



# **OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE CENTRE-VILLE DE JOIGNY**

-----

## **DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

-----

Article L.313-4 du Code de l'urbanisme

Mairie de Joigny  
3 Quai du 1er Dragons  
89300 JOIGNY  
Tel : 03 86 92 48 00

## Dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique : liste des pièces (Article R 313-24 du Code de l'urbanisme) :

---

<b>Pièce n° 1 - notice explicative</b>	<b>3</b>
1. L'Opération de Revitalisation du Territoire : un projet de renouvellement urbain du centre ancien	3
2. Les enjeux spécifiques du secteur d'intervention	4
3. Une stratégie d'intervention d'ensemble	6
4. Choix des immeubles faisant l'objet de prescriptions de travaux	9
5. Rappel de la procédure et des principaux textes en vigueur	10
<b>Pièce n°2 - Plan de situation des immeubles</b>	<b>12</b>
<b>Pièce n° 3 – Désignation des immeubles concernés &amp; indication du caractère vacant ou occupé des immeubles concernés</b>	<b>14</b>
<b>Pièce n°4 - Description des travaux de restauration immobilière</b>	<b>16</b>
<b>Pièce n°5 - Programme des travaux prescrits par bâtiment</b>	<b>30</b>
<b>Pièce n° 6 - Appréciation globale et sommaire de la valeur des immeubles et des dépenses de travaux</b>	<b>39</b>
1. Estimation de la valeur des immeubles avant travaux (estimation Domaines)	39
2. Appréciation sommaire des dépenses de travaux	39
<b>Pièce n°7 Délais d'exécution des travaux</b>	<b>41</b>
<b>Pièce n°8 Délibération du conseil municipal</b>	<b>42</b>

---

---

## Pièce n° 1 - notice explicative

### **1. L'Opération de Revitalisation du Territoire : un projet de renouvellement urbain du centre ancien**

Située en Bourgogne Franche-Comté, sur l'axe Auxerre-Sens, la Ville de Joigny joue un rôle de pôle dit de "pôle de proximité" dans le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bourgogne-Franche-Comté approuvé le 16 septembre 2020.

Ville centre d'un territoire intercommunal d'environ 23 000 habitants, Joigny rassemble près de 10 000 habitants. La Ville dispose d'un niveau d'équipements et de services important. Avec un nombre important d'entreprises, la commune assure un rôle majeur dans le bassin d'emploi. Située à 1h20 de Paris par la desserte ferroviaire, la ville bénéficie d'une situation géographique privilégiée et stratégique.

Cependant, la ville connaît un ralentissement démographique qui traduit un déficit d'attractivité résidentielle de la ville centre du bassin de vie.

Dans une volonté de s'engager dans un projet global de redynamisation de son territoire, la Communauté de Communes du Jovinien (CCJ) a mené, depuis plusieurs années, une réflexion intercommunale pour la réalisation de son PLUi<sup>1</sup>. Le diagnostic établi dans le cadre du PLUi met en évidence des enjeux thématiques et transversaux, notamment liés à l'habitat. La reconquête de sa ville-centre, en particulier de son cœur de ville et du quartier d'habitat social de la Madeleine, constitue un des enjeux majeurs.

En 2017, la Ville engageait une étude portant sur ces 2 quartiers prioritaires. En 2019, la ville signait une convention pluriannuelle avec l'ANRU afin de mener un programme de renouvellement urbain du quartier de la Madeleine. Cette démarche n'avait toutefois pas permis d'engager une contractualisation opérationnelle sur le centre-ville.

En 2020, l'Etat lançait le Programme National "Petites Villes de Demain" (PVD). Retenue dans ce dispositif, la ville de Joigny a profité de cette opportunité pour réaffirmer l'enjeu de reconquête et de revitalisation de son centre-ville et asseoir une politique ambitieuse transversale et multithématique.

Cette volonté a abouti à l'élaboration d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée le 17 février 2022 qui fixe la stratégie d'intervention et le programme d'action pluriannuel sur un secteur élargi du centre-ville de Joigny.

L'ORT se décline autour de 6 axes d'intervention :

#### Axe 1 - Renforcer l'attractivité résidentielle du centre ancien

- Attirer de nouveaux habitants vers le centre ancien grâce à une qualité de vie qualitative marquée par des logements, des commerces, des services, des emplois et des espaces publics adaptés à la demande
- Limiter le développement d'une offre résidentielle concurrentielle.

#### Axe 2 - Améliorer la qualité de l'habitat privé

- Inciter les propriétaires, bailleurs ou occupants, à réhabiliter leurs logements privés.
- Encourager les investissements et lutter contre l'habitat indigne.
- Renforcer l'intervention publique sur le foncier et le bâti.

---

<sup>1</sup> PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Axe 3 : Reconnecter le centre ancien avec la rivière et faire entrer la nature en ville :

- Valoriser le centre ancien en mettant en valeur les bords de l'Yonne.
- Favoriser des espaces publics végétalisés afin de mettre en valeur le centre ancien et lutter contre les îlots de chaleur.

Axe 4 - Valoriser le centre ancien grâce à la préservation du patrimoine bâti

- Continuer les interventions pour la réhabilitation du patrimoine remarquable.
- Valoriser la qualité du bâti en centre ancien.

Axe 5 - Une ambition de revitalisation commerciale et économique du centre ancien

- Préserver l'offre commerciale traditionnelle, particulièrement sur les quais et le bas de la rue Gabriel Cortel.
- S'appuyer sur la richesse touristique et culturelle pour dynamiser le centre ancien.

Axe 6 - Un centre ancien restant connecté mais devant aussi faciliter toutes les mobilités

- Sécuriser les zones de rencontre entre les différents usages pour encourager les déplacements doux.
- Favoriser l'usage du vélo pour accéder au centre ancien.

Au titre de l'ORT les projet urbains projetées portent sur :

- la requalification des quais de l'Yonne
- la végétalisation des places du centre ancien
- la réalisation de travaux d'aménagement de voirie facilitant les modes de déplacement doux (pont St Nicolas, rue Gabriel Cortel, les quais)
- la réhabilitation des halles marchandes
- la réhabilitation de bâtiments patrimoniaux (château de Gondi, maison du Pilori, musée Bayard)
- l'amélioration des façades

La collectivité mène par conséquent un **projet global de renouvellement urbain**, qui a pour objectif de refaire du cœur historique de Joigny, à partir de ses fonctions de centralité renforcées et par sa requalification, le lieu privilégié d'une offre diversifiée de logements réhabilités, source d'équilibre et de cohésion sociale.

Dans ce contexte, la Ville et la Communauté de Communes se sont engagées dans une 1ère Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) pour une durée de 5 ans, jusqu'en février 2027.

L'OPAH-RU constitue un des dispositifs opérationnels essentiels de l'ORT. L'Opération de Restauration Immobilière (ORI), objet du présent dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), constitue un outil complémentaire à l'OPAH-RU.

## 2. Les enjeux spécifiques du secteur d'intervention

### 2.1 / Un patrimoine bâti historique et une morphologie urbaine contrainte

A partir de la fin des années 1970, la vieille ville fait l'objet d'une attention toute particulière vis-à-vis de son patrimoine. Des analyses de l'ensemble de la ville ancienne sont réalisées afin de mettre en évidence ses qualités et l'intérêt de la mise en place d'une protection du patrimoine architectural.

Un Secteur Sauvegardé est créé le 10 mars 1995. En 2016, ce secteur Sauvegardé devient Site Patrimoine Remarquable (SPR) après la loi LCAP. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de Joigny constitue une servitude du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le centre-ville se caractérise par une topographie marquée, des rues étroites, une forte densité bâtie et un parcellaire complexe. Il existe une forte corrélation entre les secteurs où se concentrent des difficultés et ceux où les parcelles sont denses et/ou contraintes.

Si l'on constate de belles rénovations réalisées ci et là, l'état de certains immeubles reste parfois et globalement dévalorisant ou dégradé sur certains secteurs du centre-ville ; y compris sur des secteurs pourtant structurants et fréquentés. Cette situation est révélatrice d'une certaine difficulté pour certains propriétaires privés d'intervenir sur leurs biens.

Ainsi, le centre-ville abrite un patrimoine architectural exceptionnel, insuffisamment entretenu et dont une partie connaît une dégradation progressive. Ce patrimoine historique est ainsi particulièrement menacé par l'abandon et la dégradation.

L'image renvoyée par l'abandon de ces immeubles nuit à la qualité du cadre de vie. Par ailleurs, leur dégradation apparente porte préjudice à l'attractivité touristique de la Ville. La sauvegarde et la mise en valeur de ce patrimoine bâti constituent un enjeu.

La requalification de ce bâti doit être l'occasion de créer les conditions favorables au développement d'un habitat de qualité conforme aux attentes de la population et dans le respect de la valeur patrimoniale et historique des immeubles.

## **2.2/ Un parc de logements déqualifié et vacant**

Le centre historique de Joigny est très largement composé de bâti ancien traditionnel. Il est dominé par un parc de logements locatifs privés, abritant une part importante et significative de ménages précaires. Avec des logements parfois vétustes, mal isolés et parfois dangereux pour la santé ou la sécurité des habitants, ce parc joue un rôle de « parc social de fait ». Il est estimé à 26% le nombre de ménages vivant sous le seuil de pauvreté dans le centre-ville, contre 17% à l'échelle de la Communauté de Communes ; cela en dépit de l'existence d'un important parc social public sur le quartier d'habitat social de la Madeleine.

Le centre ville compte environ 1400 logements dont 340 sont vacants. Une part importante de la vacance est qualifiée de "structurelle", avec des logements vacants depuis plusieurs années.

Les dysfonctionnements constatés en matière d'habitat sur le centre-ville de Joigny, en particulier lors de l'étude pré-opérationnelle sont :

- Une majorité de logements très anciens dont la réhabilitation est plus complexe et plus coûteuse,
- une concentration de la vacance,
- une concentration de bâti dégradé,
- un parc locatif privé sur-représenté.

Ainsi, la structure bâtie, l'offre en logements qui en découle et la nature de l'occupation se trouvent déséquilibrées entre le centre-ville et le reste de la ville.

## **2.3 / Un enjeu de renouvellement urbain**

Le quartier historique souffre d'un délaissement immobilier et résidentiel lié au décalage des nouveaux modes de vie avec une offre en habitat déqualifiée.

La reconquête du parc de logements du cœur de ville apparaît comme un enjeu majeur et une priorité de la politique locale de l'Habitat et d'équilibre du territoire.

Ces orientations locales viennent en réponse aux enjeux fixés au niveau national : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018.

Plus récemment, la loi Climat et résilience de 2021 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) en 2050, objectif qui doit se traduire dans les documents d'urbanisme par une réduction progressive des surfaces artificialisées.

Afin de répondre à ces enjeux d'urbanisme, la reconquête du centre-ville de Joigny constitue une nécessité pour répondre à des besoins en logements, résultant notamment du desserrement des ménages ou pour accueillir de nouveaux ménages.

La requalification des immeubles vacants et dégradés constitue un défi et relève d'une politique ambitieuse d'aménagement durable du territoire.

### 3. Une stratégie d'intervention d'ensemble

#### 3.1 / L'OPAH RU 2022-2026

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a permis de hiérarchiser les besoins d'intervention sur le parc de logement privé et de fixer une stratégie d'intervention à l'échelle de l'intercommunalité et de la ville centre. C'est dans ce contexte, que le programme d'action a été élaboré.

Le centre ancien de Joigny présente un certain nombre de singularités et d'indicateurs mettant en évidence des problématiques spécifiques. Le programme d'action et le dispositif opérationnel de l'OPAH-RU ont donc été élaborés afin de tenir compte des enjeux spécifiques du cœur de ville de Joigny.

Le dispositif opérationnel mis en œuvre mobilise des mesures et moyens complémentaires, dont l'effet conjugué permet de créer les conditions propices à un réinvestissement à la hauteur des enjeux de réhabilitation du parc de logements du centre ancien :

- **Un levier incitatif** à travers un dispositif d'aides aux travaux octroyées dans le cadre de l'OPAH RU, comprenant également une assistance technique et administrative gratuite aux porteurs de projets ;
- **Un levier coercitif** par le recours notamment aux Opérations de Restauration immobilière (ORI).

**L'OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH-RU)** sur le périmètre de l'ORT de Joigny s'est fixé comme objectifs de :

- Poursuivre les **objectifs généraux d'amélioration des logements**, à savoir :
  - L'amélioration de la **performance énergétique**
  - L'adaptation de logements à la perte **d'autonomie**
  - La lutte contre l'habitat **indigne et dégradé**
- Poursuivre des **objectifs spécifiques au centre-ville** de Joigny, à savoir :
  - La production d'une **offre locative de qualité à loyers maîtrisés**,
  - La **résorption de la vacance**,
  - Le repérage et le **traitement des copropriétés fragiles** et en voie de dégradation,
  - Le **recyclage immobilier et foncier** des immeubles les plus déqualifiés,
- Poursuivre des objectifs généraux, à savoir :
  - Le **développement d'une offre de logement adapté**, publique et privée, afin de répondre aux enjeux de complémentarité avec la stratégie intercommunale dans le cadre du PLUI.

- Le soutien à l'**accession sociale** à la propriété dans l'ancien,
- la mise en valeur du secteur sauvegardé et du **patrimoine architectural et urbain**
- La **revalorisation du cadre de vie** en général,

Outre les objectifs énoncés, le dispositif d'OPAH-RU vise à renforcer les moyens (aides aux travaux, ingénierie, outils opérationnels) sur les secteurs présentant le plus de difficultés.

Le périmètre d'OPAH-RU couvre le périmètre de l'ORT. Par ailleurs, au regard des secteurs définis comme prioritaires dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, un périmètre d'intervention renforcée a été défini sur une partie du Secteur Sauvegardé.

La convention d'OPAH-RU a été signée par la Ville de Joigny, la Communauté de Communes du Jovinien et l'Etat le 17 février 2022. L'OPAH-RU a été lancée pour une durée de 5 ans.

Les objectifs globaux de l'OPAH-RU pour 5 ans sont de financer des travaux de réhabilitation une centaine de logements (67 logements locatifs, 30 logements occupés par leurs propriétaires et une quinzaine de logements en copropriétés). Au total, ce sont plus de 4 millions d'euros qui ont été réservés par l'Anah, l'Etat, la Ville de Joigny et la Communauté de Communes du Jovinien pour financer les travaux et l'ingénierie.

En complément de l'OPAH-RU, d'autres leviers incitatifs peuvent être mobilisés.

La présence d'un SPR doté d'un PSMV approuvé permettra l'éligibilité de tout porteur de projet de réhabilitation au régime fiscal "Malraux".

Par ailleurs, un dispositif d'aide aux façades, complémentaire à l'OPAH-RU, permet aux propriétaires de bénéficier de subventions complémentaires.

### 3.2 / L'Opération de Restauration Immobilière : un outil complémentaire à l'OPAH-RU

La commune de Joigny a décidé d'avoir recours aux ORI, face au constat de la nécessité de passer de la seule incitation des OPAH, aux effets limités sur les immeubles les plus dégradés à forts enjeux de travaux, à un dispositif plus contraignant de nature à mieux encadrer les projets de réhabilitation.

On peut observer, dans certaines situations, un désintérêt du propriétaire pour la réhabilitation ou la rénovation de leur patrimoine immobilier. Pour autant, la plupart de ces biens de caractère présentent simultanément un fort potentiel permettant, après investissement, de produire des logements offrant de bonnes qualités résidentielles, répondant ainsi aux besoins constatés.

L'ORI, dans le cadre de l'OPAH-RU, intervient comme un outil coercitif complémentaire visant à obliger les propriétaires d'immeubles dégradés à réaliser un programme global de travaux, tant sur les parties communes que sur les parties privatives. À ce titre, elle complète utilement le dispositif incitatif mis en place afin de traiter l'état de dégradation avancé de certains immeubles. La caractérisation de la dégradation des conditions d'habitabilité requiert en effet une action forte de la collectivité pour résorber ces situations et améliorer le cadre de vie des habitants.

Dans un contexte de requalification globale, l'enjeu est aussi et avant tout de redynamiser l'initiative privée en amenant les propriétaires à réinvestir dans leur patrimoine immobilier pour redonner de l'attractivité au parc de logements privés.

Ainsi, la procédure d'Opération de Restauration Immobilière permet de passer de la simple incitation caractéristique des OPAH classiques à une contrainte plus forte nécessaire pour réaliser des programmes de réhabilitation durable là où les dispositifs publics rencontrent parfois indifférence et passivité.

Pour ce faire, le dispositif global mis en place qui favorise (par des subventions), soutient (animation du dispositif par une société de conseils spécialisée mandatée par la collectivité qui apporte renseignements et conseils gratuits) et encadre les propriétaires avec l'édition de prescriptions de travaux obligatoires sur des immeubles ciblés est apparue comme une solution adaptée à la réussite du projet d'ensemble et pour répondre aux enjeux de réhabilitation lourde.

Sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) rendant les travaux obligatoires, l'ORI permet en effet d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles en cas de défaillance des propriétaires.

La déclaration d'utilité publique sollicitée porte sur un programme de travaux, qui permettra la mise en œuvre de solutions opérationnelles pour remédier aux défauts majeurs des immeubles retenus, en poursuivant leur réhabilitation complète en agissant notamment sur :

- la mise en conformité de sécurité, d'hygiène et de salubrité des parties communes : équipements obsolètes ou dangereux, traitement de confortation des structures, des planchers, des charpentes et des couvertures, réfection des colonnes d'eaux usées...
- la remise en état global des logements correspondant aux normes de confort attendues par les occupants.

Afin de garantir une réhabilitation complète et durable les travaux sont définis dans le présent dossier par :

- le rappel de la réglementation générale en vigueur issue notamment du règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvée le 22 janvier 2016 valant Site patrimonial remarquable (SPR), du Règlement sanitaire départemental (RSD) et du Code de la Santé Publique (CSP) ;
- l'édition des prescriptions générales et particulières pour chaque adresse sous la forme de fiche d'immeuble.

Les prescriptions permettent de garantir la qualité et la complétude des réhabilitations engagées sur les immeubles, en imposant les normes techniques réglementaires, et en recherchant en complément, l'amélioration résidentielle des logements par la réorganisation des cellules habitables, par le regroupement des petits logements issus de division excessive.

Ces prescriptions pourront comprendre, en plus des travaux de réhabilitation, des démolitions de constructions parasites afin d'améliorer l'environnement des logements et de favoriser une requalification immobilière.

La mise en place de l'ORI avec déclaration d'utilité publique permet d'assurer un contrôle sur l'effectivité des prescriptions relatives aux travaux, par le dépôt obligatoire d'une demande de permis de construire en application de l'article R.421-14 d) du code de l'urbanisme.

#### **4. Choix des immeubles faisant l'objet de prescriptions de travaux**

La phase diagnostic de l'étude préalable à l'OPAH-RU avait permis l'identification d'un nombre conséquent d'immeubles nécessitant des besoins significatifs de travaux. Un travail de priorisation s'est avéré nécessaire afin de définir un programme d'intervention adapté.

Face à l'ensemble de ces constats, la commune de Joigny a souhaité adopter un phasage opérationnel qui permette avec tous les moyens humains, techniques et financiers adaptés, de garantir l'intervention en faveur de la réhabilitation du parc ancien de logements, en recherchant en particulier l'effet de levier maximal grâce à la réalisation des premières opérations sur le cadre urbain.

Ainsi, au démarrage de l'OPAH-RU, un travail de hiérarchisation a été réalisé. La Ville a choisi de concentrer ses efforts de réinvestissement sur des immeubles du centre-ville qui répondent à tout ou partie des critères suivants :

- Situation de l'immeuble dans le centre-ville
- Immeuble totalement vacant ou majoritairement vacant
- Immeuble dégradé et/ou présence de logements dégradés
- Potentiel résidentiel du bâtiment
- Qualité architecturale et valeur patrimoniale

La Ville et ses partenaires se sont accordés sur le calibrage de l'opération. Lors d'un comité de pilotage dédié le 15 décembre 2022, il a été ainsi décidé d'engager une ORI sur 5 immeubles qui répondant aux critères susvisés ont été retenus en priorité.

La liste et la localisation exacte des immeubles retenus sont indiquées à la suite de la présente notice explicative.

Le déploiement opérationnel pourra s'effectuer par la sollicitation de DUP ultérieures en fonction de l'avancement des réhabilitations entreprises sur les premiers immeubles ciblés et des résultats obtenus dans le cadre de l'OPAH RU.

## **5. Rappel de la procédure et des principaux textes en vigueur**

A l'issue de la présente enquête publique, le commissaire enquêteur, après avoir examiné toutes les observations recueillies et entendu toute personne qu'il lui paraît utile de consulter, rédige dans le délai d'un mois, un rapport énonçant ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération projetée (articles R.112-19 et R.112-20 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Dans l'hypothèse de conclusions défavorables du commissaire enquêteur, la poursuite de l'opération nécessite une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité en application de l'article R.112-23 du code précité.

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont favorables, ou après l'adoption de la délibération motivée susvisée dans le cas contraire, la déclaration d'utilité publique est sollicitée, et en cas de réponse positive est prononcée par arrêté préfectoral soumis aux mesures de publicité collective réglementaires.

Sur le fondement de la déclaration d'utilité publique susvisée, s'ouvre une phase d'animation des propriétaires au cours de laquelle la collectivité, après leur avoir rappelé les aides susceptibles d'être octroyées dans le cadre de l'OPAH RU, indique quelles sont les démarches à engager de leur part en faveur de l'exécution des travaux prescrits, en particulier la désignation d'un homme de l'art chargé d'établir le projet de réhabilitation de l'immeuble, soumis à l'obtention d'un permis de construire conformément à l'article R.421-14 d/ du code de l'urbanisme.

En cas de défaillance des propriétaires dans la mise en œuvre des travaux prescrits, la poursuite de la procédure est engagée par la collectivité par la mise à l'enquête parcellaire, en vue de la cessibilité de l'immeuble concerné prononcée par arrêté préfectoral soumis à des mesures de notification individuelle.

La mise à l'enquête parcellaire a pour objet de désigner avec exactitude le propriétaire ainsi que les immeubles lui appartenant concernés.

A cet effet un questionnaire est joint à la notification qui lui est faite du dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire.

Conformément aux dispositions de l'article R.313-27 du code de l'urbanisme, la notification susvisée porte également sur le programme des travaux lui incombant et les délais de réalisation préalablement approuvés par la collectivité conformément aux dispositions de l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L.313-4-2 précité, si le propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux prescrits, il évite la mise en cessibilité de l'immeuble à l'issue de l'enquête parcellaire.

Dans ce cas en application de l'article de l'article R.313-28 du code de l'urbanisme le propriétaire doit produire pendant l'enquête parcellaire « une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux » ainsi que s'il y a lieu la date d'échéance des baux et les offres de relogement faites aux locataires.

Cependant l'arrêté de cessibilité pourra être pris ultérieurement en cas de non respect de l'engagement de réaliser les travaux pris par le propriétaire lors de l'enquête parcellaire.

Dans ce dernier cas et à défaut de vente amiable, la procédure se poursuit par la saisine du juge de l'expropriation, qui procède au transfert de propriété de l'immeuble par voie d'ordonnance d'expropriation, et qui fixe le montant des indemnités de dépossession ; la prise de possession de l'immeuble n'intervenant qu'après le paiement ou la consignation desdites indemnités.

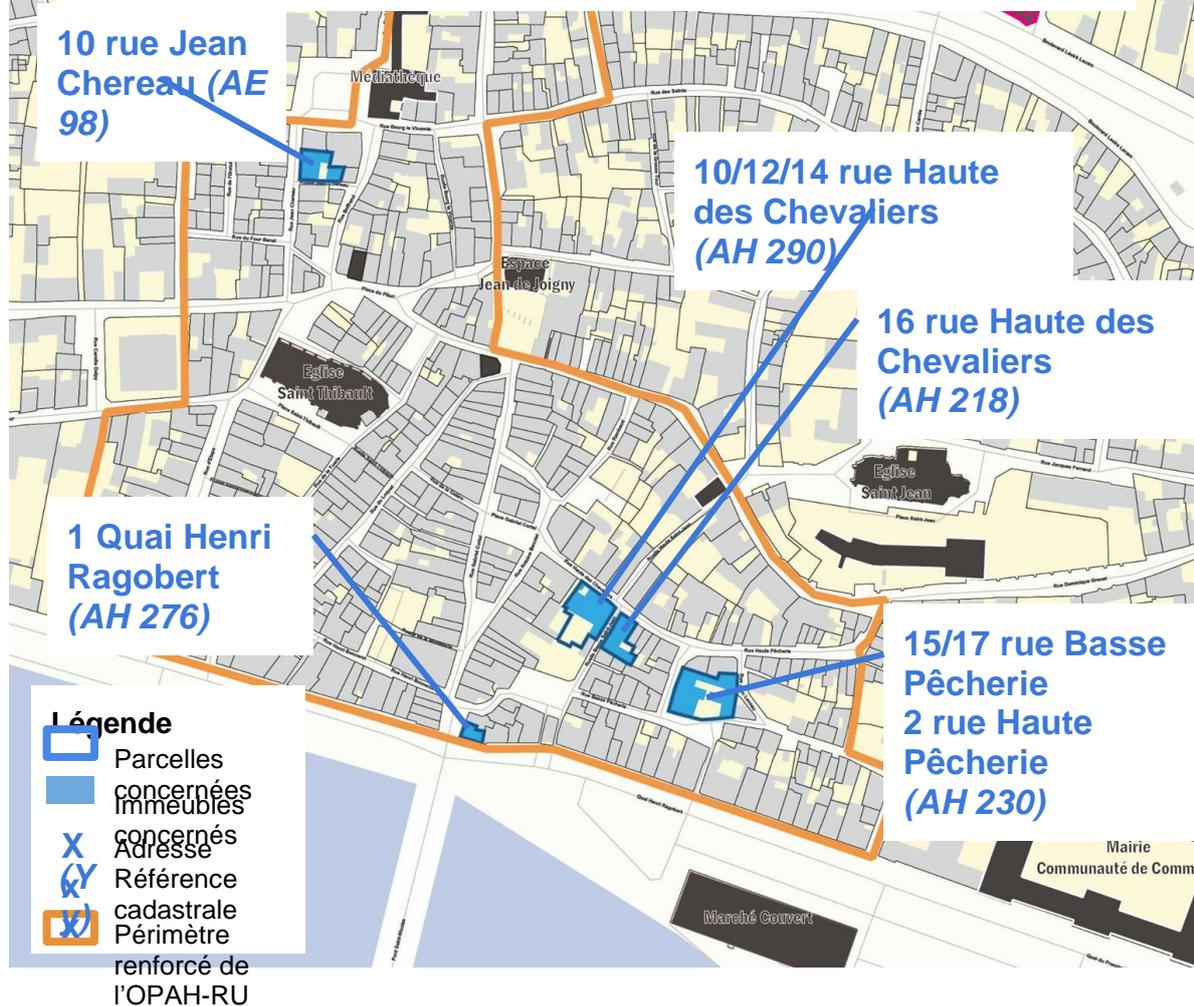
La présente enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par les dispositions des articles R.112-1 à R.112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les Opérations de restauration immobilière (ORI) sont soumises aux dispositions des articles L.313-4 à L.314-4-4 et R.313-23 à R.313-29 du code de l'urbanisme.

## Pièce n°2 - Plan de situation des immeubles



## Carte de localisation des immeubles ciblés par la Déclaration d'Utilité Publique



## Pièce n° 3 – Désignation des immeubles concernés & indication du caractère vacant ou occupé des immeubles concernés

Adresses	Référence cadastrale	Surface cadastrale	Nature du bien	Statut de propriété	Occupation
10 rue Jean Chereau	AE 98	187 m <sup>2</sup>	Immeuble d'habitat collectif Niveaux R+1+Combles	Monopropriété	Nombre de logements : 2 dont 2 vacants
1 quai Henri Ragobert	AH 276	53 m <sup>2</sup>	Immeuble Mixte (habitat collectif et activité commerciale) Niveaux R+3	Monopropriété	Nombre de logements : 3 dont 3 vacants  Nombre de commerce : 1 dont 1 vacant
10, 12, 14 rue Haute des Chevaliers	AH 290	380 m <sup>2</sup>	Immeuble d'habitat collectif Niveaux R+1+Combles	Monopropriété	Nombre de logements : 4 dont 4 vacants
16 rue Haute des Chevaliers	AH 218	172 m <sup>2</sup>	Maison individuelle	Monopropriété	Nombre de logements : 1 dont 1 vacant
15/17 rue Basse Pêcherie 2 Rue Haute Pêcherie	AH 230	490 m <sup>2</sup>	Immeuble d'habitat collectif Niveaux R+1+Combles à R+3	Monopropriété	Nombre de logements : 10 dont 10 vacants

Le relogement des occupants qui pourrait s'avérer nécessaire à la réalisation des travaux prescrits, incombe aux propriétaires des immeubles sous DUP.

Notamment lors de l'enquête parcellaire, en application de l'article R.313-28 du code de l'urbanisme, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux devront produire à l'autorité expropriante, la date d'échéance des baux, et s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L.313-7 dudit code.

Un suivi de leur obligation sera cependant effectué dans le cadre de l'animation de l'ORI.

En cas de cession amiable ou judiciaire des immeubles, suite à une défaillance des propriétaires dans l'exécution des travaux, les relogements à la charge des personnes publiques dans ce cas, s'effectueront dans le strict respect des obligations issues des articles L.314-1 et suivants du code de l'urbanisme instaurant un régime de protection renforcée des occupants.

---

## Pièce n°4 - Description des travaux de restauration immobilière

Les immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique ont été repérés parce que nécessitant des travaux importants. En effet ils présentent souvent les caractéristiques suivantes :

- Dégradation des couvertures, zingueries, et accessoires
- Désordres structurels (murs, planchers, charpentes)
- Dégradation des revêtements (murs, sols et plafonds)
- L'étanchéité générale du bâtiment en mauvais état : présence d'humidité parfois liée à la dégradation des immeubles, ou provenant de fuites en toiture, ou d'infiltrations dans les murs.
- Équipements sanitaires inexistantes ou hors normes.
- Façades dégradées ou altérées par des modifications des baies ou des ajouts de matériaux non originels.
- Menuiseries dégradées, que ce soit les châssis de fenêtres, les portes ou les escaliers.
- Fonctionnalité insatisfaisante des logements : organisation et distribution des pièces, présence de petites pièces sans ouverture, souvent à l'issue de divisions « sauvages » des logements
- Mauvais état de l'ensemble des réseaux ou conception non réglementaires : installation électriques hors normes, défectueuses et dangereuses, alimentation et évacuation des eaux usées ou pluviales non conformes ou défectueuses.
- Présence de constructions annexes parasites et dévalorisantes

Cet état général nécessite une réhabilitation globale et requalifiante, seule à même de remettre sur le marché immobilier des biens décents et de qualité.

Cette réhabilitation devra donc corriger les dégradations citées ci-dessus et, d'une manière générale, il devra être assuré:

- La remise en état des structures (murs, planchers, charpentes)
- L'étanchéité générale de l'immeuble (traitement de la toiture, des façades, des sous-sols).
- L'isolation thermique et la ventilation des logements.
- La remise aux normes complète des installations de chauffage, sanitaires et électriques.
- Le traitement de la façade dans le respect de la modénature d'origine et des prescriptions particulières.
- La restructuration lourde du bâti, engendrant le plus souvent une redistribution des cloisons de distribution et la modification des trémies et des escaliers, ainsi que la recherche de la planéité des planchers.
- Le traitement des sols, des murs et des plafonds (revêtements de sols et peintures).
- L'éradication du plomb, et toute autre substance reconnue nocive (amiante,...)
- Le curetage des constructions parasites.

Il s'agira également de remettre en état des dispositions d'origine et de supprimer les éléments non conformes aux dispositions du Règlement du PSMV.

L'objectif consiste à produire une offre de logements conforme aux normes de confort, à la demande et aux besoins actuels.

### **1 / LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR :**

Les travaux prescrits devront respecter notamment les dispositions issues des documents suivants.

## **1.1 Documents cadres**

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nord de l'Yonne approuvé en avril 2022,

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Jovinien approuvé le 18 décembre 2019, et modifié le 28 septembre 2022,

Règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) approuvée le 22 janvier 2016,

Règlement sanitaire départemental de l'Yonne (RSD) approuvé par arrêté préfectoral le 15 mars 1982, actualisé en Août 2002,

Code de la Construction et de l'habitation (CCH)

Code de la santé publique (CSP),

Décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023 portant règles sanitaires d'hygiène et de salubrité des locaux d'habitation

Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n°2007-817 du 11 mai 2007 relatifs à l'opération de restauration immobilière

## **1.2 Réglementation à respecter pour l'aménagement des logements**

Décret n°87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location,

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017, et par le Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000),

Règlement de sécurité contre l'incendie : dispositions générales, circulaire du 13 décembre 1982,

Arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements.

Loi du 11 février 2005, et décret du 17 mai 2006, et les textes subséquents, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Articles R. 1321-49 (II), et art. L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique, relatifs à l'exposition au plomb dans des locaux d'habitation.

Loi 2004-806 du 9 août 2004 et les textes subséquents (R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du CSP), relatifs à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Circulaire du 13 décembre 1982, relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.

Articles L. 1331-23 du Code de la Santé Publique, relatif à la sur occupation des locaux d'habitation.

Norme NFP 01-012 Dimensions des garde-corps - Règles de sécurité relatives aux dimensions des garde-corps et rampes d'escalier.

## **1.3 Normes et réglementations à respecter pour l'équipement des logements**

- PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES :

Articles L.171-1, L.173-1 et R.173-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

Arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Décret n°2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine.

- CARACTÉRISTIQUES ACOUSTIQUES :

Articles R 154-4 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

- INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES:

DTU n° 70-1

NF C 15-100

NF C 14-100

NFC 16-600

Décret du 6 mars 2001 n°2001-222 relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur

- INSTALLATIONS DE GAZ COMBUSTIBLE:

NF DTU 61-1

- VENTILATION

Arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements

- FUMISTERIE:

DTU 24-1

DTU 24.2 - Travaux d'âtrerie

## **2 / LA RÉGLEMENTATION SPÉCIFIQUE DU PSMV DE JOIGNY:**

Le quartier historique de Joigny a fait l'objet d'un classement en Secteur Sauvegardé (renommé Site Patrimonial Remarquable depuis la LCAP) dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) constitue le document d'Urbanisme. Le Règlement du PSMV du Secteur Sauvegardé définit des prescriptions en fonction de la nature et de la qualité des bâtiments concernés.

Le règlement est indissociable du plan de sauvegarde et de mise en valeur dont il constitue le complément et dont il précise les dispositions.

Les immeubles ciblés par la présente DUP sont représentés sur le plan du PSMV comme étant chacun dans une ou plusieurs des catégories suivantes :

- 1. Les immeubles ou parties d'immeubles portés "à conserver", dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits.**

Ces immeubles doivent être conservés, restaurés ou améliorés. Ces dispositions s'étendent à tous leurs éléments constitutifs, la composition générale, les structures majeures (maçonneries, pans-de-bois, charpentes et le décor intérieur et extérieur : caves, escaliers, rampes, limons, balcons, modénature, lambris, vantaux de porte, cheminées, motifs sculptés, couverture et tous les éléments leur appartenant par nature ou par destination.

La restitution d'éléments constitutifs de l'immeuble, la modification ou l'amélioration de l'aspect architectural, pourront être demandées, tant sur des détails extérieurs que sur des détails intérieurs aux immeubles.

La modification des ces immeubles est soumise à des conditions spéciales exposées dans le règlement

**2. Les immeubles ou parties d'immeubles portés "à conserver", dont la démolition, l'enlèvement ou l'altération sont interdits et dont la modification est soumise aux conditions exposées dans le règlement ;**

Ces immeubles ne peuvent être altérés, mais des modifications compatibles avec leurs caractéristiques architecturales, en terme de restauration, réutilisation et de mise en valeur pourront être admises.

L'entretien, la restauration, le réemploi et la modification des constructions protégées doivent se faire dans le respect des types architecturaux reconnus auxquels ils appartiennent, notamment

- Pour la préservation des principes morphologiques du bâti,
- Pour la préservation des principes de l'organisation de la distribution intérieure,
- Pour la composition architecturale des façades,
- Pour l'usage des matériaux adaptés aux types,
- Pour les modifications et ajouts éventuels.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Le maintien d'ouvrages anciens pourra être imposé, notamment en cas de découvertes fortuites ou des éléments architecturaux intéressants.

En complément de leur catégorie de protection générale, certains immeubles présentent des éléments et détails du bâti de très grand intérêt patrimonial, méritent une protection particulière. Ils figurent au plan de servitudes comme "**Détails Extérieurs intéressants**" et sont symbolisés par une étoile rouge au PSMV.

Par ailleurs, un des immeubles du présent dossier présente un "**Espace Vert Protégé**". Il s'agit d'un jardin à conserver **dont l'aménagement est soumis aux conditions exposées dans le règlement**

Le Règlement du PSMV fixe les obligations, interdictions, servitudes et prescriptions qui s'imposent à ces immeubles. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France sera sollicité lors de l'établissement du permis de construire. Son avis devra impérativement être respecté.

### **3 / LA DESCRIPTION DES TRAVAUX EN PARTIES COMMUNES :**

Les travaux à réaliser devront viser :

- la sécurité et la salubrité des lieux
- le maintien en bon état de conservation et d'entretien des immeubles
- l'amélioration des performances thermiques et énergétiques des bâtiments
- Le respect des qualités architecturales des bâtiments

Pour les immeubles identifiés et repérés, les travaux devront notamment respecter les dispositions qui suivent:

#### ***Fondations / Gros œuvre***

Les immeubles doivent être maintenus dans leur volume général ou rétablis dans leur volume ancien historiquement le plus significatif, lorsque des documents historiques en témoignent.

Les fondations d'un bâtiment doivent permettre d'assurer la tenue et la stabilité du bâti. Tous les travaux éventuels de consolidation des fondations doivent être réalisés par des hommes de l'art en amont des autres travaux de réhabilitation ou restructuration du bâti.

Le gros œuvre du bâtiment doit être en bon état d'entretien et de solidité, assurer la tenue structurelle du bâti et protéger les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau.

La structure du bâti devra assurer le contreventement total du bâtiment.

Les planchers doivent permettre par leur mise en œuvre et leur solidité, d'assurer un bon fonctionnement de l'usage du bâti et ne doivent pas être surchargés.

### **Toitures**

- Charpentes :

La charpente doit permettre à la couverture d'assurer ses fonctions en préservant sa solidité et sa stabilité.

- Couvertures et accessoires :

La toiture doit assurer le couvert du bâti (hors eau) et le protéger contre les infiltrations et les ruissellements d'eau. Seront conservés ou restitués les débords de toit en veillant à une saillie suffisante par rapport aux nus de façades.

La couverture doit être étanche. Les souches de cheminées, gouttières, chéneaux, descentes d'eau pluviale et ouvrages de distribution devront être en bon état.

Seront conservés tout élément présentant des qualités architecturales significatives.

La forme originelle des toitures doit être maintenue. Les couvertures peuvent être modifiées le cas échéant mais par pans uniques et continus.

Les couvertures doivent être réalisées en petites tuiles de terre cuite traditionnelles.

Le maintien ou le remplacement d'autres matériaux de couverture peut être autorisé, si ce type de couverture existe déjà sur l'immeuble ou pour de faibles pentes.

Les rives de toitures doivent être réalisées au mortier, sans recouvrement.

Les débords de toiture sur corniche doivent être en légère saillie.

Les débords de toiture sans corniche ne doivent pas excéder 25 cm.

Les chéneaux et descentes ou chutes pluviales doivent être aussi discrets que possible.

Les chéneaux en parcours obliques sur les façades sont interdits.

Les gouttières et descentes en P.V.C. sont interdites.

- Ouvertures dans les toitures :

Elles doivent correspondre aux types courants de lucarnes relatifs au patrimoine de Joigny.

Les lucarnes à 2 versants et les lucarnes "à la capucine" sont autorisées avec une largeur maximale de 1,10m hors tout. Les lucarnes rampantes (chien assis), en creux dans la toiture, avec une terrasse sont interdites.

Les châssis de toit de type « patrimoine » peuvent être autorisés. Leur dimension ne doit pas excéder 98x78 cm pour les pièces principales, 55x78cm pour les pièces secondaires et posés dans le sens de la hauteur. Les châssis de toit doivent être insérés dans la toiture sans saillie supérieure à 5 cm. Le nombre de châssis en toiture est limité à un châssis pour 4,00 m de linéaire de toit, pris parallèlement à l'égout. Le cadre du châssis est de couleur sombre, gris foncé ou bronze.

- Conduits de fumée:

Les conduits existants doivent être préservés lorsqu'ils font partie de l'organisation originelle d'une construction.

Les souches apparentes doivent avoir une section extérieure de 45 cm x 90 cm minimum.

Les conduits de fumée neufs, les ventilations nouvelles, les sorties d'extracteurs et des appareils de climatisation doivent être regroupés sur la même souche, et habillés comme les souches de cheminée.

Les conduits de fumée en saillie sur la façade sont interdits, sauf s'ils n'altèrent pas l'aspect architectural de l'édifice.

- Installations techniques

L'installation d'antennes et de paraboles visibles depuis les espaces publics est interdite.

Les capteurs solaires, les plaques photovoltaïques et toutes installations techniques visibles de l'espace public peuvent être interdits.

### **Façades et Menuiseries extérieures**

Les travaux devront veiller à respecter le caractère architectural du bâtiment, notamment au niveau des enduits, parements, de la composition, des coloris, des menuiseries et tout autre ornements ou éléments d'embellissement.

Sont interdits:

- la modification des façades et toitures qui serait incompatible avec la nature et le type des édifices.
- la suppression de la modénature, des accessoires singularisant la composition des immeubles: bandeaux, frises, appuis, balcons, corniches, cheminées, charpentes, lucarnes, épis et sculptures, etc...),
- la surélévation des immeubles ou la transformation des combles qui serait incompatible avec la nature et le type de l'édifice, dans le cadre de la perspective paysagère de l'espace constitué.

- Parements, enduits

La nature, l'aspect, les formes, l'ordonnancement des matériaux, les techniques de restauration ou de remplacement, ainsi que les colorimétries sont précisés dans le Règlement du PSMV selon le type de façade et de matériaux (Pierre de taille, Moellons, Briques, enduits, pans de bois)

Lors des travaux sur façade, le choix des matériaux et des méthodes d'intervention doit prendre en compte l'humidité tellurique des murs.

Les sols, murs, seuils, plafonds devront être protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eaux, en particulier sur les arases du gros œuvre (pare-pluie, drainage, remontée de l'étanchéité).

- Baies et ouvertures :

Par principe, la composition architecturale des immeubles anciens doit être préservée.

L'ouverture de baies nouvelles en étage n'est autorisée, de façon exceptionnelle que dans la mesure où sont respectés le caractère de l'architecture, sa mouluration, son appareil et ses proportions. La modification de la composition architecturale de la façade pourra être interdite dans le cas de façades ordonnancées authentiques.

Les entourages de baies (appui, piédroit, linteau) doivent être réalisés en pierre appareillée ou en brique apparente, suivant les formes dominantes sur la façade. Les seuils doivent être réalisés en pierre calcaire dure du pays. Les plaquages sont interdits.

Toute baie donnant sur l'extérieur et ne possédant pas une hauteur d'allège réglementaire doit être munie d'un garde-corps en façade respectant la réglementation en vigueur assurant la sécurité des personnes.

- Huisseries et menuiseries:

Toutes les menuiseries extérieures intéressantes doivent être conservées ou restaurées en respectant les implantations originelles par rapport au nu extérieur du mur de façade.

La taille, la forme et les matériaux des menuiseries sont soumis à la réglementation du PSMV.

Les nouvelles menuiseries doivent présenter une unité de style sur l'ensemble de la façade.

Les menuiseries doivent être peintes par peinture microporeuse et respecter la charte colorimétrique de la Ville de Joigny.

Les menuiseries en bois maintenu naturel ou de finition bois vernis sont interdites.

Les menuiseries PVC ou aluminium sont interdites.

La forme et la disposition des volets doivent être adaptées à l'histoire des constructions et à l'aspect des façades. Le volet roulant extérieur est interdit.

Les menuiseries extérieures doivent assurer le clos du bâti (hors air), fournir un apport de lumière et permettre d'aérer les espaces servis.

- **Éléments décoratifs :**

Les ferronneries, serrureries des grilles, garde-corps et rampes d'escalier sont peintes en gris-noir (gris anthracite), ou de tonalités sombres.

En cas de remplacement d'une serrurerie de balcon isolée ou d'un groupe de balcons, les nouvelles serrureries sont réalisées conformément à l'époque de l'immeuble.

- **Installations diverses:**

En cas de nettoyage de façades et des travaux de ravalement, la mise en souterrain des réseaux raccordés à l'immeuble ou apposés aux façades doit être réalisée. Les agrafes, pitons et fixations devront être retirés à cette occasion.

Les réseaux d'électricité, de téléphone, le réseau câblé, et tout système d'alimentation ou d'évacuation futur ne doivent pas apparaître en façades et toitures de toutes les constructions.

Tous les coffrets apparents sont interdits sauf impératif technique.

La création de gaines de ventilation et de conduits de fumée sur façades principales est interdite, sauf restitution - en maçonnerie- d'une disposition traditionnelle.

Les appareils de climatisation, les aspirateurs apparents, sont interdits.

Les grilles de ventilation doivent s'inscrire dans la composition des façades.

Les gaines en saillie sur la façade sont interdites, sauf, si, par leur situation et leur aspect, elles n'altèrent pas l'aspect architectural de l'édifice.

- **Murs de clôtures**

Les murs de clôtures et murs de soutènement existants doivent être soigneusement conservés et entretenus, suivant les mêmes règles que les façades.

***Locaux communs et escaliers intérieurs***

Seront mis en sécurité ou remis aux normes complètes tous les locaux communs utilisés ou non.

Dans la mesure du possible sera aménagé tout élément ou équipement permettant un usage optimal de l'habitation (tels que boîtes aux lettres, avertisseur sonore...) ainsi que les locaux communs nécessaires au bon fonctionnement des habitations collectives (locaux techniques, poubelles, vélos...).

Seront remis aux normes les cages d'escalier, les couloirs d'accès aux logements et coursives avec une remise en état complète des murs, plafonds et sols.

L'escalier étant un élément structurel du bâti, il doit respecter les mêmes critères de solidité et de stabilité que le gros œuvre. La réfection et la réhabilitation de l'escalier doivent permettre que la hauteur et le giron des marches ainsi que les garde-corps respectent la réglementation et normes en vigueur.

Les containers réservés au dépôt et au ramassage des ordures ménagères seront placés dans des locaux créés à cet usage et devront répondre aux normes de sécurité et de salubrité (arrivée d'eau et siphon de sol). Ces locaux devront être ventilés.

L'accès à l'immeuble sera sécurisé (exemple portier de rue avec interphone et ouvre-porte pour chaque logement, ou badge magnétique...).

***Réseaux / canalisations et électricité***

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs seront établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution notamment par les eaux usées et les eaux-vannes.  
Les canalisations d'eau potable desservant les logements devront assurer en permanence la distribution avec une pression et un débit suffisant et seront branchés au réseau public de distribution.  
Les canalisations d'eau potable en plomb desservant les logements seront supprimées.

Les bâtiments devront comprendre un réseau séparatif eaux usées/eaux pluviales et les logements devront être raccordés au réseau public de collecte. L'installation de compteurs d'eau individuels est conseillée.

Les colonnes montantes feront l'objet d'une réfection. Un encoffrement des réseaux sera réalisé (sauf impossibilité technique).  
Concernant les colonnes de gaz, les coffrages ou placards techniques devront être ventilés en partie haute et basse.

La suppression des réseaux courants en façade est recommandée avec déplacement des branchements et des compteurs à l'intérieur du volume bâti.

La création ou la reprise du raccordement de l'immeuble au réseau électrique (compris installation d'un tableau de protection, appareillages et plafonniers câblage, mise à la terre...) sera engagée afin que l'installation soit conforme aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et soit en bon état d'usage et de fonctionnement.

Des compteurs en parties communes sont conseillés ainsi qu'un téléreport encastré en tableau de la porte d'entrée si possible.

Sera créé un éclairage (un éclairage temporisé est conseillé), permettant l'accès à toutes les parties communes de l'immeuble avec installation des réseaux encastrée sous fourreaux normalisés.

### ***Espaces extérieurs et annexes***

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles devront être dégagés et en bon entretien.

Il sera nécessaire de s'attacher à la facilité d'accès des résidents aux cours intérieures et à leur pérennité d'usage et d'entretien. Ainsi, un cahier des charges de gestion (propreté, sécurité...) de ces espaces est souhaité à l'appui de la demande de réhabilitation de l'immeuble.

La démolition des appentis ou des bâtiments vétustes (pouvant être considérés comme constructions parasites rajoutées) situés en cœur d'îlot peut être imposée. Leur remplacement par des espaces plantés, engazonnés ou pavés peut alors être demandé.

### ***Travaux relatifs aux performances énergétiques :***

En complément des dispositions du PSMV, les travaux devront également respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique.

Les projets de rénovation, réhabilitation ou restructuration sur un immeuble seront couplés, selon les possibilités techniques, avec un projet d'amélioration de sa performance énergétique.

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure de 1000m<sup>2</sup> et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25% de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique.

Dans les autres cas, lorsqu'ils sont mis en place, installés ou remplacés, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 22 mars 2017 relatif

aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants. Ces dispositions s'appliquent :

- Aux éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- Aux systèmes de chauffage ;
- Aux systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
- Aux systèmes de refroidissement ;
- Aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- Aux systèmes de ventilation ;
- Aux systèmes d'éclairage des locaux.

### **Travaux de neutralisation de la peinture au plomb**

Selon le Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP), le cas échéant, l'accessibilité à la peinture au plomb doit être éliminée ou neutralisée.

Rappel des modalités de mise en œuvre (décret n°99-483 du 9 juin 1999) :

- le maître d'ouvrage devra privilégier la réalisation de travaux en milieu libre c'est-à-dire sans occupant,
- ces travaux ne devront pas entraîner de dissémination de poussière de plomb nuisible tant pour les occupants que les intervenants ou pour le voisinage. Des précautions spécifiques devront être mises en œuvre (nettoyage quotidien du chantier avec des serpillières humides, création de sas étanches visant à circonscrire la diffusion de poussière, utilisation d'aspirateurs spécifiques),
- Les travaux dits palliatifs consistent en une intervention localisée destinée à supprimer l'accessibilité au plomb des surfaces dégradées, mise en évidence lors du diagnostic, dans les logements et si nécessaire dans les parties communes. Ils visent donc à recouvrir d'un matériau les supports toxiques et à changer le cas échéant des éléments (menuiserie, portes ...), à créer une barrière physique entre les éléments toxiques et les occupants.

Les travaux visant à éliminer définitivement les peintures présentant du plomb nécessitent des techniques particulières en raison du danger dû notamment à la dissémination du plomb dans l'atmosphère (grattage, ponçage) ou de la réaction chimique particulièrement toxique lors de traitements visant à traiter les peintures au plomb (décapage chimique ou thermique).

En cas de non réalisation des travaux de décontamination dans les délais demandés, la réalisation de travaux de substitution de la part de la puissance publique sera exercée.

### **Amiante**

Au même titre que les risques liés au plomb, tout élément contenant de l'amiante et présentant un risque d'exposition défini dans le diagnostic amiante doivent être déposés, traités ou remplacés. Les travaux de désamiantage nécessitent également la mise en place de divers procédés visant à assurer la sécurité et la santé des habitants et des intervenants sur le chantier.

### **Parasites**

Selon le diagnostic de l'immeuble relatif aux parasites, tout immeuble présentant un risque reconnu doit faire l'objet de traitements préventifs ou curatifs contre les nuisibles et champignons (termites, mères...).

### **Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR)**

Selon les cas de figure et dans la mesure du possible, le programme de travaux d'aménagement peut être mis en place afin d'assurer l'accessibilité du bâti aux personnes à mobilité réduite. Ces travaux peuvent être l'aménagement d'une rampe d'accès, l'installation d'un ascenseur, l'agrandissement de certaines pièces de vie ou circulations (cercle de retournement, unité de passage...), modification des menuiseries intérieures et extérieures...

#### **4 / LA DESCRIPTION DES TRAVAUX EN PARTIES PRIVATIVES :**

Les travaux prescrits auront pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et plus généralement détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées.

Certaines dispositions doivent donc être étudiées et respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

En particulier, il convient de se rapprocher des caractéristiques demandées par la réglementation en vigueur pour les locaux neufs (laquelle doit impérativement être respectée pour les éléments d'équipement créés : VMC par exemple).

Les points ci après détaillés devront être pris en compte dans l'élaboration des projets de réhabilitation des parties privatives des immeubles.

##### **4.1 Mise aux normes des logements :**

###### **A/ Normes dimensionnelles :**

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service tel que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale ;

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasements des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, cave, sous-sol, remise, garage, terrasse, loggia, balcon, séchoir extérieur au logement, véranda, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties des locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1.80 mètre.

La surface habitable d'un logement, définie à l'article R.111-2 du CCH, est égale ou supérieure à 14 m<sup>2</sup>, celle d'une pièce isolée à 9 m<sup>2</sup>. La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins, aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,20 mètres. Le volume habitable est au moins égal à 20 mètres cubes pour une pièce isolée.

###### **B/ Ouvertures et ventilation :**

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées seront pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre, permettant une aération et un éclairage naturel suffisant au cœur de la pièce.

La ventilation des logements et des pièces isolées sera générale et permanente.

Pour les cuisines, salles d'eau ou cabinets d'aisance, la pièce devra être pourvue d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine d'évacuation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

#### C/ Installation de la cuisine ou du coin cuisine :

Les logements de plus d'une pièce devront être équipés d'une cuisine ou d'un coin cuisine.

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comportera un évier alimenté en eau chaude et froide avec siphon, raccordé à une évacuation d'eaux usées.

La pièce à usage de cuisine (ou le coin cuisine) sera aménagée de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur.

#### D/ Installation du gaz et de l'électricité :

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz sera utilisé devront être conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Les logements ou les pièces isolées seront pourvus d'une alimentation électrique, conforme aux normes de sécurité NFC 16-600 et aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

#### E/ Equipements sanitaires :

Tout logement comportera un WC intérieur avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau.

Dans les logements de deux pièces principales ou plus, le WC sera séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas.

La salle d'eau devra comprendre une baignoire ou une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Toutefois, les logements d'une pièce principale pourront ne comporter :

- qu'une pièce où est situé un WC avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ne communiquant pas directement avec la cuisine ainsi qu'un lavabo avec eau chaude et froide
- ou qu'une salle d'eau (ou un coin douche) situé dans une pièce de service, le cabinet d'aisance à usage privatif ne peut être distant de plus d'un étage et ne peut être distant de plus de 30 mètres en distance horizontale.

La pièce isolée sera équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide et pourra disposer à proximité d'un cabinet d'aisance à usage collectif, desservant au plus cinq chambres.

#### F/ Chauffage :

L'installation devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de la Santé Publique, et répondra aux normes de décence définies dans les articles 2 et 3 du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 Décembre 2000) et devra assurer une température suffisante dans chacune des pièces (notamment par l'installation de chauffages fixes).

Si la situation le permet, le chauffage par convecteur électrique sera évité.

En cas de chaudière au gaz, on privilégiera des chaudières à condensation.

Dans la mesure du possible, les radiateurs seront équipés de robinets thermostatiques.

Outre les normes indiquées ci-avant il est rappelé d'un logement mis en location, doit être, à l'entrée dans les lieux, habitable sans frais : il doit être délivré au locataire en bon état d'usage et de réparation,

et les équipements mentionnés dans le bail (four, réfrigérateur,...) doivent être en bon état de fonctionnement.

Le propriétaire doit entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

#### **4.2 Travaux relatifs aux performances énergétiques :**

Les travaux devront également respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique. Les travaux sur les parties privatives seront couplés, selon les possibilités techniques, avec un projet d'amélioration de la performance énergétique des logements et d'amélioration de la qualité de l'air intérieur.

Selon le Diagnostic de Performance Énergétique des logements ou du résultat d'un Audit Énergétique réalisés avant travaux, le projet d'amélioration thermique et énergétique devra viser des niveaux de performance répondant aux obligations actuelles ; et dans la mesure du possible anticiper les obligations futures imposées par la loi Climat et Résilience (Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

#### **4.3 Redistribution des logements dans le volume existant :**

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres, confortables, éclairées et ventilées; ces redistributions tendront notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des pièces « noires », des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un seul logement traversant, ou de petits logements de niveaux différents pour la création de logements plus spacieux en duplex) ;
- à favoriser l'éclairage naturel des pièces;
- à assurer la ventilation des pièces, en prévoyant, le cas échéant une ventilation mécanique des pièces humides;
- à améliorer l'organisation des pièces techniques (WC, salle de bain, cuisine) par rapport aux pièces de vie (salon, salle à manger) et aux pièces de nuit (chambres). Par exemple, par la suppression des WC et salle de bain en fond de parcelle pour les installer au même niveau que les chambres.
- à favoriser l'utilisation du logement aux PMR

#### **Structure et organisation :**

Les éléments constitutifs des structures, décors sculptés, moulures doivent être conservés suivant leur rôle fonctionnel et leurs caractéristiques architecturales.

En cas de réparation ou de remplacement d'éléments architecturaux, leur position et leurs assemblages seront respectés.

L'altération, notamment le morcellement des volumes intérieurs majeurs tels les pièces nobles, salons, cages d'escalier est interdite.

L'altération des structures des caves anciennes est interdite.

#### **Éléments et décors architecturaux:**

L'originalité des escaliers doit être préservée.

Les cheminées anciennes doivent être maintenues en place

Les boiseries anciennes intéressantes doivent être maintenues dans leurs dispositions originelles.

Les décors peints intéressants doivent être maintenus en place.

#### **Occupation :**

Les changements d'affectation des rez-de-chaussée commerciaux existants pour une destination en logements sont interdits dans le secteur destiné à préserver la centralité commerciale et d'activités (secteur USa).

En application de l'Article L126-17 du Code de la Construction et de l'Habitation, est interdite : toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme

---

## Pièce n°5 - Programme des travaux prescrits par bâtiment

Les travaux de restauration qui seront notifiés aux propriétaires sont définis par les dispositions communes générales ci-avant rappelées ; ils sont individualisés par bâtiment, par les fiches suivantes qui distinguent :

- les prescriptions "générales" : réfection et mise en valeur des parties communes, mise aux normes d'habitabilité et amélioration du confort des logements ou autres locaux annexes
- les prescriptions "particulières" : tous travaux spécifiques à envisager au vu de la configuration, de l'état et de la qualité de l'immeuble pour la restitution, la restauration, la préservation du patrimoine architectural et urbain du quartier, l'amélioration de la qualité résidentielle. Ces dernières prescriptions pourront porter indifféremment sur les parties privatives, communes ou les constructions parasites (curetage, démolitions, etc.).

Le terme "réfection" désigne le « travail de remise en état et de réparation d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou à ce qui aurait dû exister. » (Source : DE VIGNAN, Jean, Le petit dicobat, dictionnaire général du bâtiment, Paris : Arcature, 4ème édition, 2008, 957 pages, p 741).

Le terme "reprise" désigne la réfection partielle d'un ouvrage.

RÉFÉRENCES CADASTRALES	ADRESSE
AE 98	10 rue Jean Chereau



### CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

NOMBRE DE NIVEAUX	3 (R+1 + combles).
ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES	Maçonnerie moellons et briques pleines. Couvertures en petites tuiles.
ÉLÉMENTS D'OCCUPATION	Mono propriété : 2 logements vacants.
NIVEAU DE PROTECTION PSMV	1 : Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits. 2 : Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits, mais qui peuvent être modifiés. Présence de "Détails Extérieurs intéressants"

### PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

#### PARTIES COMMUNES

• Fondations / Gros oeuvre	Réfection de la structure si nécessaire
• Toitures	Réfection
• Façades Menuiseries extérieures	Réfection
• Circulations, hall, escaliers, distributions et locaux communs	Réfection et mise en sécurité
• Réseaux et électricité	Mise aux normes

#### PARTIES PRIVATIVES

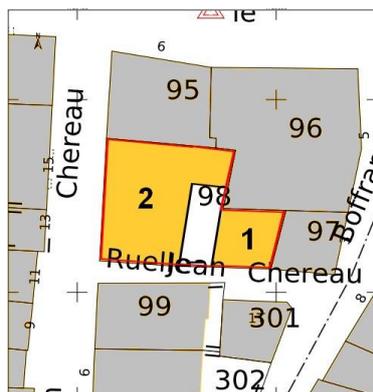
• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
-------------	--

#### PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

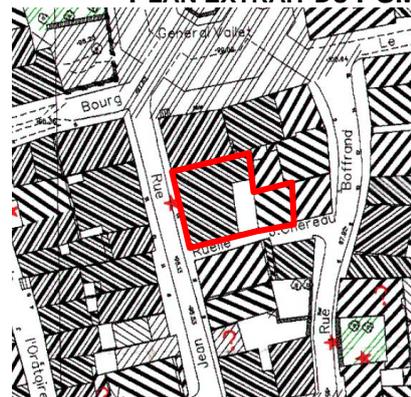
Observations particulières au P.S.M.V	Ravalement de façade, conserver volume et porte XVIII <sup>e</sup> siècle.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réorganisation des cellules habitables pour améliorer la qualité résidentielle des logements</li> <li>- Suppression des constructions parasites</li> </ul>	

Dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Joigny, des prescriptions complémentaires et particulières pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### PLAN DE SITUATION



### PLAN EXTRAIT DU PSMV



RÉFÉRENCES CADASTRALES	ADRESSE
AH 276	1 Quai Henri Ragobert



### CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

NOMBRE DE NIVEAUX	4 (R+3 + Combles)
ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES	Maçonnerie briques pleines et pierres de taille. Couvertures en petites tuiles.
ÉLÉMENTS D'OCCUPATION	Mono propriété : 1 local d'activité vacant + 3 logements vacants.
NIVEAU DE PROTECTION PSMV	Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits.

### PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

#### PARTIES COMMUNES

• Fondations / Gros oeuvre	Réfection de la structure si nécessaire
• Toitures	Réfection si nécessaire
• Façades Menuiseries extérieures	Réfection
• Circulations, hall, escaliers, distributions et locaux communs	Réfection et mise en sécurité
• Réseaux et électricité	Mise aux normes

#### PARTIES PRIVATIVES

• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
-------------	--

#### PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

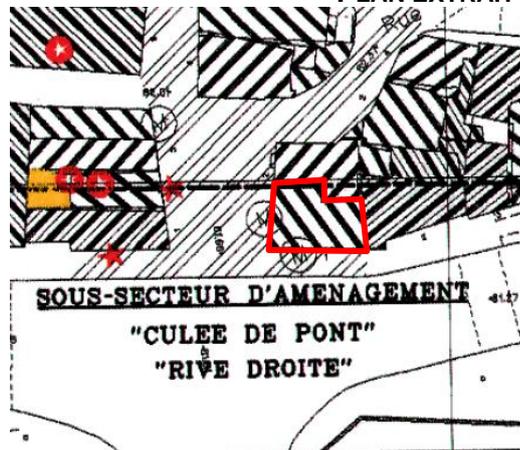
Accès indépendant aux étages	Restitution de la porte donnant sur quai (transformée en fenêtre).
Réorganisation des cellules habitables pour améliorer la qualité résidentielle des logements	

Dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Joigny, des prescriptions complémentaires et particulières pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.

#### PLAN DE SITUATION



#### PLAN EXTRAIT DU PSMV



RÉFÉRENCES CADASTRALES	ADRESSE
AH 290	10,12,14 rue Haute des Chevaliers



### CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

NOMBRE DE NIVEAUX	3 (R+1 + Combles)
ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES	Maçonnerie moellons et pierres de taille / briques pleines. Pans de bois. Couvertures en petites tuiles.
ÉLÉMENTS D'OCCUPATION	Monopropriété : 4 logements vacants
NIVEAU DE PROTECTION PSMV	Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits, mais qui peuvent être modifiés. Présence de "Détails Extérieurs intéressants" Présence de "Jardins à conserver"

### PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

#### PARTIES COMMUNES

• Fondations / Gros oeuvre	Réfection de la structure si nécessaire.
• Toitures	Réfection
• Façades / Menuiseries extérieures	Réfection.
• Circulations, hall, escaliers, distributions et locaux communs	Réfection et mise en sécurité
• Réseaux et électricité	Mise aux normes.

#### PARTIES PRIVATIVES

• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
-------------	--

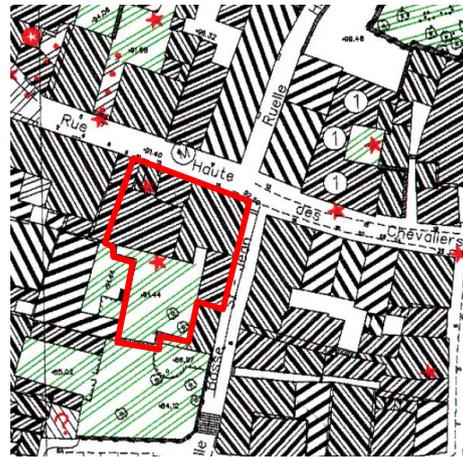
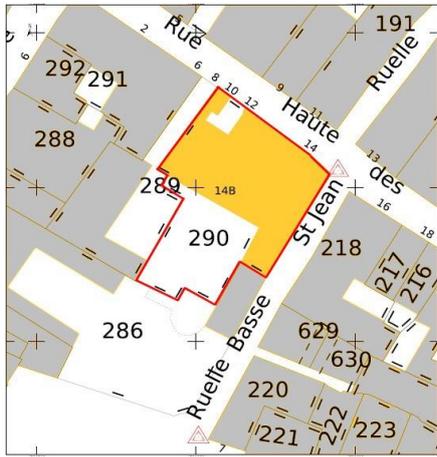
#### PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Observations particulières au P.S.M.V	Détails extérieurs intéressants : Éléments Renaissance (chambranle en pierres, porte en bois sculpté) à conserver / à restaurer.
- Réorganisation des cellules habitables pour améliorer la qualité résidentielle des logements - Suppression des constructions parasites	

Dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Joigny, des prescriptions complémentaires et particulières pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.

#### PLAN DE SITUATION

#### PLAN EXTRAIT DU PSMV



RÉFÉRENCES CADASTRALES	ADRESSE
AH 218	16 rue Haute des Chevaliers



### CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

NOMBRE DE NIVEAUX	2 (R+1)
ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES	Maçonnerie moellons et briques pleines. Pans de bois. Toiture en terrasse / en petites tuiles.
ÉLÉMENTS D'OCCUPATION	Mono Propriété en indivision : Vacant.
NIVEAU DE PROTECTION PSMV	Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits, mais qui peuvent être modifiés.

### PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

#### PARTIES COMMUNES

• Fondations / Gros oeuvre	Réfection de la structure
• Toitures	Réfection
• Façades Menuiseries extérieures	Réfection
• Circulations, hall, escaliers, distributions et locaux communs	Réfection et mise en sécurité
• Réseaux et électricité	Mise aux normes

#### PARTIES PRIVATIVES

• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
-------------	--

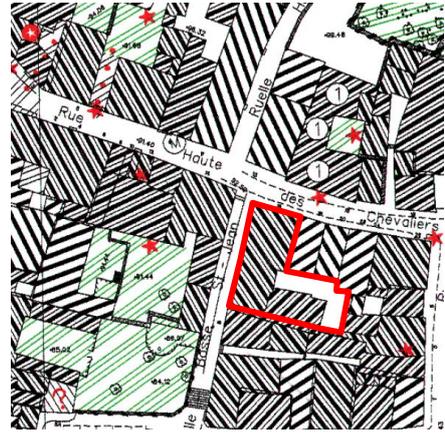
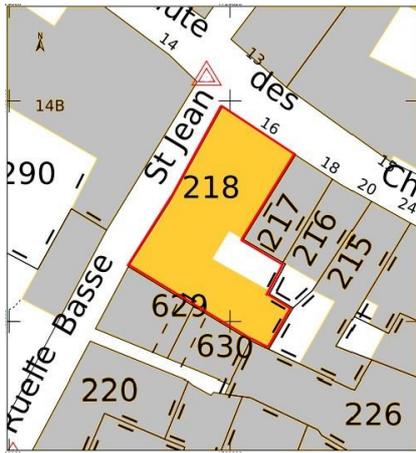
#### PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Observations particulières au P.S.M.V	Ravalement des façades, modification de la porte de garage et des volets, dégagement et réfection de la courette.
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réorganisation des cellules habitables pour améliorer la qualité résidentielle des logements</li> <li>- Suppression des constructions parasites</li> </ul>	

Dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Joigny, des prescriptions complémentaires et particulières pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### PLAN DE SITUATION

### PLAN EXTRAIT DU PSMV



RÉFÉRENCES CADASTRALES	ADRESSE
AH 230	15/17 rue Basse Pêcherie 2 Rue Haute Pêcherie



### CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

NOMBRE DE NIVEAUX	3 (R+1 + combles) à 4 niveaux (R+2+combles)
ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES	Maçonnerie moellons et pierres de taille / briques pleines. Pans de bois. Couvertures en petites tuiles.
ÉLÉMENTS D'OCCUPATION	Mono propriété : 10 logements vacants.
NIVEAU DE PROTECTION PSMV	<b>1</b> : Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits. <b>2</b> : Immeubles ou parties d'immeubles dont la démolition, l'enlèvement, la modification ou l'altération sont interdits, mais qui peuvent être modifiés. Présence de "Détails Extérieurs intéressants" Présence de "Jardins à conserver"

### PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

#### PARTIES COMMUNES

• Fondations / Gros oeuvre	Réfection de la structure si nécessaire
• Toitures	Réfection
• Façades Menuiseries extérieures	Réfection
• Circulations, hall, escaliers, distributions et locaux communs	Réfection et mise en sécurité
• Réseaux et électricité	Mise aux normes.

#### PARTIES PRIVATIVES

• Logements	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
-------------	--

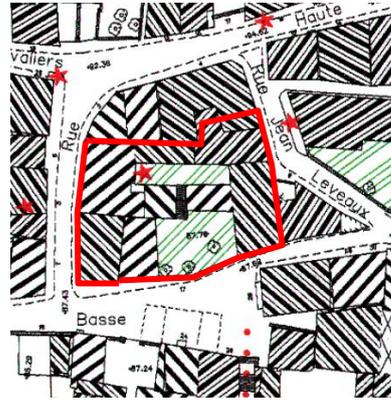
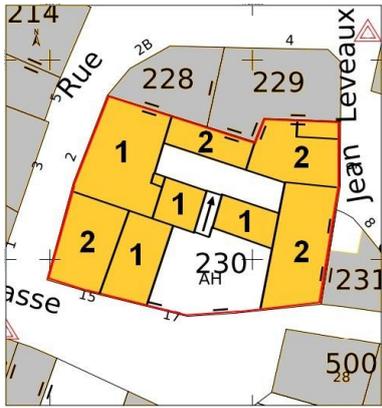
#### PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jardins à conserver</li> <li>- Réorganisation des cellules habitables pour améliorer la qualité résidentielle des logements</li> <li>- Suppression des constructions parasites</li> </ul>
--

Dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable de Joigny, des prescriptions complémentaires et particulières pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.

### PLAN DE SITUATION

### PLAN EXTRAIT DU PSMV



## Pièce n° 6 - Appréciation globale et sommaire de la valeur des immeubles et des dépenses de travaux

### 1. Estimation de la valeur des immeubles avant travaux (estimation Domaines)

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme la valeur des immeubles avant leur restauration a été estimée par France Domaine ; selon l'avis de la DGFIP en date du 30/01/2023 l'estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition s'élève au montant total de **311 100 €** toutes indemnités comprises.

### 2. Appréciation sommaire des dépenses de travaux

Les coûts de travaux présentés ci-après constituent des coûts moyens.

Ces montants sont donnés à titre indicatif. Ils peuvent être modulés selon l'importance de l'intervention à réaliser sur les immeubles, le résultat de la consultation des entreprises qui réaliseront les travaux, voire également pour certains immeubles la réalisation par les propriétaires eux-mêmes d'une partie des travaux.

Les coûts ont été estimés à partir de dépenses constatées lors de réhabilitation récentes menées dans des immeubles similaires situés en centre historique d'autres communes du département, également dotées d'un SPR.

#### 2.1 Parties communes :

		Nombre d'immeubles	Coût moyen par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Structure	Réfection	5	70 000 €	350 000 €
Toitures	Reprise	0		
	Réfection	5	65 000 €	325 000 €
Façades et menuiseries	Reprise	0		
	Réfection	5	81 000 €	405 000 €
Réseaux	Mise aux normes des réseaux	5	31 000 €	155 000 €
Halls et escaliers	Réfection	5	33 000 €	165 000 €
			<b>Total :</b>	<b>1 400 000 €</b>

#### 2.2 Parties privatives :

	Nombre d'immeubles	Nombre de logements	Surface habitable totale en m <sup>2</sup>	Coût en € HT / m <sup>2</sup>	Coût total en € HT
Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité	5	20	1700	1 000 €	<b>1 700 000 €</b>

### 2.3 Coût global des travaux :

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le coût global des travaux devant être réalisés au titre des prescriptions s'élèverait à **3 100 000 €** hors taxes.

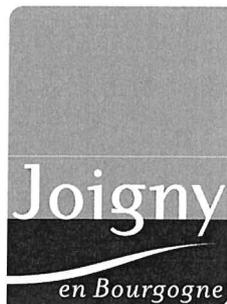
---

## Pièce n°7 Délais d'exécution des travaux

Le délai d'exécution des travaux est fixé à **18 mois** pour l'ensemble des immeubles dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

---

## Pièce n°8 Délibération du conseil municipal



**EXTRAIT**

**DU**

**REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

**du Conseil Municipal**

Séance du 27 septembre 2023

Convocation et note de synthèse adressées à chaque conseiller municipal le : 21 septembre 2023

Convocation et ordre du jour affichés à l'Hôtel de Ville le : 21 septembre 2023

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

\*\*\*

Le conseil municipal s'est réuni en séance ordinaire le vingt-sept septembre deux mille vingt-trois, à dix-neuf heures, dans les salons de l'Hôtel de Ville à Joigny, sous la présidence de Monsieur Nicolas SORET, Maire.

**PRÉSENTS** (24 membres) : Mesdames et Messieurs Nicolas SORET, Frédérique COLAS, Richard ZEIGER, Laurence MARCHAND, Mohammed BELKAID, Bernadette MONNIER, Jean-Yves MESNY, Anne MIELNIK-MEDDAH, Eric APFFEL, Linda GUEDJALI, Abdelkarim HANDICHI, Bernard MORAINÉ, Michèle BARRY, Jean PARMENTIER, Kevin AUGÉ, Ludivine DUFOUR, Hafid ZAMHARIR, Dominique BRISSON, Monique PAUTRÉ, Nicolas DEILLER, Céline ROSSIGNEUX-FOUQUEREAU, Jacques COURTAT, Thierry LEAU, Dorothée BRICOUT.

**ABSENTS et EXCUSÉS** (5 membres dont 4 membres ayant donné leur pouvoir) :

Odile REBESCHE, pouvoir à Richard ZEIGER

Elisabeth LEFÈVRE, pouvoir à Bernadette MONNIER

Anne-Marie BON, pouvoir à Laurence MARCHAND

Richard PROST, pouvoir à Thierry LEAU,

Hassan LARIBIA.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : Madame Laurence MARCHAND

**DÉLIBÉRATION N° URB-143-2023**

**OBJET : OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE DU CENTRE-VILLE - APPROBATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU 1ER PROGRAMME DE TRAVAUX PORTANT SUR CINQ IMMEUBLES**

Le conseil municipal,

## **DÉLIBÉRATION N° URB-143-2023**

**OBJET : OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE DU CENTRE-VILLE - APPROBATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU 1<sup>er</sup> PROGRAMME DE TRAVAUX PORTANT SUR CINQ IMMEUBLES**

(Pièces jointes : dossier d'enquête publique préalable à la DUP, l'avis d'évaluation des domaines)

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,  
**VU** le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,  
**VU** le Code de l'Urbanisme,  
**VU** le dossier d'enquête publique préalable à la DUP, ci-annexé,  
**VU** l'avis d'évaluation pour estimation sommaire et globale rendu le 21 avril 2023 par le pôle d'évaluation domanial de la Direction Régionale des Finances Publiques de Bourgogne Franche-Comté, ci-annexé,

En 2020, l'Etat lançait le programme national "Petites Villes de Demain" (PVD). Devenue lauréate de ce programme, la ville de Joigny a, par sa candidature, souhaité réaffirmer l'enjeu de reconquête et de revitalisation de son centre-ville et ainsi asseoir une politique ambitieuse transversale et multithématique.

Cette volonté a abouti à l'élaboration d'une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) signée le 17 février 2022 qui fixe la stratégie d'intervention et le programme d'action pluriannuel sur un secteur élargi du centre-ville de Joigny.

L'ORT se décline autour de six axes d'intervention :

Axe 1 - Renforcer l'attractivité résidentielle du centre ancien,

Axe 2 - Améliorer la qualité de l'habitat privé,

Axe 3 : Reconnecter le centre ancien avec la rivière et faire entrer la nature en ville,

Axe 4 - Valoriser le centre ancien grâce à la préservation du patrimoine bâti,

Axe 5 - Une ambition de revitalisation commerciale et économique du centre ancien,

Axe 6 - Un centre ancien restant connecté mais devant aussi faciliter toutes les mobilités.

La collectivité mène par conséquent un projet global de renouvellement urbain, qui a pour objectif de refaire du cœur historique de Joigny, à partir de ses fonctions de centralité renforcées et par sa requalification, le lieu privilégié d'une offre diversifiée de logements réhabilités, source d'équilibre et de cohésion sociale.

Dans ce contexte et sur le volet habitat, la Ville et la Communauté de Communes se sont engagées dans une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour une durée de 5 ans, jusqu'en février 2027.

L'OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur le périmètre de l'ORT de Joigny s'est fixé comme objectifs de :

- Poursuivre les objectifs généraux d'amélioration des logements, à savoir :
  - L'amélioration de la performance énergétique,
  - L'adaptation de logements à la perte d'autonomie,
  - La lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

- Poursuivre des objectifs spécifiques au centre-ville de Joigny, à savoir :
  - La production d'une offre locative de qualité à loyers maîtrisés,
  - La résorption de la vacance,
  - Le repérage et le traitement des copropriétés fragiles et en voie de dégradation,
  - Le recyclage immobilier et foncier des immeubles les plus déqualifiés.
  
- Poursuivre des objectifs généraux, à savoir :
  - Le développement d'une offre de logement adapté, publique et privée, afin de répondre aux enjeux de complémentarité avec la stratégie intercommunale dans le cadre du PLUI,
  - Le soutien à l'accession sociale à la propriété dans l'ancien,
  - la mise en valeur du secteur sauvegardé et du patrimoine architectural et urbain,
  - La revalorisation du cadre de vie en général.

La requalification du parc immobilier doit ainsi permettre de créer les conditions favorables au développement d'un habitat de qualité conforme aux attentes de la population et dans le respect de la valeur patrimoniale et historique des immeubles.

Face aux enjeux de travaux de réhabilitation sur les immeubles les plus dégradés, qui présentent de surcroît pour certains un intérêt patrimonial à préserver et à valoriser, la commune de Joigny a souhaité compléter le volet incitatif de la nouvelle OPAH-RU, par le recours aux Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur les immeubles prioritaires.

Sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) rendant les travaux obligatoires, l'ORI permet d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles en cas de défaillance des propriétaires.

Selon les dispositions de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme l'ORI consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

La mise en œuvre de l'ORI permettra de veiller à la qualité et à la complétude des réhabilitations, en particulier par l'assujettissement à l'obligation d'un permis de construire en vertu de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme.

Le premier programme de travaux porte sur cinq immeubles particulièrement dégradés pour lesquels l'intervention est jugée prioritaire.

La liste et la localisation exacte des immeubles ciblés sont indiquées dans le dossier d'enquête publique annexé à la présente délibération, qui comporte en outre les pièces requises par l'article R.313-24 du code de l'urbanisme, qui présentent notamment le programme global des travaux par bâtiment, l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

**Après en avoir délibéré,  
A l'unanimité : 28 voix pour  
Le conseil municipal,**

**APPROUVE** le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du premier programme de travaux de l'Opération de Restauration Immobilière, portant sur cinq immeubles, menée sur le centre-ville,

**DÉLIBÉRATION N° URB-143-2023 (suite)**

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le 05/10/2023

ID : 089-218902062-20230927-URB\_143\_2023-DE



**SOLLICITE** de Monsieur le Préfet la mise à l'enquête publique du dossier susvisé, en vue du prononcé de la déclaration d'utilité publique au profit de la commune de Joigny,

**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme à l'original

La secrétaire de séance,  
Laurence MARCHAND

A handwritten signature in blue ink, appearing as a series of overlapping loops and lines.



Le Maire,  
Nicolas SORET

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a vertical stroke and a small hook.