptions de l'article 3 des dispositions générales.

### En zone bleu, il est précisé que :

L'aménagement (y compris la rénovation et la réhabilitation) des bâtiments est possible dans les conditions suivantes :

- le 1er plancher habitable créé sera réalisé au-dessus de la cote de référence,
- les logements seront créés au-dessus de la cote de référence ou devront disposer d'un niveau refuge au-dessus de cette même cote,
- le projet devra respecter l'article 3 des dispositions générales.

### Définition niveau habitable refuge (PPRI règlement) :

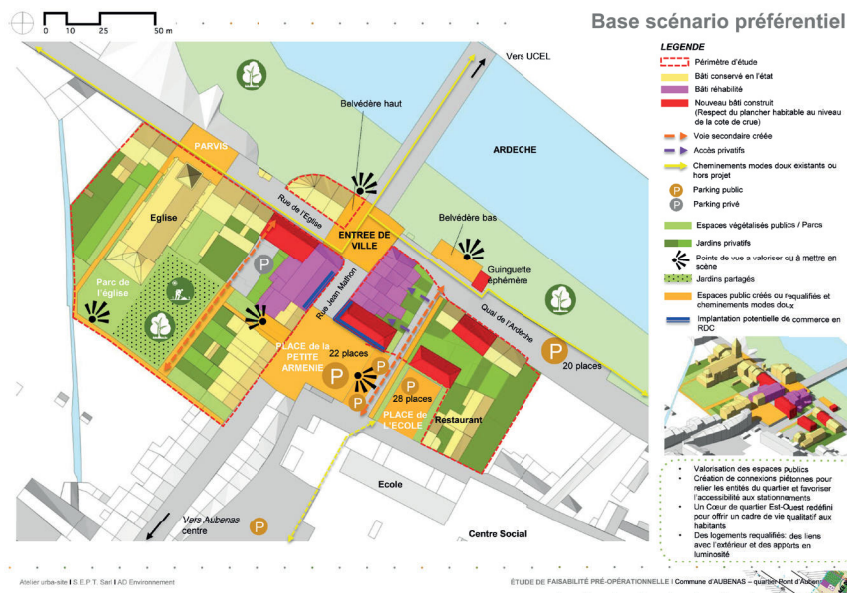
L'obligation de réaliser un niveau habitable refuge résulte de la volonté de mettre en sécurité les personnes en cas de crue.

Il s'agit donc d'un niveau dont les caractéristiques doivent permettre d'attendre l'arrivée des secours en toute sécurité et doit donc répondre aux exigences suivantes :

- il doit être situé au-dessus de la cote de référence (à laquelle il convient d'ajouter 30 cm en zone rouge, afin de prendre en compte la charge hydraulique (phénomène de « remous » qui augmente le niveau de la ligne d'eau au droit d'une construction ou d'un ouvrage notamment));
- il doit être accessible de l'intérieur (pour y accéder facilement) et de l'extérieur (pour être évacué) ;
- il doit être couvert et disposer d'une hauteur suffisante pour être considéré comme habitable (au moins 1,80 mètre) ;
- il doit être d'une surface suffisante et adaptée au contexte de la construction :
- minimum 10 m<sup>2</sup> quel que soit le type de construction ,
- + 1 m<sup>2</sup> / personne pour les établissements recevant du public ou bâtiments d'activité,
- en cas d'établissement recevant du public susceptible d'accueillir un effectif très important mais de manière irrégulière (gymnase, supermarché...), le dimensionnement du niveau habitable refuge devra être proportionné à l'activité et dûment justifié lors de la demande d'autorisation.

Ne sera pas décomptée de la superficie autorisée au titre du présent règlement, la surface minimum telle que définie précédemment et affectée au niveau refuge.





Extrait étude EPORA 2016



Extrait étude Atelier L Paysages-Bazarurbain-Géosiapp-Betebat 2019

## Synthèse des études

Le site a fait l'objet de plusieurs études sur le volet foncier et sur l'aménagement des espaces publics qui l'entourent afin de définir un projet de requalification du quartier complet.

Une étude conduite par **EPORA en 2016** sur un site d'intervention plus large a fait émerger un scénario préférentiel d'intervention sur les immeubles accompagné d'un premier scénario d'intervention sur les espaces publics.

Il s'agit de revaloriser les ensembles bâtis qui cadrent l'entrée de ville et de créer des espaces de qualité pour les riverains et usagers des commerces du Pont d'Aubenas.

L'objectif est également de valoriser la proximité avec la rivière, de rendre lisible les parcours existants ou à créer et de redynamiser le cœur du bourg.

Concernant les immeubles, plusieurs hypothèses ont été évoqué dans cette étude EPORA.

**Le souhait de la commune est de maintenir une programmation mixte (commerces et logements) telle qu'envisagé dans les études précédentes dans la mesure des possibilités données par le règlement du PPRI.**

L'objectif est de maintenir ce site dans sa dynamique de vie de quartier et de favoriser une certaine mixité sociale.

Le diagnostic des immeubles et leur état global au moment des visites a permis d'affiner et d'orienter le programme.

La réalisation des espaces publics voisins sur la base du plan global d'aménagement datant de 2019 a été finalisé récemment, participant à la requalification et à la revitalisation globale du faubourg.

Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20250313-DEL2025-039-DE  
Date de télétransmission : 18/03/2025



Extrait cadastre.gouv.fr



Extrait géoportail.gouv.fr

## Analyse de l'ilot

Les immeubles étudiés forment l'angle nord-ouest de la rue de l'Eglise et du Faubourg Jean Mathon. C'est l'un des derniers front bâti avant le franchissement de l'Ardèche.

L'ilot rue de l'église et faubourg Jean Mathon, objet de l'étude, est formé de 4 parcelles :  
Immeubles bâtis : A1333 / A1332 / A3841p  
Non bâti/cour : A 3841p/ A 1730

L'organisation générale est complexe et l'ajout successif de volumes en coeur d'ilot, perturbent aujourd'hui la compréhension globale.

Le découpage parcellaire est également un point curieux. La parcelle A1332 en «sifflet» souffre par exemple de ces remembrements postérieurs et de ces ajouts volumétriques opérés au fil du temps au sein de l'ilot étudié.

Hérité d'une disposition ancienne et témoin du développement historique du Pont d'Aubenas, cet ensemble et sa réhabilitation constitue pour la commune un enjeu de revitalisation important.

Cette localisation urbaine de premier ordre et les possibilités qu'offrent l'emprise dans son ensemble devront être mises en valeur dans le cadre du projet.

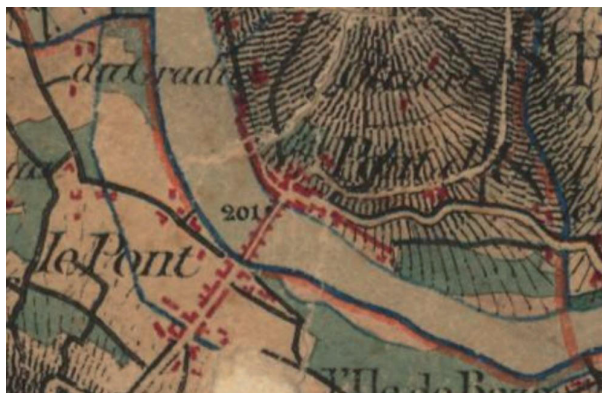


# Analyse de l'ilot

## Un ensemble historique qui a connu des évolutions marquantes



Extrait carte de Cassini - 1756-1815



Extrait carte d'état major - 1820-1866



Extrait cadastre napoléonien - 1833 - Aubenas - ad007\_ca\_019\_3p2533\_0003

Accompagnant les moulins de soies implantés en bordure d'Ardèche et notamment à Ucel, le Pont d'Aubenas devient un lieu important du développement de l'industrie textile du XVIIIème jusqu'au début du XXème siècle.

On identifie sur la carte de Cassini de 1756 et plus clairement sur la carte d'Etat major de 1820, la présence d'un faubourg construit de part et d'autre des berges de l'Ardèche.

Le pont d'Aubenas fait écho aux moulins situés sur la rive opposée à Ucel mais l'organisation, due notamment à la topographie du site est plus linéaire et bien au-dessus du niveau des berges.

Le quartier, implanté à l'origine sur de vastes emprises agricoles, possède encore de larges espaces libres dans la plaine, dont les pourtours ont progressivement été bâtis pour accompagner le développement des axes principaux.

On trouve encore des témoignages de vastes parcelles organisées aujourd'hui en jardins vivriers, alimentés en eau par des canaux perpendiculaires à la rivière, en contrebas de la rue de l'Eglise et du Faubourg Jean Mathon.

Au cadastre napoléonien (1833), on observe que l'Eglise Saint Jean Baptiste est implantée seule, sans construction mitoyenne comme c'est le cas aujourd'hui. Les immeubles objet de l'étude, présents à l'époque sur le cadastre, ont une emprise au sol légèrement différente.

Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20250313-DEL2025-039-DE  
Date de télétransmission : 18/03/2025  
54/03/2025







# Analyse de l'ilot

## Une déclivité importante vers le coeur d'ilot.

Le plateau au carrefour entre le Faubourg Mathon et la rue de l'Eglise est situé légèrement en promontoire. Au delà, au sud notamment, le terrain descend progressivement vers la plaine.

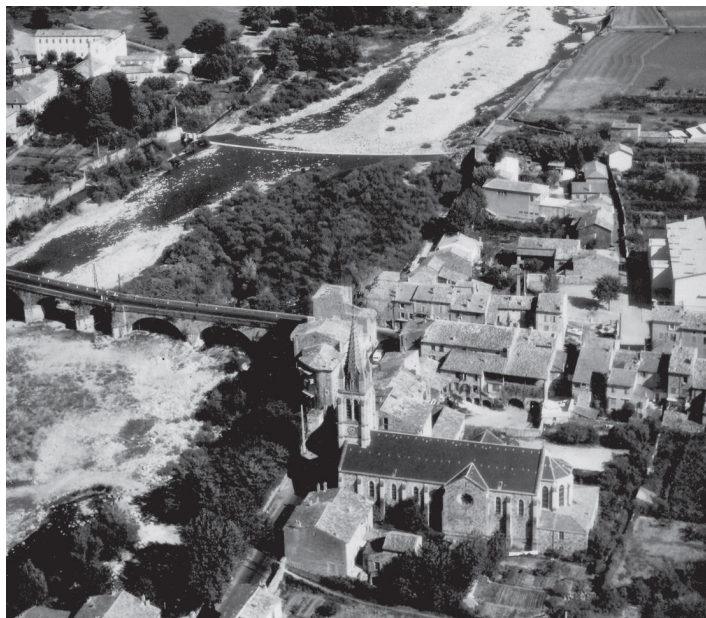
Fortement impacté par le PPRI à juste titre, le site présente un dénivelé négatif vers le coeur d'ilot entre 1.5m et 2.9m.

Les jardins sont situés environ à la cote 209.5, pour rappel la cote de référence du PPRI est à 211.67+30 cm en zone rouge pour la position du premier plancher habitable.

Au regard de cette contrainte liée aux risques, il ne pourra pas y avoir de logement accessible directement en RDC sur les jardins.

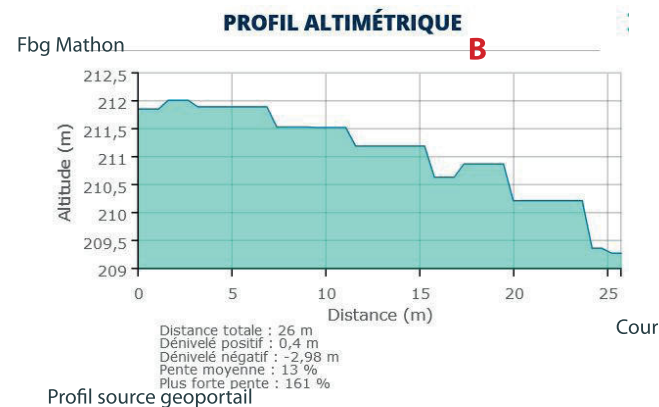
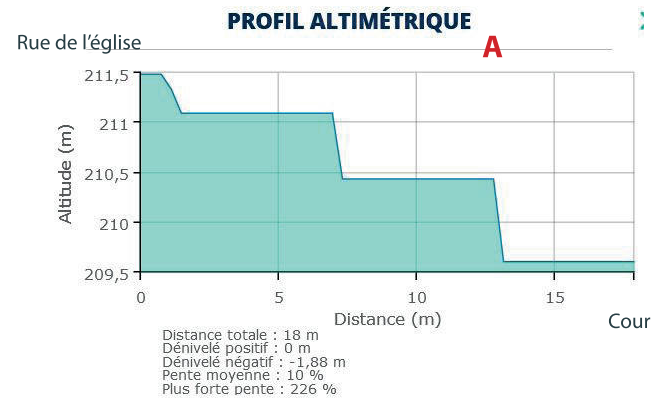


Vue du faubourg Mathon vers le sud (centre ville d'Aubenas) - Sensation de creux perceptible - FRAD007\_28Fi\_415473639351700\_0001

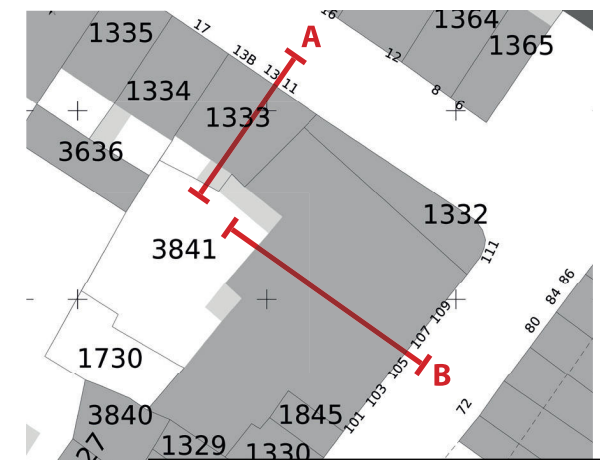


Vue coeur d'ilot - FRAD007\_28Fi\_415473323981019\_0001

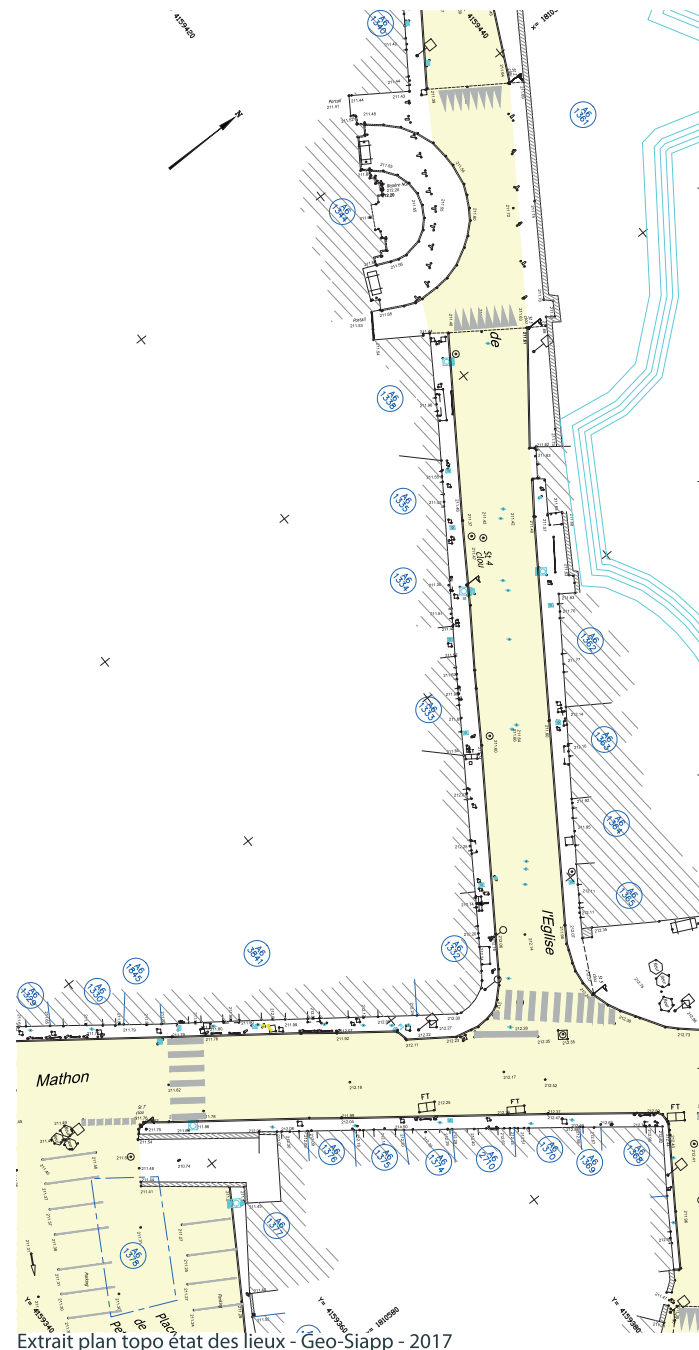
En l'absence d'un plan topo sur la totalité du site, les altitudes sont données sur la base des profils altimétriques fournis par le géoportail.



Profil source géoportail



Actuée en préfecture  
007-210700191-20250313-DEL2025-039-DE  
Date de télétransmission : 18/03/2025  
17 septembre et 17 novembre 2024



Extrait plan topo état des lieux - Geo-Siapp - 2017

## Analyse de l'ilot

### Une altimétrie des seuils sur rue qui semble favorable

Les commerces situés en bordure du Faubourg Mathon devront respecter les règles et prescriptions du PPRI. Le niveau des planchers sur rue sera à vérifier en fonction des altimétries reportées sur le plan topo ci contre pour valider ou non la nécessité de créer des niveaux refuges pour les commerces, dans les étages.



## État foncier et occupation

Seul deux logements restent occupés dans l'immeuble privé rue de l'Eglise.  
Un commerce est également occupé rue du Faubourg Mathon  
A noter qu'il y a aujourd'hui une dizaine de logements.

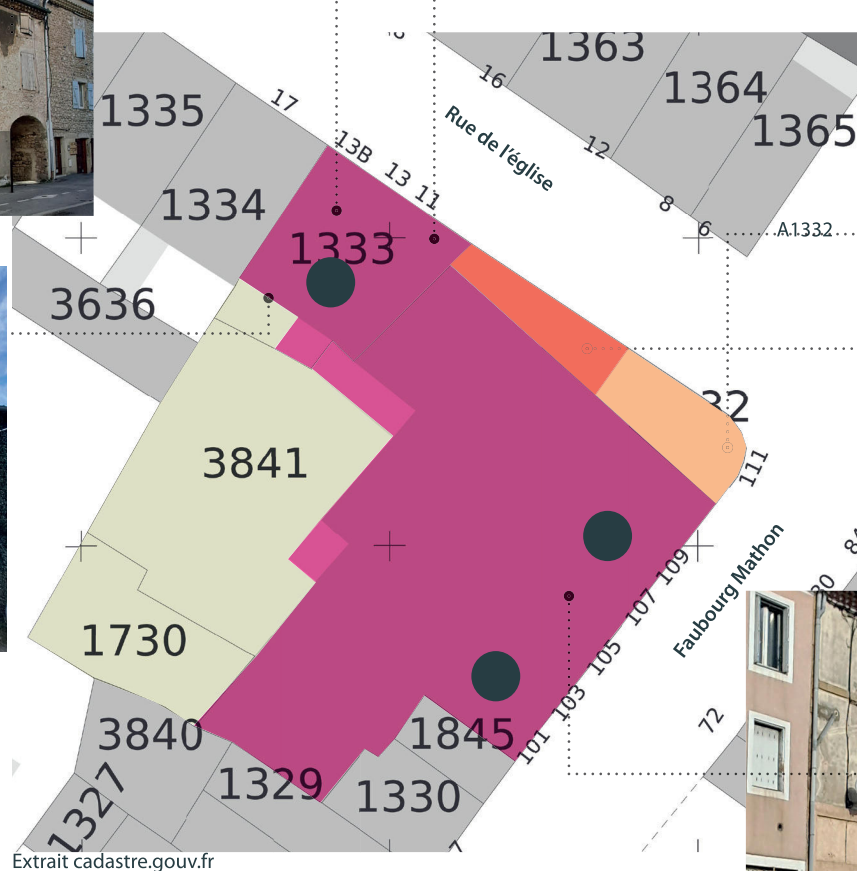
Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20250313-DEL2025-039-DE  
Date de télétransmission : 18/03/2025  
Date de publication : 18/03/2025



A1333



A1333



- Immeuble non visité
- Immeuble en mauvais état occupé
- Immeubles très dégradés (structure/second oeuvre/vetusté importante)
- Cour avec accès voisins (garage et portail)



A3841

# Analyse de l'ilot

## Une dégradation importante des sites étudiés

Les visites réalisées les 20 et 21 mars 2024 ont confirmé que les immeubles sont très dégradés et certaines situations semblent préoccupantes.

Il n'y a aucun arrêté de mise en sécurité pris.

Les arrêtés à prendre  
A 1333 : Arrêté de mise en sécurité avec Indertiction définitive d'habiter  
A 3841 : Arrêté de mise en sécurité avec Indertiction définitive d'habiter sur deux immeubles

Arrêtés de mise en sécurité à prendre



# Analyse de l'ilot

## Rue de l'église, une extension de périmètre potentielle

**Deux immeubles dégradés sur la rue de l'église** de part et d'autre de deux immeubles en bon état.

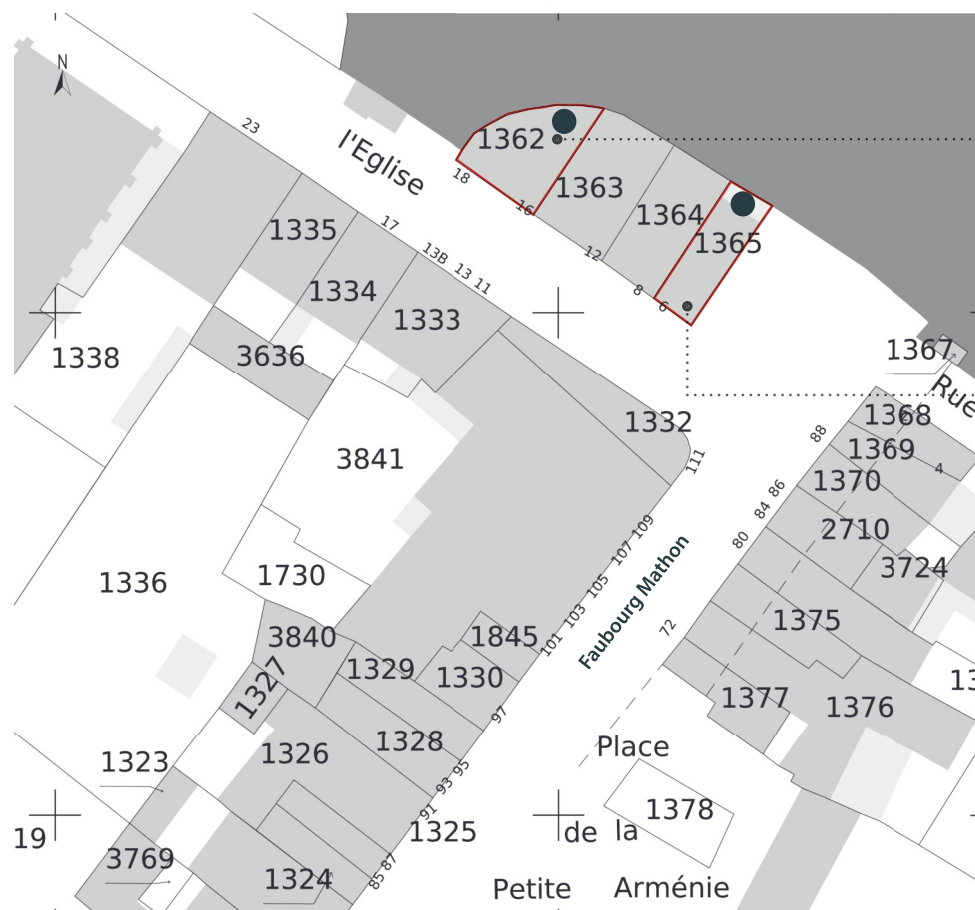
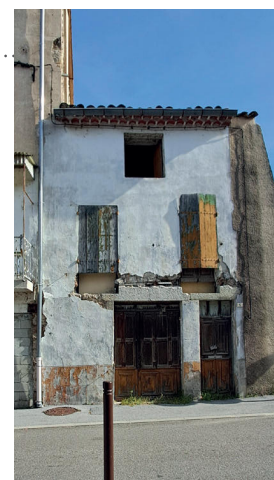
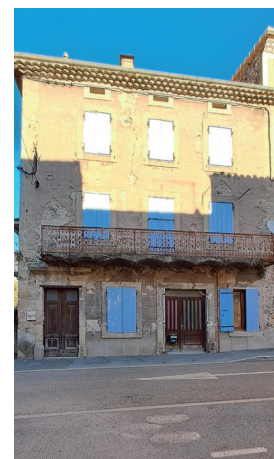
Parcelle A1365 - 6 rue de l'église : Projet de démolition pour l'aménagement d'une placette en tête de pont.

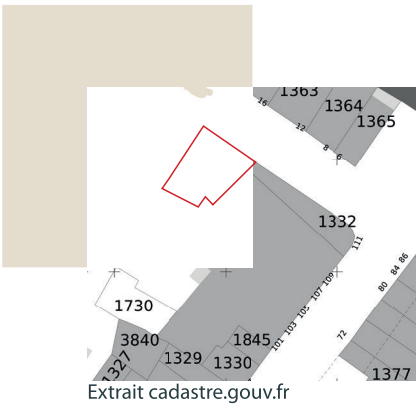
Parcelle A1362 - 16-18 rue de l'église : Réhabilitation lourde à engager - Investigations complémentaires à mener.

**Leur intégration à l'opération permettrait de financer les acquisitions, les travaux de démolitions et confortement ainsi que les études amont.**

**Un préalable : ces deux immeubles doivent être sous procédure.**

● Arrêtés de mise en sécurité à prendre





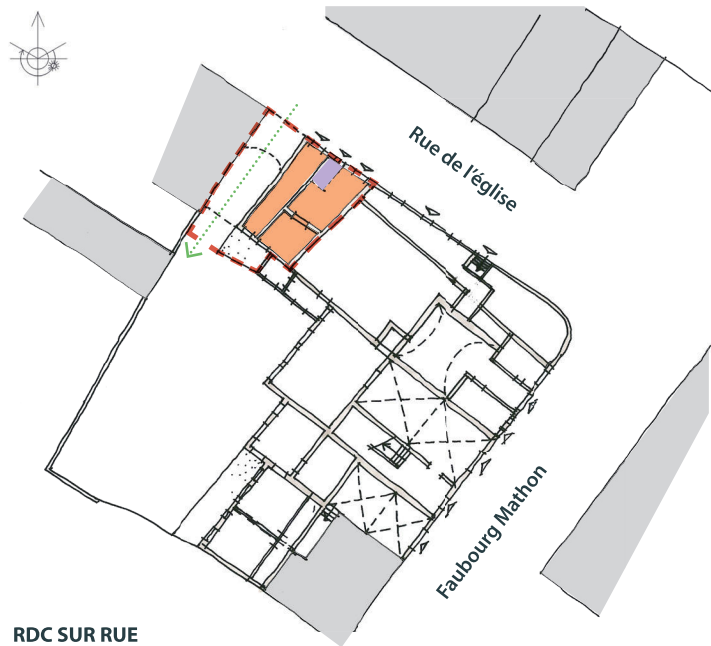
Extrait cadastre.gouv.fr



Parcelle A1333 Façade sur rue

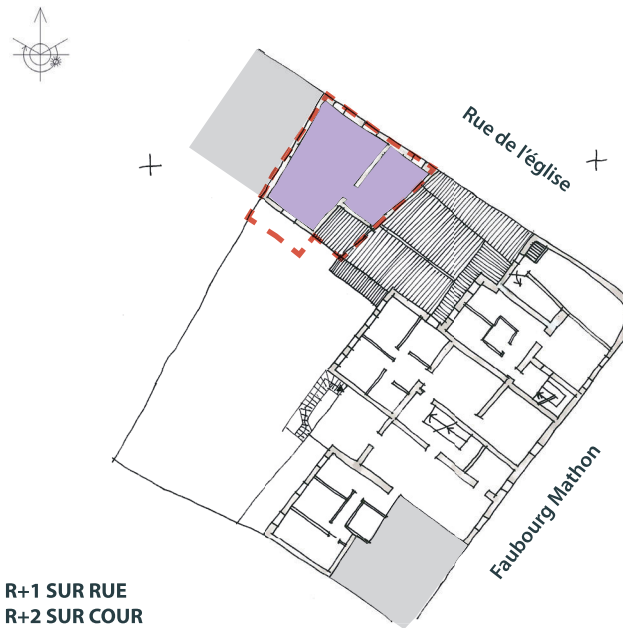


Parcelle A1333 Façade sur cour



RDC SUR RUE  
R+1 SUR COUR

- Contour parcelle
- > Passage sous immeuble
- Garage/remise
- Logement



R+1 SUR RUE  
R+2 SUR COUR

## Diagnostic architectural, technique et patrimonial

**Parcelle A1333** : 11 rue de l'église

**Surface cadastrale** : 120 m<sup>2</sup>

**Nombre de niveau** : R+2 sur rue

**Époque de construction** : Fin XIX/XXème siècle

**Nature occupation** : Logement

**Orientation** : Nord-Est/Sud-Ouest

**Position dans l'îlot** : Pointe Nord-Ouest

**Occupation** : Vacant

**Propriété** : EPORA

Visite effectuée sur l'ensemble de l'immeuble le 20 et 21 mars 2024.

### Caractéristiques générales et état du bâti :

Couverture tuiles anciennes en mauvaise état. Débord génoises. Elle est décomposée en deux : mono-pente et double pente

Charpente bois anciennes en mauvais état .

Façades de maçonneries de moellons.

Enduit ancien dégradé avec traces de faux encadrements peints.

Les percements du rez de chaussée ont vraisemblablement été remanié (porte de garage).

Planchers bois.

Escalier intérieur bois.

Refends et mitoyens en maçonnerie de moellons.

Menuiseries extérieures bois, fenêtres et volets battants, en mauvais état.

Garde corps d'ouverture et balcon en serrurerie.

Second œuvre totalement vétuste.

### L'ensemble est en mauvais état.

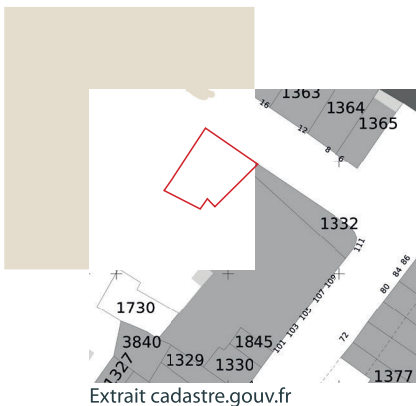
Cette parcelle est composée de deux volumes distincts non alignés sur cour.

Il existe un passage sous immeuble depuis la rue permettant de rejoindre la cour (passage véhicules possible, servitude existante au profit des parcelles A 1334, 3636 et 1896).

Il dispose de volumes bas annexes sur cour sans qualité mais ancien. La façade sur rue est alignée mais les égouts ne sont pas alignés.

Asses de réception en préfecture  
007-210700191-20250313-DEL2025-039-DE  
Date de télétransmission : 18/03/2025  
Septembre et Novembre 2024





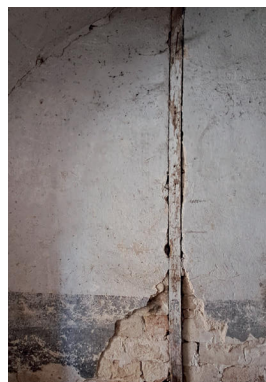
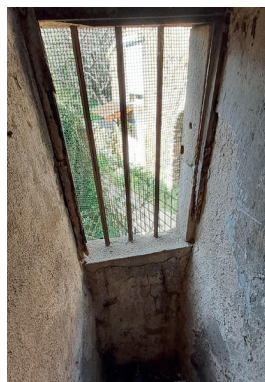
## Diagnostic architectural, technique et patrimonial

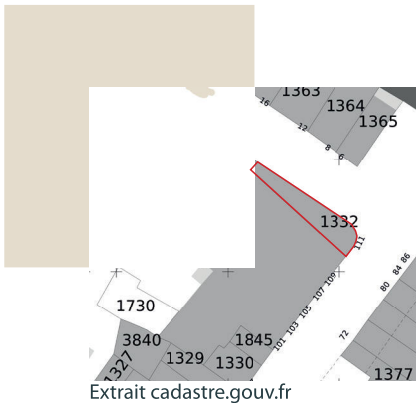
⌚ La présence du passage sous immeuble est intéressante pour l'organisation et la continuité du front bâti rue de l'église.

∞ L'ensemble est très dégradé et doit faire l'objet d'une reconstitution et d'une réhabilitation globale d'envergure pour simplifier les volumes et assurer la création de logements de qualité.

⌚ Les servitudes d'accès sont à prendre en compte dans le projet.

⌚ L'intérêt urbain dans la continuité de la rue de l'église et la capacité de cet immeuble à recevoir un programme de logement justifie sa conservation et une réhabilitation globale dans le cadre du projet sur l'îlot.





Extrait cadastre.gouv.fr



Parcelle A1332 Façade sur rue



Parcelle A1332 Façade sur rue

## Diagnostic architectural, technique et patrimonial

**Parcelle A1332 :** 111 Fbg Jean Mathon

**Surface cadastrale :** 75 m<sup>2</sup>

**Nombre de niveau :** R+2 et RDC sur rue

**Époque de construction :** Fin XIX/XXème siècle

**Nature occupation :** Logement

**Orientation :** Nord-Est / Est

**Position dans l'îlot :** Angle Nord-Est

**Occupation :** Occupé

**Propriété :** Propriétaire privé

Visite effectuée au RDC uniquement le 20 et 21 mars 2024.

### Caractéristiques générales et état du bâti :

La parcelle accueille deux bâtiments distincts : un immeuble d'angle à R+2 et un bâtiment à RDC rue de l'église. Ses deux éléments semblent avoir fait l'objet de transformations importantes (démolitions, reconstructions successives). Le bâtiment d'angle est ancien (similitude de maçonnerie avec l'immeuble voisin) quand le bâti à RDC est un bricolage récent.

#### Pour l'immeuble d'angle :

Couverture tuiles anciennes en mauvaise état. Débord sur génoises / Charpente non vue

Façades de maçonneries de moellons

Enduit ancien dégradé avec traces de faux encadrements peints.

Traces d'une ancienne devanture commerciale

Planchers bois ?

Escalier intérieur maçonnerie puis bois

Refends et mitoyens en maçonnerie de moellons.

Menuiseries extérieures bois et PVC, volets battants, en mauvais état.

Garde corps d'ouverture serrurerie.

L'intérieur a été réhabilité par le propriétaire

#### Pour l'immeuble sur rue de l'église:

Couverture tuiles plates

Charpente non vue mais bricolage visible sous l'égout

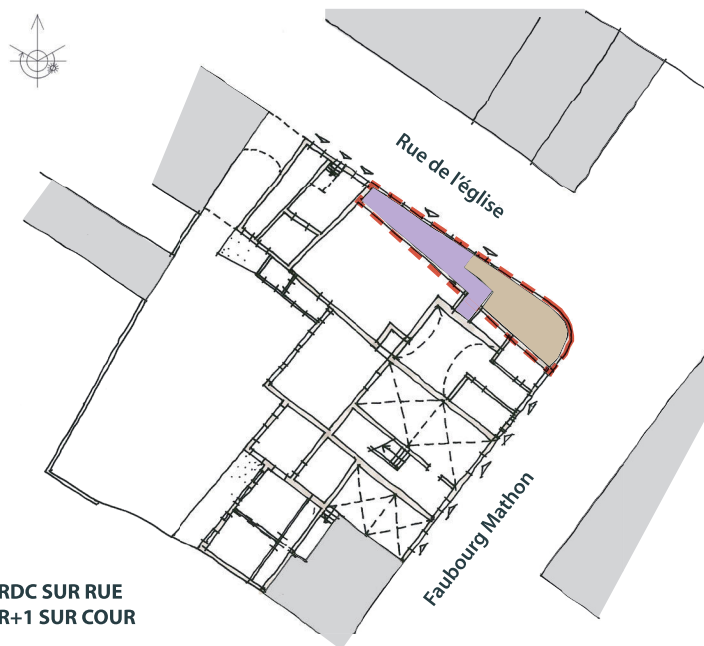
façades en bloc béton non enduite / refends

maçonnerie. Ne semble pas réalisée dans les règles de

l'art (défaut visible sur égout).

Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20250313-DEL2025-039-DE  
Date de télétransmission : 18/03/2025

57, septembre et novembre 2024



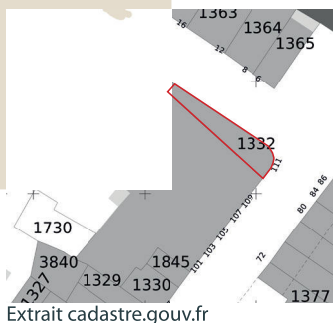
RDC SUR RUE  
R+1 SUR COUR

- Contour parcelle
- Logement
- Partie non visitée

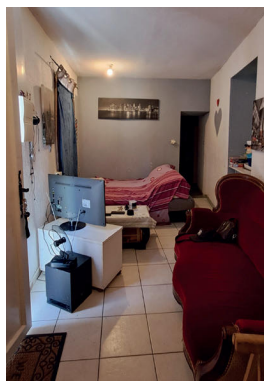
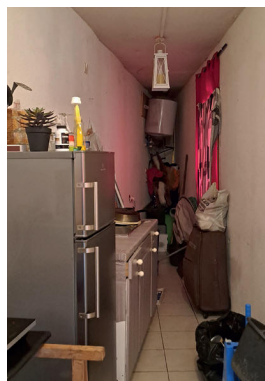
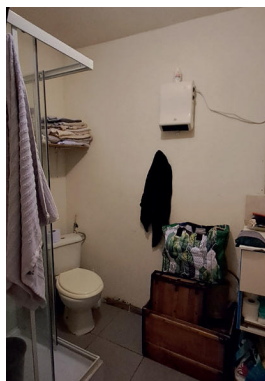


R+1 SUR RUE  
R+2 SUR COUR





Extrait cadastre.gouv.fr



## Diagnostic architectural, technique et patrimonial

🌀 L'ensemble est habité mais nous n'avons pas pu visiter les logements sauf celui du RDC.

Le logement du RDC est exigu, imbriqué avec l'immeuble voisin, les travaux réalisés sont de piètre qualité (peu d'isolant, pas de ventilation dans la salle d'eau,...)

🌀 Il est assez vraisemblable que l'imbrication de l'immeuble soit présente à tous les étages (à vérifier par une visite et un relevé de géomètre en bonne et due forme).

🌀 La parcelle A1332 souffre aujourd'hui d'un remaniement historique générant une forme bâtie peu qualitative, créant une rupture forte dans le tissu urbain.

🌀 L'exiguïté actuelle de la parcelle (et par conséquent du logement) remet en cause son habitabilité dans de bonnes conditions. Dans le cadre du projet: éclaircir les imbrications et mutualiser les surface avec l'immeuble voisin. Le devenir du volume à RDC est à questionner.

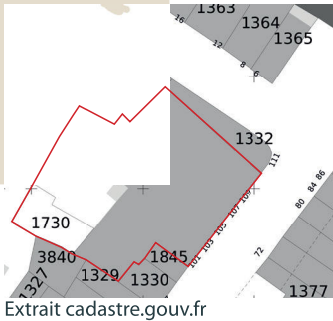
🌀 La qualité de l'ensemble et son rapport aux mitoyens doit être amélioré pour contribuer à la cohérence de l'ilot.

🌀 Une réhabilitation lourde et un remaniement parcellaire est à conduire pour requalifier en profondeur ce site et lui redonner de la cohérence.

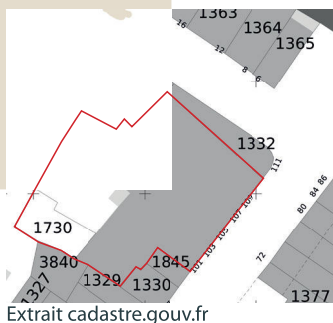
# Diagnostic architectural, technique et patrimonial

**Parcelles A3841/A1730 :** 101/105/107/109 Fg Jean Mathon et 13 rue de l'Eglise  
**Surface cadastrale :** 823 m<sup>2</sup> et 87 m<sup>2</sup> (jardin)  
**Nombre de niveau :** R+2 sur rue  
**Époque de construction :** XVIIème ? / XIXème-début XXème siècle  
**Nature occupation :** Logement et commerce  
**Orientation :** Sud-Est / Nord-Ouest  
**Position dans l'îlot :** Pointe Sud-est  
**Occupation :** 1 commerce occupé - logements vacants  
**Propriété :** Epora  
Visite effectuée au RDC et R+1 le 20 et 21 mars 2024.  
Visite partielle du 2ème étage au nord.

**Caractéristiques générales et état du bâti :**  
Couvertures tuiles anciennes et tuiles mécaniques en mauvaise état par endroit. Débords sur génoises.  
Charpente non vue mais fuites de toitures visibles par endroits  
Façades de maçonneries de moellons enduites de différentes époques  
Enduit ancien dégradé avec bandeau d'étage, encadrements en pierre des taille ...  
Planchers bois en mauvais état par endroits impactés par des fuites (écroulement partiels)  
Escaliers intérieurs maçonnerie  
Refends et mitoyens en maçonnerie de moellons y compris caves voûtées.  
Menuiseries extérieures bois et PVC, selon les logements et les époques.  
Volets battants bois , en mauvais état.  
Garde corps d'ouverture serrurerie.  
Second oeuvre et équipements complètement vétustes  
**L'ensemble est en très mauvais état**







## Diagnostic architectural, technique et patrimonial

### Parcelles A3841/A1730 :

Cet ensemble complexe de bâti est formé de plusieurs unités agrégées au fil du temps, construites sur un ensemble de caves, accessibles par la cour située un niveau en dessous du faubourg Mathon.

L'immeuble de logements et les cellules commerciales sont en front de rue. Le coeur d'îlot est composé notamment de remise et d'adjonctions bâtis de mauvaise qualité en arrière des immeubles principaux. Le niveau du RDC sur le faubourg Mathon est composé d'un ensemble de commerces et locaux en grande partie non occupés, avec plafonds voûtés.

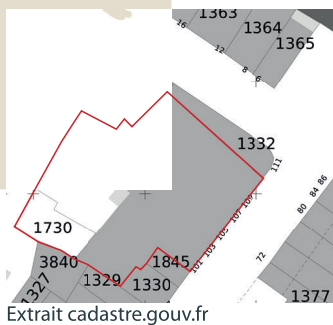
L'immeuble dispose d'un ordonnancement et de détails d'architecture intéressants. Il est traversant, avec cependant des épaisseurs assez conséquentes à certains endroits.

C'est un bel immeuble d'alignement de faubourg. Il donne un gabarit de référence intéressant sur la rue. Les maçonneries anciennes et éléments de structure ont été dégradés au fil du temps suite à un mauvais entretien de l'immeuble (fuites d'eau, incendie...). Le PPRI impacte largement le RDC de l'immeuble notamment sur cour.

### COMMERCES RDC - ACCÈS - GRANGE







Extrait cadastre.gouv.fr

## Diagnostic architectural, technique et patrimonial

Parcelles A3841/A1730 :

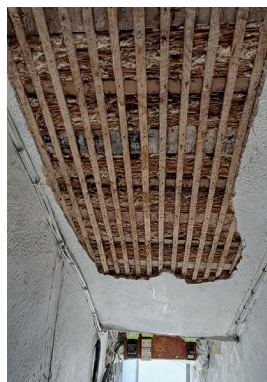
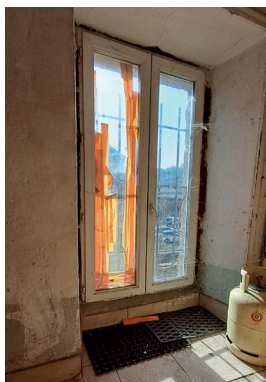
➤ L'ajout de volumes à l'intérieur de la cour à créer certaines épaisseurs qui pénalisent l'habitabilité des logements et son éclairage.

⌚ Les accès multiples à l'arrière font perdre de l'intérêt aux dessertes initiales dans le volume mais peuvent être un atout pour la recomposition future.

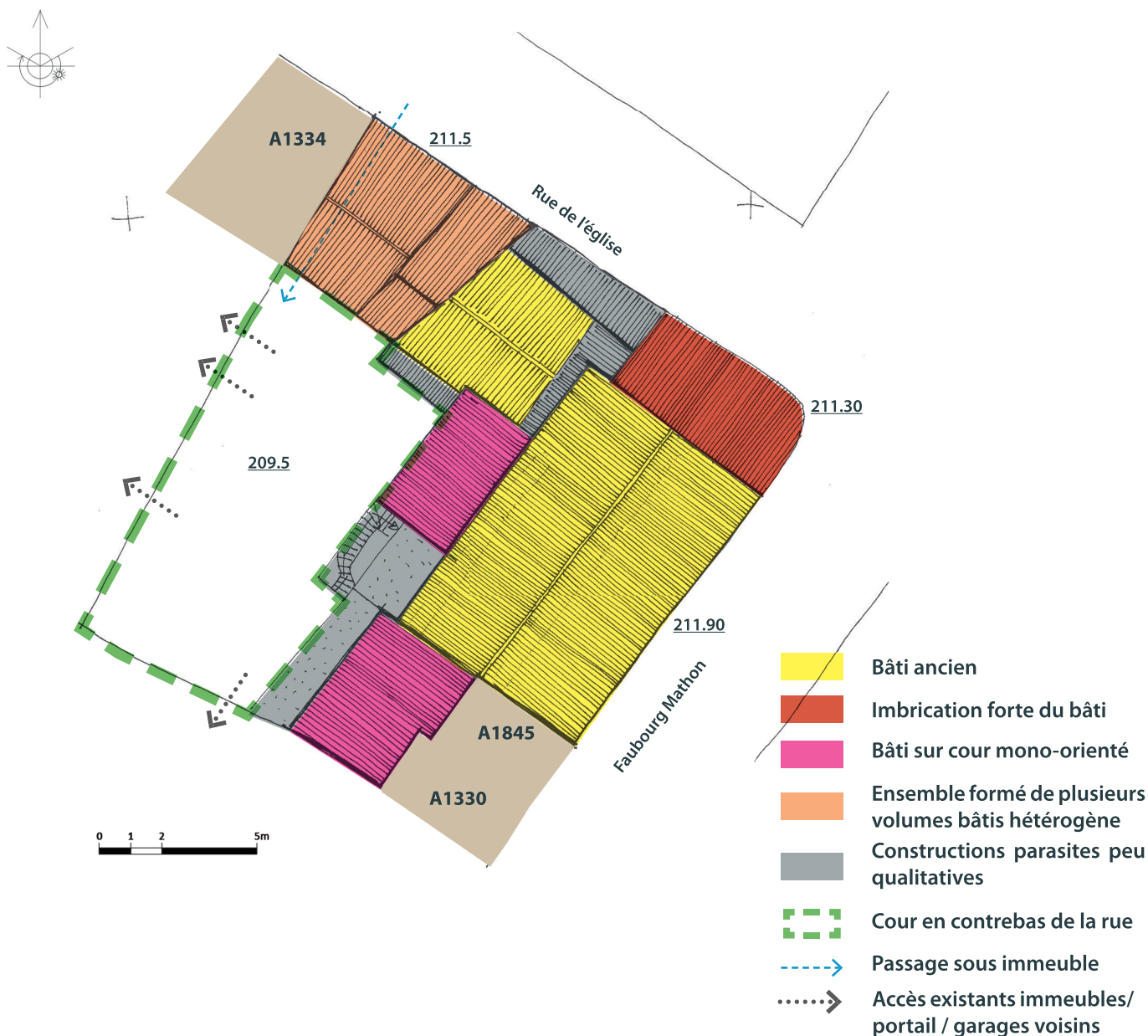
🌀 L'état global de l'immeuble est très mauvais, une réhabilitation lourde et globale est nécessaire pour remettre en valeur cet ensemble ancien.

⚡ Le projet devra répondre aux exigences du PPRI en matière de réhabilitation et de traitement des RDC et exploiter ses potentialités importantes.

### LOGEMENTS ÉTAGE 1







## Synthèse du diagnostic

⚡ Un dénivelé important entre le coeur d'îlot et la rue.

⚡ Une contrainte forte sur l'utilisation des RDC (PPRI).

⚡ Un alignement urbain de qualité perturbé par le bâtiment d'angle parcelle A1332 et par le volume à RDC.

⚡ Une complexité de volume à l'arrière qui pénalisent la qualité d'ambiance de la cour, multiplie les circulations et engendre des difficultés d'éclairage.

⚡ Une hétérogénéité pénalisante entre les immeubles et leurs annexes.

⚡ Des imbrications entre certains immeubles qui font référence aux implantations anciennes.

# Principes de recomposition de l'ilot

Poursuivant l'objectif de retrouver une attractivité résidentielle pour le centre bourg et de traiter la dégradation importante des immeubles concernés, les principes suivants président au projet :

**\* Requalifier des immeubles dégradés**

Mise en sécurité des structures et réhabilitation complète des immeubles.  
Traitement des jonctions aux avoisinants.

**\* Dé densifier tout en confortant la trame urbaine**

Chercher des surfaces adéquates à un logement contemporain en réorganisant les surfaces disponibles

Démolir des volumes parasites et très ciblés au service de la qualité urbaine et d'usage.

Renforcer l'alignement sur la rue de l'église pour valoriser l'ensemble

**\* Offrir des logements de qualité avec espaces extérieurs privatifs**

Un espace extérieur privatif systématiquement proposé quel que soit le type de logement.

Des logements traversants et multi-orientés.

Des combles dévolus à devenir des tampons thermiques.

**\* Organiser des cellules commerciales** confortables pour pérenniser le linéaire existant et **développer des commerces de proximité.**

**\* Mettre en valeur le patrimoine du faubourg**

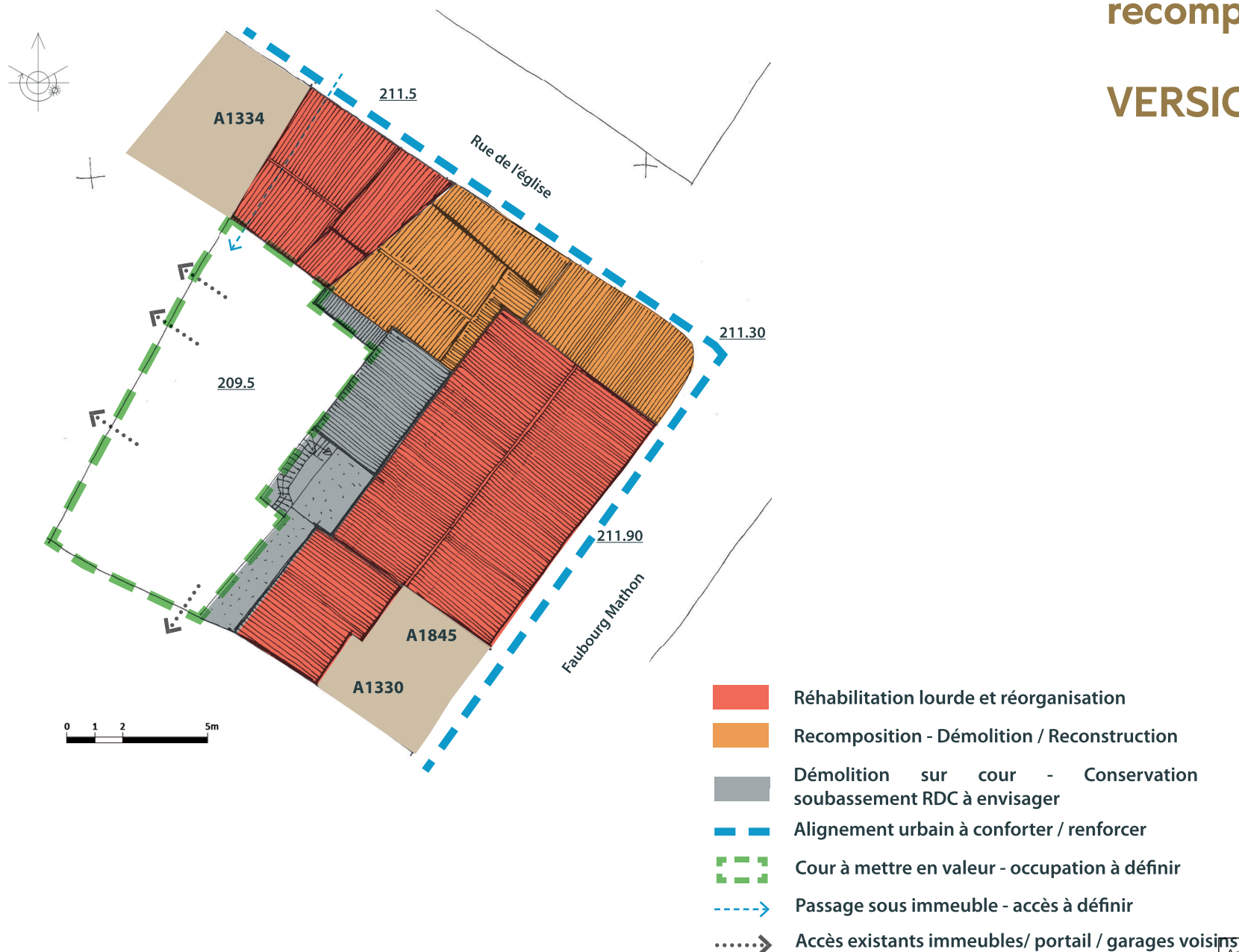
S'appuyer sur les immeubles anciens pour définir les principes de recomposition  
Conservation en place des éléments patrimoniaux repérés.

Réemploi des éléments démontés avant démolition éventuelle, constitution d'une réserve de matériaux pour la commune (pierres par exemple) pour utilisation sur les réalisations d'espace public.



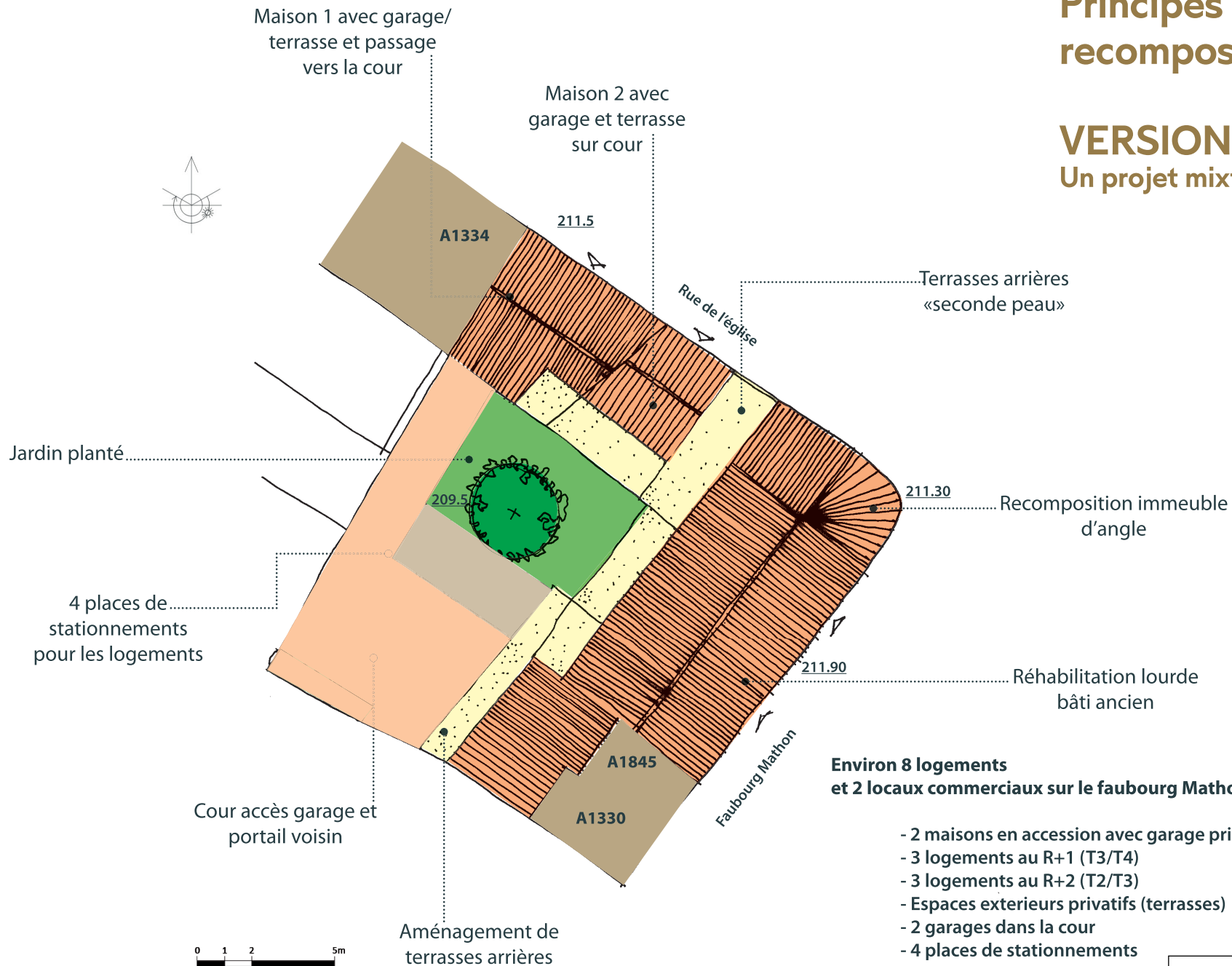
# Principes de recomposition de l'ilot

## VERSION 1



# Principes de recomposition de l'ilot

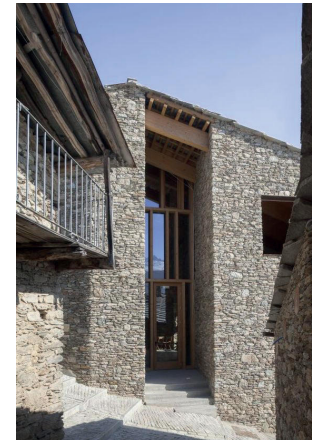
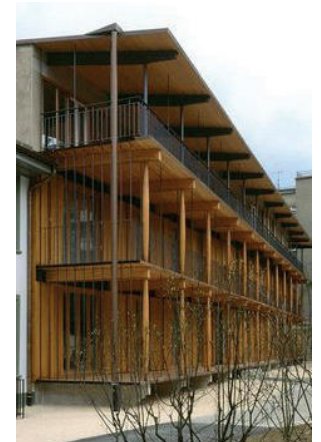
## VERSION 1 Un projet mixte



**Environ 8 logements  
et 2 locaux commerciaux sur le faubourg Mathon**

- 2 maisons en accession avec garage privatif
- 3 logements au R+1 (T3/T4)
- 3 logements au R+2 (T2/T3)
- Espaces extérieurs privatifs (terrasses)
- 2 garages dans la cour
- 4 places de stationnements
- 1 espace extérieur commun

Accusé de réception en préfecture  
007-210700191-20250313-DEL2025-039-DE  
Date de télétransmission : 13/03/2025  
Date de dépôt : 12/03/2025





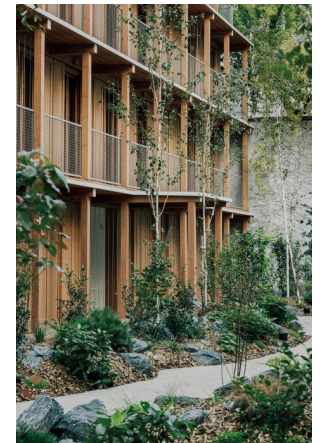
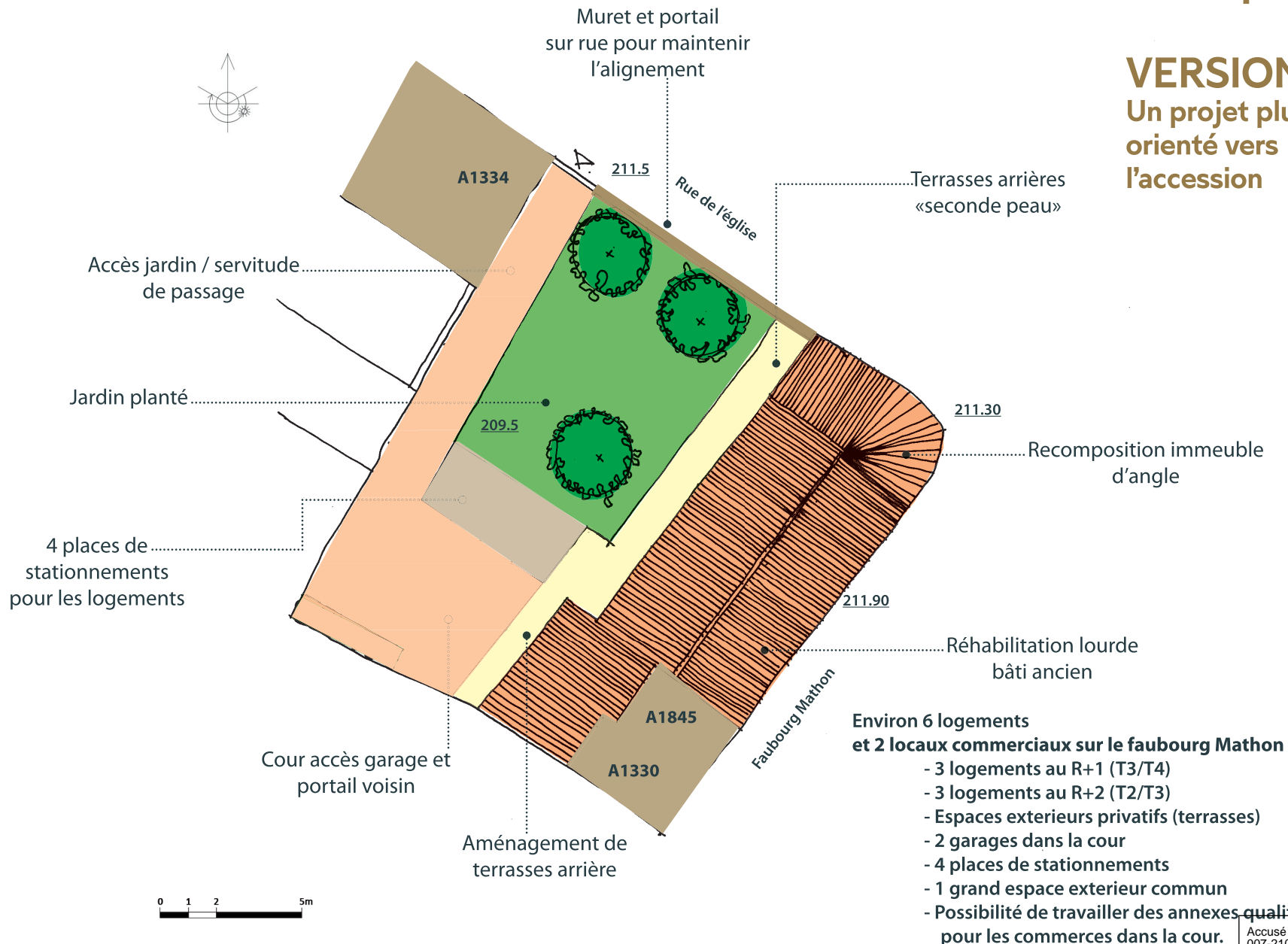
# Principes de recomposition de l'ilot

## VERSION 2



# Principes de recomposition de l'ilot

## VERSION 2 Un projet plutôt orienté vers l'accession

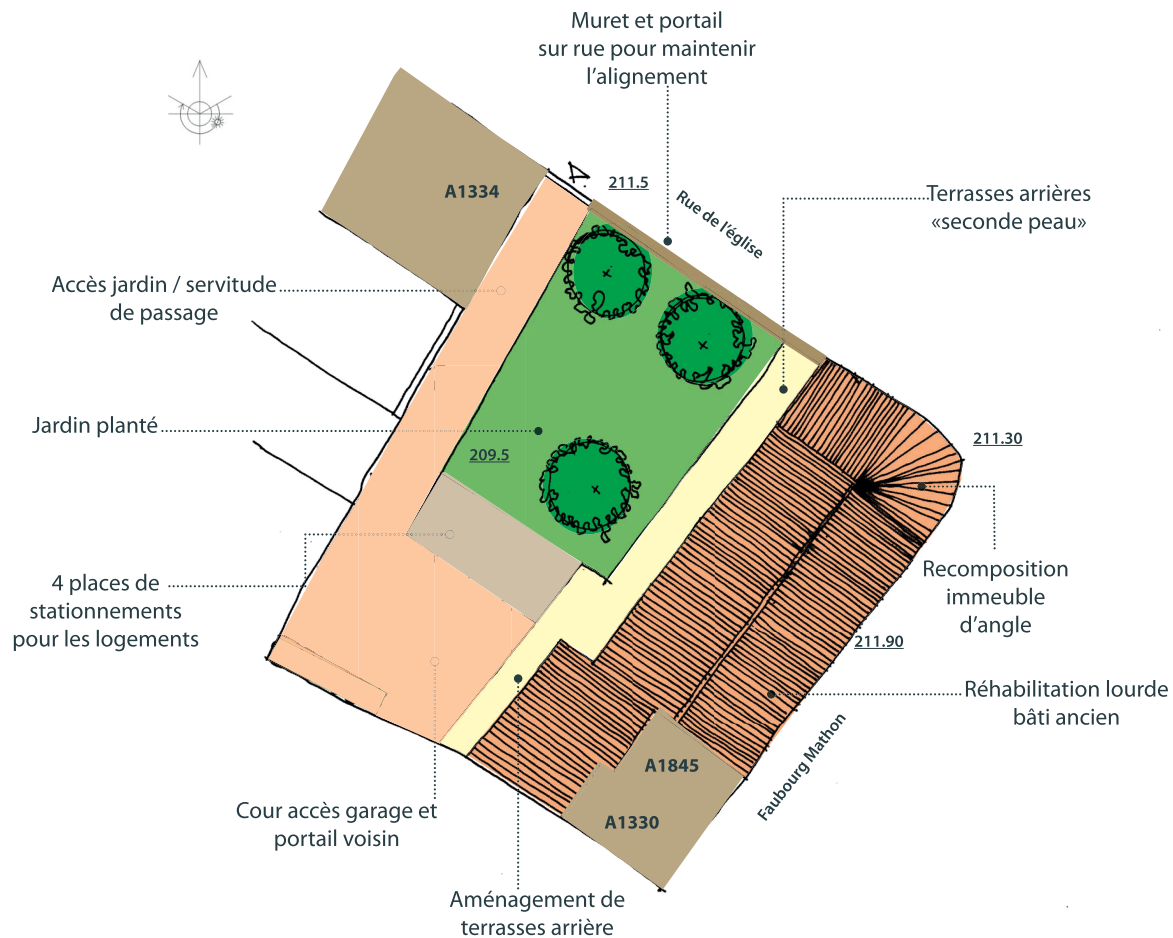




# Scénario retenu Novembre 2024







0 1 2 5m



## Scénario retenu

Après échange, les élus ont retenu la version 2 du scénario de recomposition. Il a été précisé que celui-ci était plus en accord avec les objectifs de la commune et notamment :

- Il répond mieux aux exigences d'amélioration du cadre de vie du projet global de rénovation urbaine du quartier.
- Il favorise une désimperméabilisation des sols plus importantes favorables à la création d'espaces de pleine terre
- Il diminue potentiellement le risque global avec une réduction du nombre de logements soumis au risque inondation.
- Il permet de proposer une qualité d'espace et des tailles de logement adaptés à un projet en accession.



## Scénario retenu

Démolition et réhabilitation lourde de l'immeuble conservé sur le Faubourg Mathon

Variante possible :

- Démolition globale et reconstruction dans le gabarit de l'immeuble existant.

Le nombre de logements et les principes de desserte seront étudiés sur la base du projet de réhabilitation.

Le projet neuf peut laisser place à un autre fonctionnement intérieur qui sera laissé à l'appréciation du maître d'oeuvre retenu pour le projet.



## RDC Faubourg Mathon

Parties communes : env 43 m<sup>2</sup>

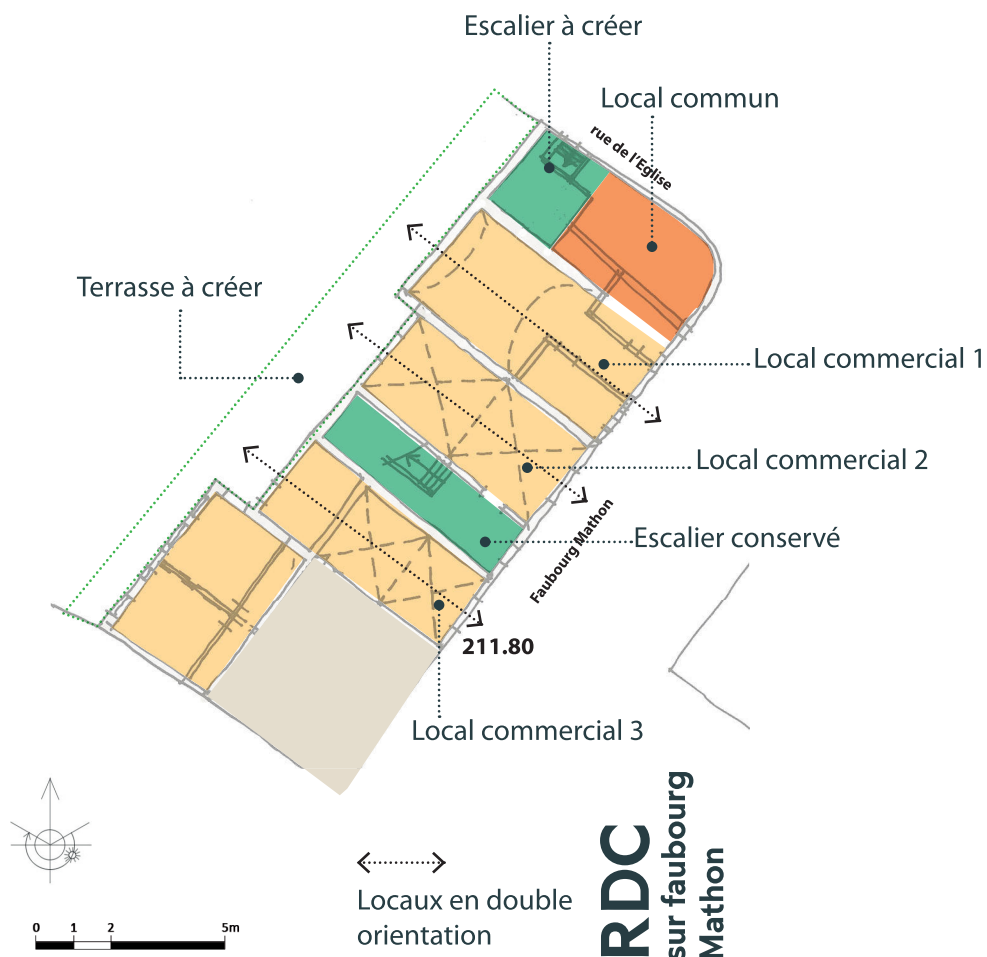
Local commun : env 40 m<sup>2</sup>

ou local commercial

Local commercial 1 : env 60 m<sup>2</sup>

Local commercial 2 : env 55 m<sup>2</sup>

Local commercial 3 : env 75 m<sup>2</sup>



## Scénario retenu

### R+1 Faubourg Mathon

Parties communes : env 35 m<sup>2</sup>

Logt 1 T3 : env 75 m<sup>2</sup>

Logt 2 T3 : env 75 m<sup>2</sup>

Logt 3 T4 : env 85/90 m<sup>2</sup>





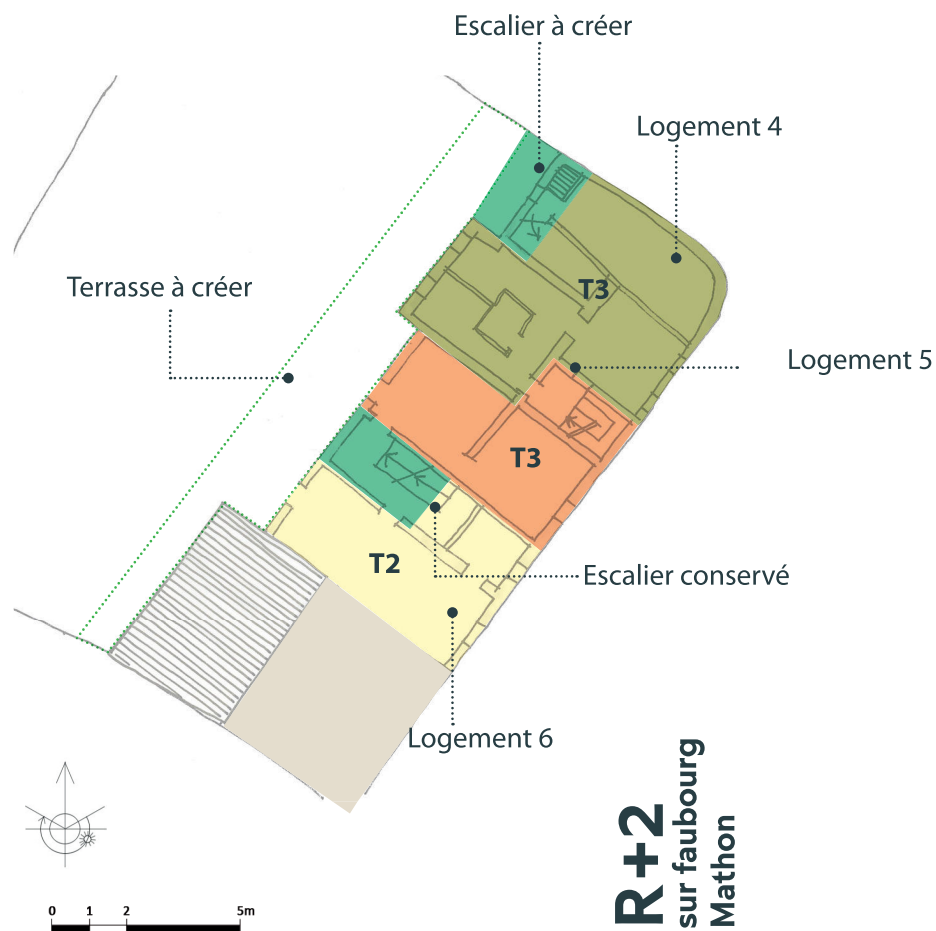
## R+2 Faubourg Mathon

Parties communes : env 30 m<sup>2</sup>

Logt 4 T3 : env 75 m<sup>2</sup>

Logt 5 T3 : env 75 m<sup>2</sup>

Logt 6 T2 : env 60 m<sup>2</sup>



## Scénario retenu

La visite des locaux et des logements a relevé des imbrications importantes et de nombreux points restent à confirmer sur les différentes structures intérieures et leurs modifications.

Un relevé de géomètre complet des parties d'immeuble conservées et des altimétries est essentiel pour confirmer :

- les niveaux de planchers précis du RDC sur le faubourg Mathon et les besoins éventuels en espace refuge du local commercial le plus au sud.
- L'usage des espaces au RDC sur cour non représentés sur ces différents schémas (leur destination devra être validée dans le cadre du projet qui sera mis en place plus tard au regard notamment des exigences PPRI).

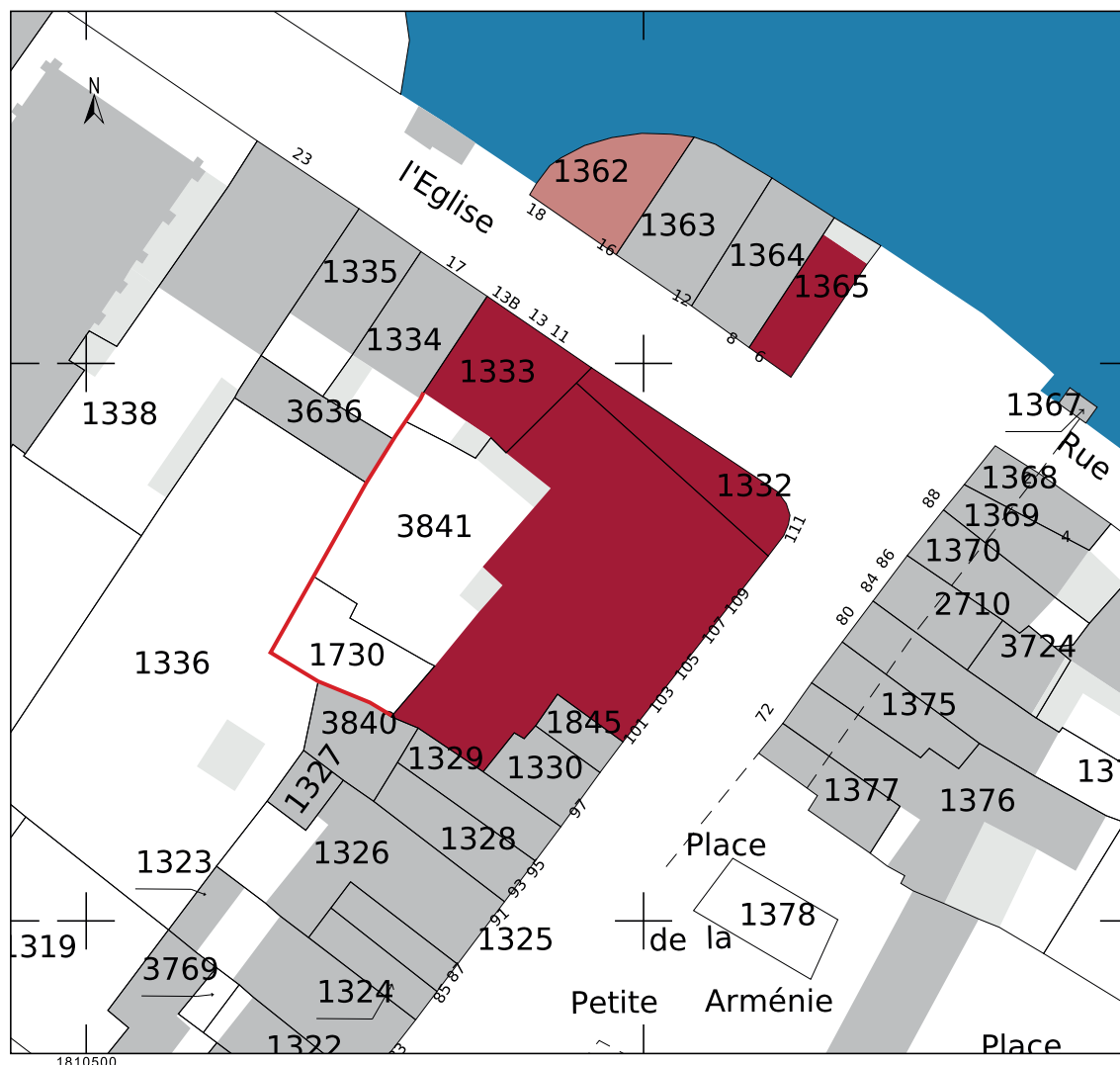
La conservation des structures anciennes du bâtiment sur le faubourg Mathon est un enjeu pour la valorisation patrimoniale du site.

Situé dans le périmètre du futur SPR de la commune, cet immeuble sur rue fait partie du bâti le plus ancien de l'ilot, présent sur le cadastre napoléonien au début du XIXème siècle.

Des éléments constructifs spécifiques pourront être mis en valeur dans le cadre du projet (voûtes dans les locaux commerciaux, ordonnancement de façade, encadrement de portes...).







## Périmètre opérationnel

Compte tenu de l'état du bâti, nous proposons une intervention intégrant l'ensemble de l'ilot, élargi à un, voire deux immeubles rue de l'Eglise.

Cette intervention peut être réalisée selon 2 scénarios :  
Si réhabilitation des immeubles du Faubourg, une opération publique sur l'ensemble portée par la commune et financée à 70% par l'Anah pour les acquisitions et les travaux de confortement des structures existantes - financements RHI - avec cession à l'issue de cette opération d'aménagement à un ou des opérateurs logements

Une opération publique sur l'ensemble portée par l'EPORA et financée à 70% par l'Anah pour les acquisitions et les travaux de démolition - financements RHI - avec cession à l'issue de cette opération d'aménagement à un ou des opérateurs logements

Ce choix peut être réalisé selon les produits de sortie attendus et l'avis de l'ABF sur la conservation des immeubles

Au regard du futur SPR, de la qualité des immeubles à réhabiliter et de l'effet levier que pourrait jouer cette opération de réhabilitation auprès de propriétaires du faubourg, nous favoriserions le scénario réhabilitation. Un scénario mixte pourrait, peut-être, être trouvé.

## Etudes complémentaires et Planning

Après validation du périmètre et de la faisabilité et décision de s'engager dans une opération financée par l'Anah en RHI, actions à engager :

- **Montage du dossier d'éligibilité et de demande de financement des études auprès de l'Anah**

Ces études sont estimées à un maximum de 141 600 €TTC, avec une subvention de 99 120€, pour l'ensemble

Le relogement des 2 ménages occupants peut être financés à 70% sur les dépenses en TTC (plafonné à 10 000 € / ménage)

**Après obtention de la subvention des études, on pourrait imaginer ce planning prévisionnel :**

- 2024 : Prise d'arrêtés de mise en sécurité avec IDH sur les immeubles A1333, 3841 et 1365, engagement des dernières négociations foncières

- 2025 : dépôt du dossier de demande d'éligibilité et financements des études, réalisation des études dites de calibrage et évaluation du déficit : études techniques, recherche d'opérateurs logements et nouvelle faisabilité,

- fin 2025 / début 2026 : dépôt du dossier de demande de subvention du déficit et passage en CNLHI de fin 2025 ou début 2026.

- 2026 : phase opérationnelle : acquisitions des biens, étude de MOE et démarrage des travaux

Fin 2027, début 2028 : livraison des logements et du commerce



# Etudes complémentaires et Planning

## Les études comprennent :

### Les études techniques permettant de préciser le déficit d'opération :

- Relevés des bâtiments à conserver,
- Diagnostics structure, amiante et plomb,
- Études géotechniques si cela est possible
- Mise à jour de la faisabilité architecturale à partir des études techniques, des échanges avec l'opérateur ...

### L'accompagnement de la collectivité dans la mise au point du projet et de son montage :

- Recherche d'opérateurs logements.
- Échange avec l'ABF
- Accompagnement pour la prise des arrêtés de mise en sécurité
- Enquêtes sociales et plan de relogement
- Établissement du déficit et montage du dossier de financement

**L'accompagnement du relogement** est financé à 70% des dépenses TTC. Pour cet ilot, 2 ménages à reloger, les dépenses sont estimées à près de 12 000 €TTC avec une subvention de 8 200€.