

Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

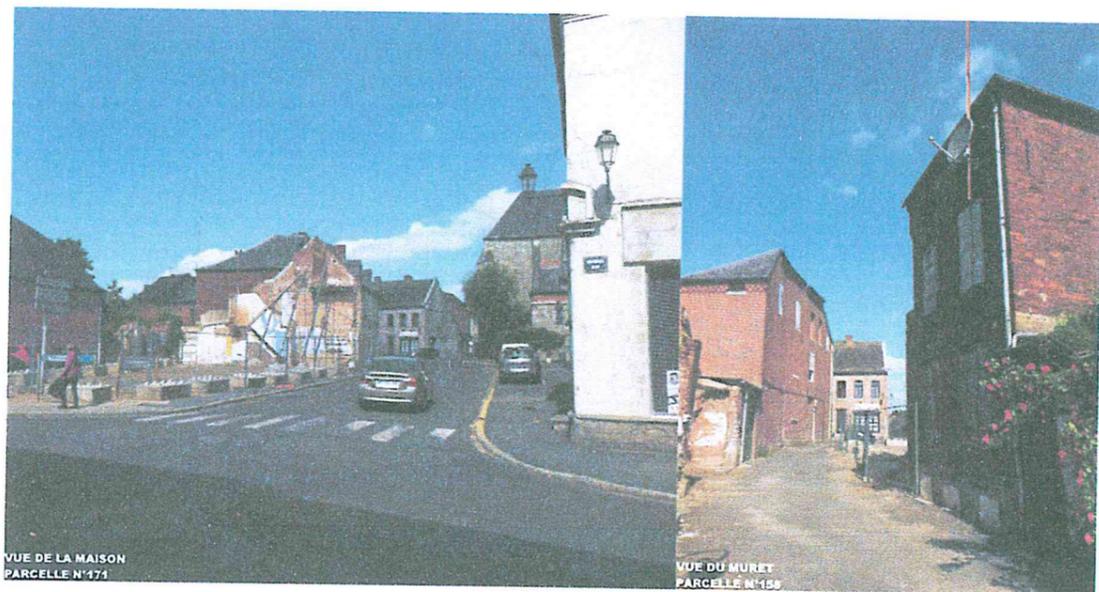
Opération Ilot 119



Commune de Berlaimont – Dossier en date du 04/12/2017

Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Opération Ilot 119



Commune de Berlaimont – Dossier en date du 04/12/2017

SOMMAIRE

1 - Plan de situation et périmètre de la DUP

2 – Notice explicative

- a) Présentation de la commune
- b) Environnement urbain
- c) Périmètre de la DUP
- d) Présentation du projet
 - 1. Situation foncière
 - 2. Situation au regard de l'urbanisme
 - 3. Programme de l'opération
 - 4. Description de l'opération
- e) Justification du projet
 - 1. Une opportunité foncière
 - 2. La requalification d'un secteur souffrant d'insalubrité
- f) Bilan des avantages et inconvénients de l'opération

3 – Plan général des travaux et caractéristiques principales de l'opération

4 – Estimation sommaire des dépenses

- a) Valeur des biens immobiliers
- b) Etudes et construction
- c) Bilan prévisionnel de l'opération

Avant-propos

Le présent dossier a été élaboré en vue de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération « ILOT 119 » situé entre la rue de l'Eglise et la ruelle des Juifs sur la commune de Berlaimont.

La présente enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique est régie par les articles R112-4 et suivants du Code de l'Expropriation.

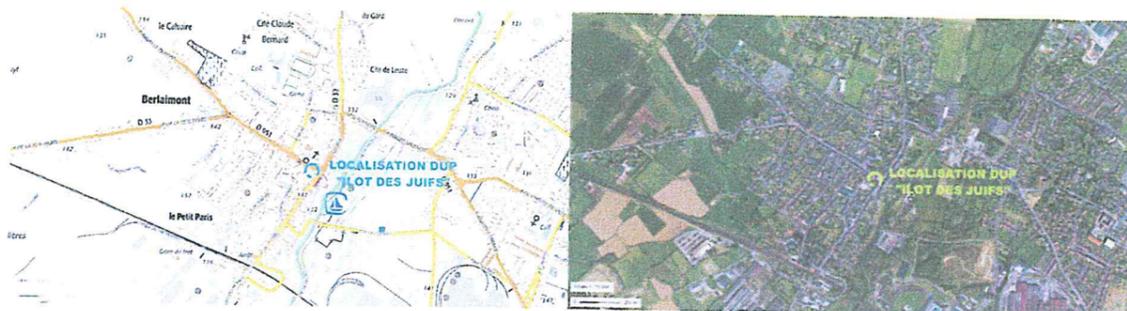
1 - Plan de situation et périmètre de la DUP

Plan de situation parcellaire en annexe

2 – Notice explicative

a) Présentation de la commune

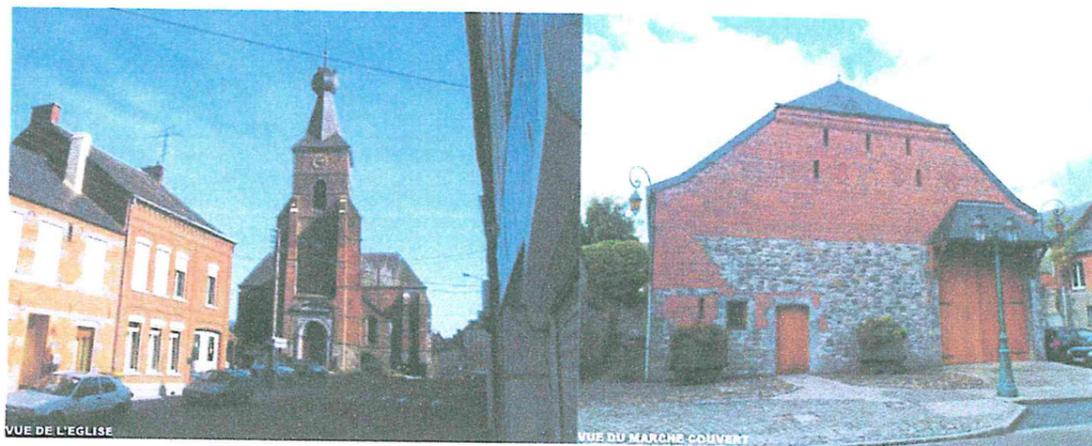
Située dans l'Arrondissement d'Avesnes sur Helpe, la commune de Berlaimont compte 3228 habitants et se développe sur une superficie de 13.1km².



Avec son riche passé médiéval, le tissu urbain s'est organisé et densifié le long de la Sambre et des axes de communication. Parmi les sites majeurs nous pouvons citer : l'Eglise Saint-Michel avec son clocher à bulbe datant de 1788 et l'orgue du XVIIe siècle détruite à la dernière guerre mondiale et reconstruite en 1968 et rénovée en 2003, la forêt de Mormal ou bien encore l'ancienne grange et la Mairie.

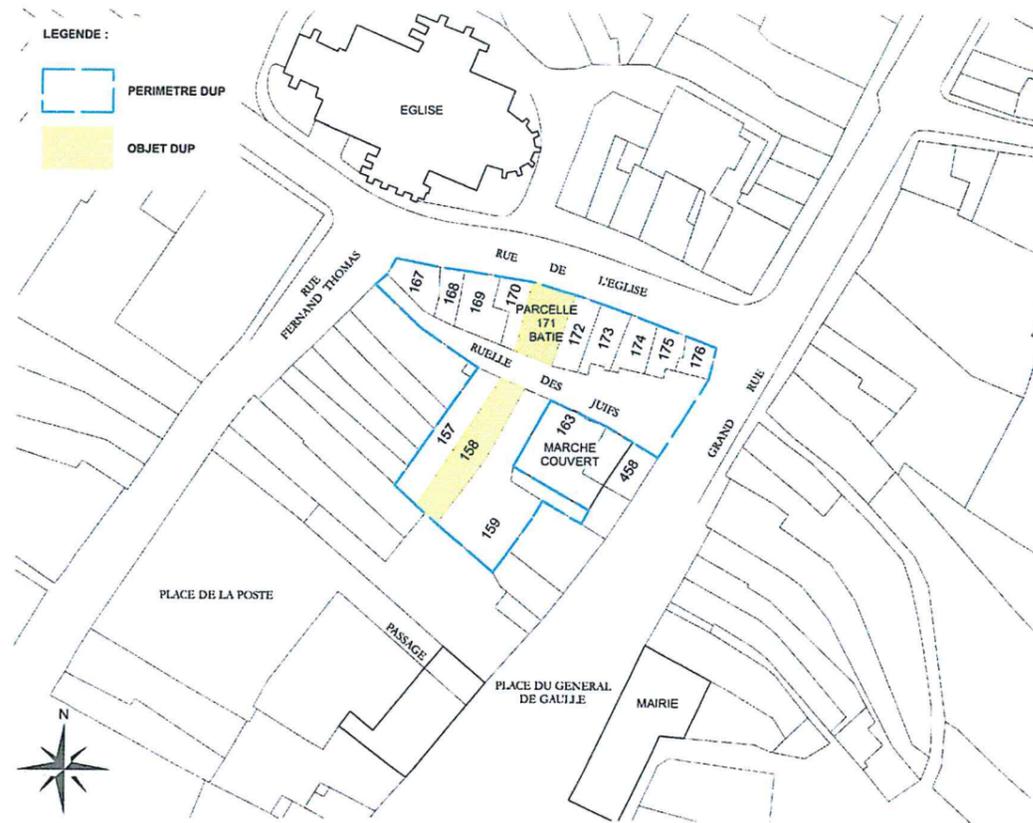
b) Environnement urbain

Le secteur qui fait l'objet de la demande d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est situé en centre-bourg, au cœur du noyau central que constitue la ville historique et des équipements communaux.



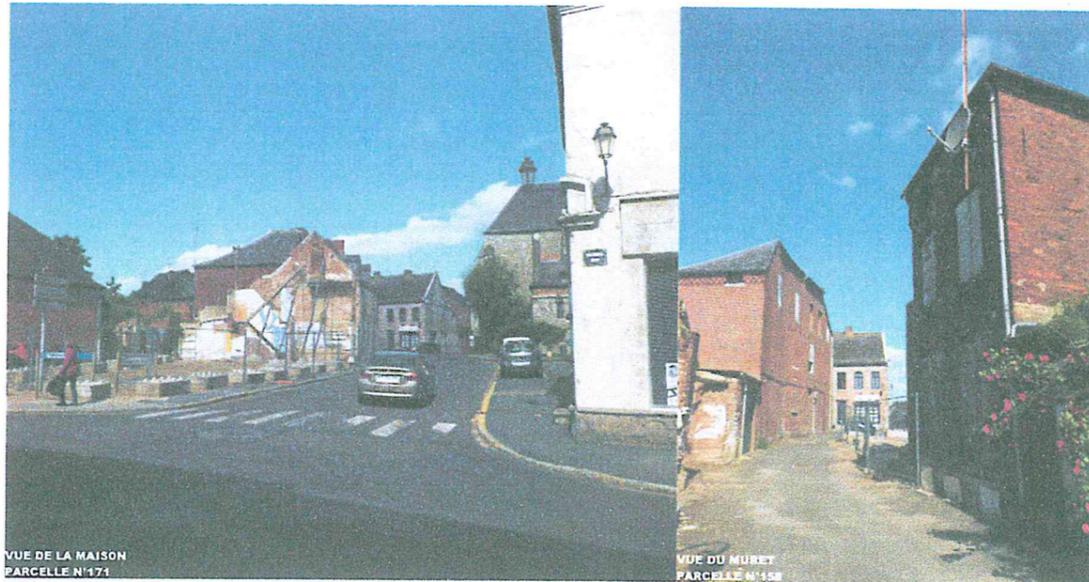
c) Périmètre de la DUP

Le périmètre de la DUP comprend les parcelles n°157, 158, 159, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176. Deux parcelles - n°171 et n°158 - d'une superficie 02a 32ca entre la rue de l'église et la ruelle des juifs et derrière la grange, ne sont pas propriété de la commune.



Voir plans en annexe

La parcelle n°171 se caractérise par un bâtiment précaire et vétuste, présentant des signes d'insalubrité et un danger sécuritaire pour les riverains et le public empruntant la ruelle ou longeant la voirie départementale. La limite de propriété de la parcelle n°158 est constituée par un mur, qui menace de s'effondrer ; Cette parcelle est située entre les parcelles n°157 et n°159 appartenant toutes les deux à la commune.



La parcelle n°171

Vue de la façade



Vue du pignon



La parcelle n°158

Vue du jardin



d) Présentation du projet

1. Situation foncière

La propriété du n°11 de la rue de l'église est constituée de deux parcelles - n°171 et n°158, couvrant une superficie totale de 02a 32ca.

La commune de Berlaimont a anticipé la mise en œuvre de cette opération, en engageant l'acquisition puis la démolition des immeubles situés sur les parcelles n°167 à 170 et n°172 à 176, conformément au permis n°059 068 12K0001, accordé de manière tacite en date du 22 août 2012.

Concernant la dernière maison – parcelle n°171, la Municipalité n'a cessé de rechercher et de proposer des solutions amiables avec sa propriétaire, sans aboutir, d'où le recours à l'expropriation, entérinée par une délibération du Conseil Municipal du 26 février 2015.

Historique des négociations pour la parcelle n°171 :

- Proposition de déménagement dans l'ancien presbytère : visite fin avril 2011 et dernière entrevue le 03 mai 2011. Proposition refusée suite à soultte à payer par Mme Gernez.
- Acquisition et échange de biens d'une maison située au 13 rue d'Aulnoye à Avesnes-sur-Helpe contre la maison et le terrain de Mme Gernez, négocié fin 2014, avec engagement d'être signé avant le 31 mars 2014. Pas de signature de la part de Mme Gernez.
- Plusieurs logements sur Berlaimont ont été proposés à Mme Gernez entre 2009 et 2014.

2. Situation au regard de l'urbanisme

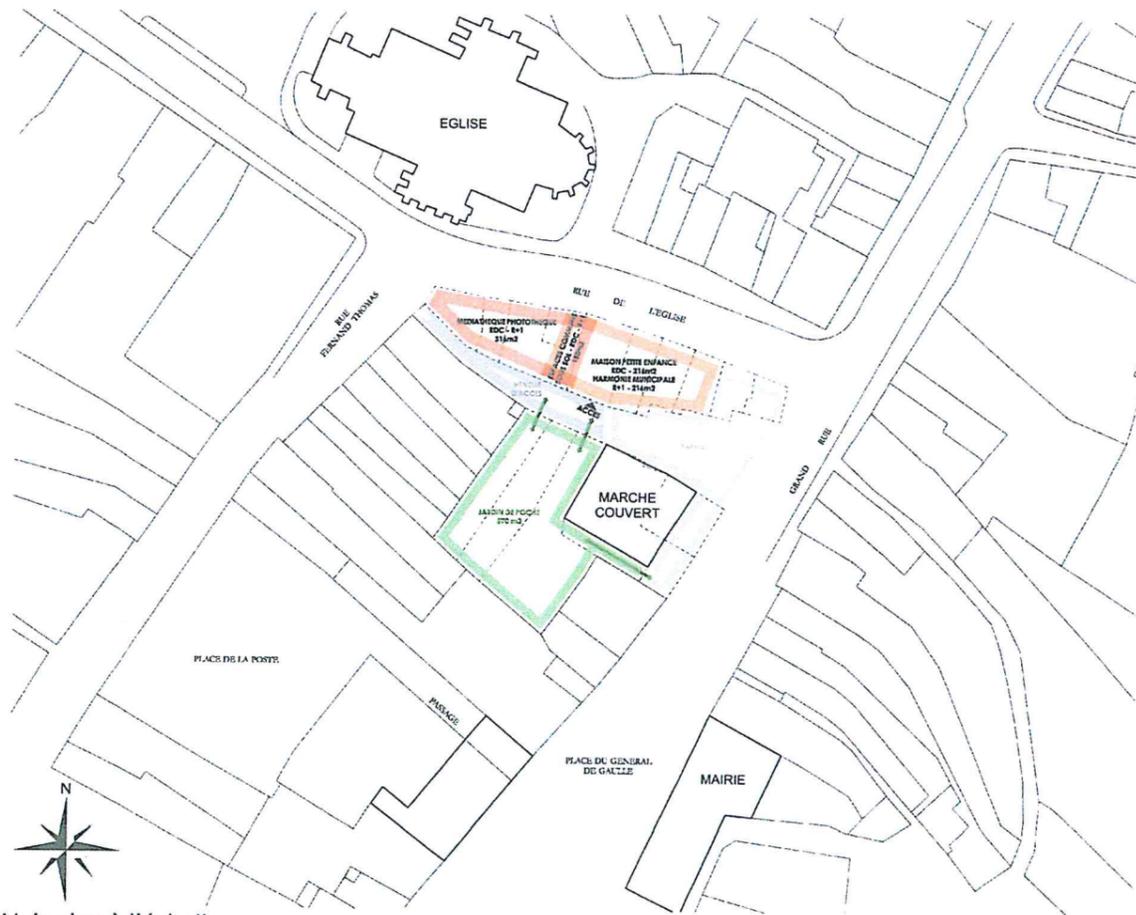
Les parcelles n°171 et 158 sont situées en zone UA du PLU, identifiées aux emplacements réservés n°8 du PLU (emplacement réservé pour un équipement public socio-culturel), approuvé le 07 décembre 2009.

Il est important de souligner que l'ABF impose de reconstruire un bâtiment sur l'emprise de l'ancien ilot (voir en annexe courrier de la DRAC - Mme STIEVENART), et que ledit bâtiment doit avoir un étage suivant les conclusions de l'architecte du patrimoine M. PARENT (étude en annexe).

3. Programme de l'opération

La Municipalité a le projet de créer sur l'ilot 119, entre la rue de l'Eglise et la ruelle des Juifs, une maison de la petite enfance en rez-de-chaussée, inscrite au Contrat de Territoire du Département du Nord en 2014, complétée par une médiathèque (projet datant de 2009), tandis que le 1^{er} étage accueillera une salle de répétition pour l'harmonie municipale, ainsi qu'une photothèque. La réalisation de cet équipement s'accompagnera de la réalisation d'espaces extérieurs. En effet, l'acquisition de la parcelle n°158 permettra la réalisation du jardin de poche – dédié en partie à la Maison de la Petite Enfance et aux habitants. A terme, la Municipalité envisage une connexion avec la place de la Poste pour le stationnement.

L'ABF impose de construire un bâtiment sur la totalité de l'emprise (voir en annexe le courrier de la DRAC ainsi que le projet de l'Architecte du Patrimoine) à l'exception des parcelles n°175 et 176, ces dernières devenant un parvis, permettant de dégager une vision du marché couvert en venant de la Grand Rue, dans l'optique d'une amélioration de la sécurité du carrefour.



Voir plan à l'échelle en annexe

4. Description de l'opération

Situé dans le périmètre protégé de l'église, le futur bâtiment devra respecter le gabarit actuel en élévation des maisons, au moins aux points clés du paysage urbain (pignon nord). D'après l'étude réalisée par l'Architecte du Patrimoine en 2010, la construction se limitera à un seul étage (R+1). La création de cet équipement dans le volume offert par les maisons de l'ilot donnera à celui-ci une présence très forte et une perspective.

Cet équipement a été inscrit au Contrat de Territoire du Département du Nord, au titre de l'enjeu 8 – favoriser l'appropriation et l'accès de tous à la culture, aux sports et aux loisirs de plein air et sera composé :

MAISON PETITE ENFANCE

Cet équipement permet de répondre aux besoins des familles nouvellement installées (15 constructions neuves Chemin des Vignerons et 12 constructions neuves à la Grande Carrière) ou en cours d'installation sur la commune. En effet, plusieurs programmes immobiliers sont en développement avec le bailleur social Partenord (30 logements : 9 réhabilitations dans l'ancienne gendarmerie et 21 constructions neuves), ainsi que 79 logements individuels (rue de la Chapelle St Michel et rue Wibaille Dupont). Un autre programme immobilier se développe avec le bailleur social Promocil comprenant de 20 logements individuels (rue Wibaille Dupont) et 5 lots libres.

Réalisée au rez-de-chaussée, la maison de la petite enfance représentera une surface au sol de 283m², permettant une base d'accueil de 12 enfants de 3 mois à 4 ans, avec 3 employées, augmentant ainsi la capacité de l'actuelle structure (7 enfants).

L'intérieur de la maison de la petite enfance sera réparti entre l'accueil, une salle d'éveil, un bureau, deux dortoirs, une salle de réunion, un vestiaire, un bureau médical, un espace pour la PMI, les sanitaires, un espace change, une cuisine, une salle de repas et biberonnerie, un local pour poussettes, des rangements.

L'entrée se fera par le hall d'accueil en venant de la Ruelle des Juifs, qui sera réservée exclusivement à la circulation piétonne, avec des accès sécurisés depuis la rue Fernand THOMAS et le parvis sur la Grand Rue.

MEDIATHEQUE

Les recommandations de la DRAC sont toujours de 0.7 m² par habitants, ce qui donne une surface totale de 230 m², intégrant la photothèque à l'étage.

Les séparations des différentes zones de la médiathèque (enfants, ados, adultes) seront réalisées avec les meubles de présentation des ouvrages et médias.

HALL D'ACCUEIL & LOCAUX TECHNIQUES

En rez-de-chaussée : hall commun avec entrée côté ruelle des juifs, sanitaires, ascenseur, cage d'escalier, local service et local poubelles

En sous-sol pour la chaufferie et climatisation si besoin et locaux électriques.

A l'étage : hall, sanitaires, ascenseur, cage d'escalier, local service.

LOCAUX SALLE DE REPETITION DE L'HARMONIE MUNICIPALE et PHOTOTHEQUE

Situés au 1^{er} étage et intégrant une photothèque, un local d'archives, un local photocopie, une salle de réunion et une salle stockage de matériel (instruments, pupitres, caisses de transport, etc.).

e) Justification du projet

1. Une opportunité foncière

Entre la rue de l'Eglise et la ruelle des Juifs, l'îlot 119 constitue un pivot du centre-bourg, à proximité des édifices publics majeurs, qui doit être reconstruit selon les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France. De plus, un projet de voirie et d'enfouissement des réseaux est en cours de réalisation par la Communauté d'Agglomération Maubeuge Val de Sambre et par les Services de la Voirie Départementale.

Pour mener à bien ce projet, la commune s'est entourée de nombreux conseils et a mené plusieurs investigations, notamment sous couvert du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) du Nord, depuis 2006 :

- Préconisations urbanistiques et architecturales – proposition pour une mise en valeur du centre-bourg et définition d'un périmètre de protection modifiée ;
- Etude Cadre de Vie sous la Direction du Département du Nord en 2007 ;
- Mission d'expertise sur l'état général des bâtiments constituant l'îlot de la ruelle des Juifs
 - o A l'issue d'une réunion en date du 27/04/2010, le principe d'une démolition-reconstruction est acté par le SDAP
- Etude architecturale et l'ensemble immobilier entre la ruelle des Juifs et la rue de l'Eglise, en septembre 2010 ;
- Rapport d'expertise sur les 10 constructions existantes avant démolition ;
- Rapport d'expertise sur la Maison de Mme GERNEZ, en mai 2014 ;
- Rapport d'expertise sur la stabilité du mur, contigu au jardin, en mai 2014 ;
- Etude archéologique.

Ce secteur propose du stationnement, centralise les équipements municipaux, qui seront complétés par la maison de la petite enfance et une médiathèque, constituant une opportunité foncière justifiant de la pertinence de l'opération projetée.

La réalisation du projet sur une emprise de 565m² n'impacte qu'une seule propriété privée représentant 16% de la surface totale. Cette propriété comporte un bâtiment vétuste. Et il convient de préciser que l'acquisition de cette propriété, au centre de l'emprise du futur projet, est incontournable pour la réalisation de la maison de la petite enfance et de la médiathèque.

2. La requalification d'un secteur souffrant d'insalubrité

Pour mener à bien son projet, la Municipalité a décidé de démolir le bâti existant jugé insalubre et dangereux pour les riverains et le public, et de le remplacer par une construction neuve. Le paysage urbain sera ainsi préservé.

Le jardin (parcelle n°158) est encombré par la végétation et le mur de limite séparative menace de s'écrouler.

Etant donné la consistance de la propriété (parcelle n°171), sa configuration et son état dans un environnement de qualité situé en cœur de bourg, le maintien voire la requalification de cette construction n'est pas envisageable.

Il convient de résorber cette poche d'insalubrité, qui pourrait représenter des risques pour les riverains et le public.

f) Bilan des avantages et inconvénients de l'opération

Inconvénients	Avantages
Atteinte à la propriété privée : elle est toutefois limitée puisque plusieurs solutions amiables ont été proposées à la propriétaire depuis une quinzaine d'années	<p>Une réponse au renforcement des équipements à vocation sociale et culturelle en centre-bourg</p> <p>La résorption d'une poche d'insalubrité et la suppression d'un bâtiment à l'abandon pouvant présenter des risques pour les riverains et le public</p> <p>La requalification de l'entrée du centre-bourg, la valorisation du cadre de vie dans un périmètre classé, dans un but d'attractivité</p>

3 – Plan général des travaux et caractéristiques principales de l'opération

Une première étude de faisabilité a été réalisée pour déterminer la capacité constructive du terrain, de l'ordre de 565m².

Une équipe de maîtrise d'œuvre devra être recrutée afin de définir les emprises et fonctions du futur bâtiment, ainsi que son intégration urbaine, dans le respect des préconisations de l'ABF. La Municipalité envisage d'avoir recours à un concours.

4 – Estimation sommaire des dépensesa) Valeur des biens immobiliers

Le coût de l'acquisition foncière des parcelles n° n°157, 159, 167, 168, 169, 170, 172, 173, 174, 175, 176 réalisé par la Municipalité s'élève à 213 528,23€.

Tandis que le coût de l'acquisition foncière des parcelles n°171 et 158 est estimé à 13 000€ par les Domaines au 30 mai 2017.

b) Etudes et construction

En fonction de la surface du terrain et des attendus du programme, il est proposé un bâtiment de 1000m² (SHON). Le coût prévisionnel des travaux est estimé à l'aide d'un ratio de 2500€ HT par m² SHON.

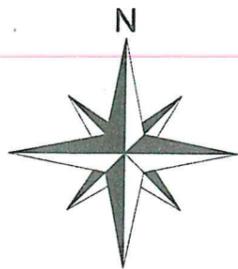
Le coût prévisionnel des travaux est estimé à 2 500 000€HT.

Le coût des études et honoraires est estimé à 312 000€HT.

Il s'agit d'enveloppes prévisionnelles qui devront être affinées en cohérence avec l'élaboration du projet, et qui n'intègrent pas les frais de branchement des concessionnaires.

c) Bilan prévisionnel de l'opération

Estimation prévisionnelle HT	
Acquisition foncière	226 528,23€
Démolition	86 500€
Construction	2 500 000€
Honoraires de maîtrise d'œuvre (9,5% du coût des travaux)	237 500€
Bureau de contrôle (1,5% du montant des travaux)	37 500€
CSPS (1% du montant des travaux)	25 000€
Etude de sol et rapport géotechnique	8 000€
Géomètre	4 000€
TOTAL HT	3 125 028,23€

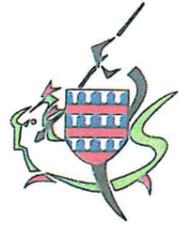
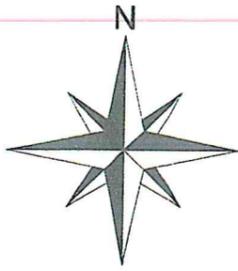


Cité **DUP** ANNEXE 1

LOCALISATION
DE LA DUP - PLAN
DE SITUATION

Us éch. 1 / 10 000ème





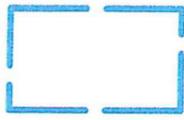
DUP ANNEXE 2

**LOCALISATION
DE LA DUP - VUE
AERIEENNE**

éch. 1 / 10 000ème



LEGENDE :

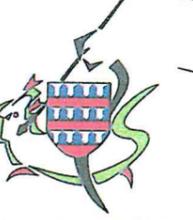


PERIMETRE DUP



OBJET DUP

COMMUNE
DE BERLAIMONT

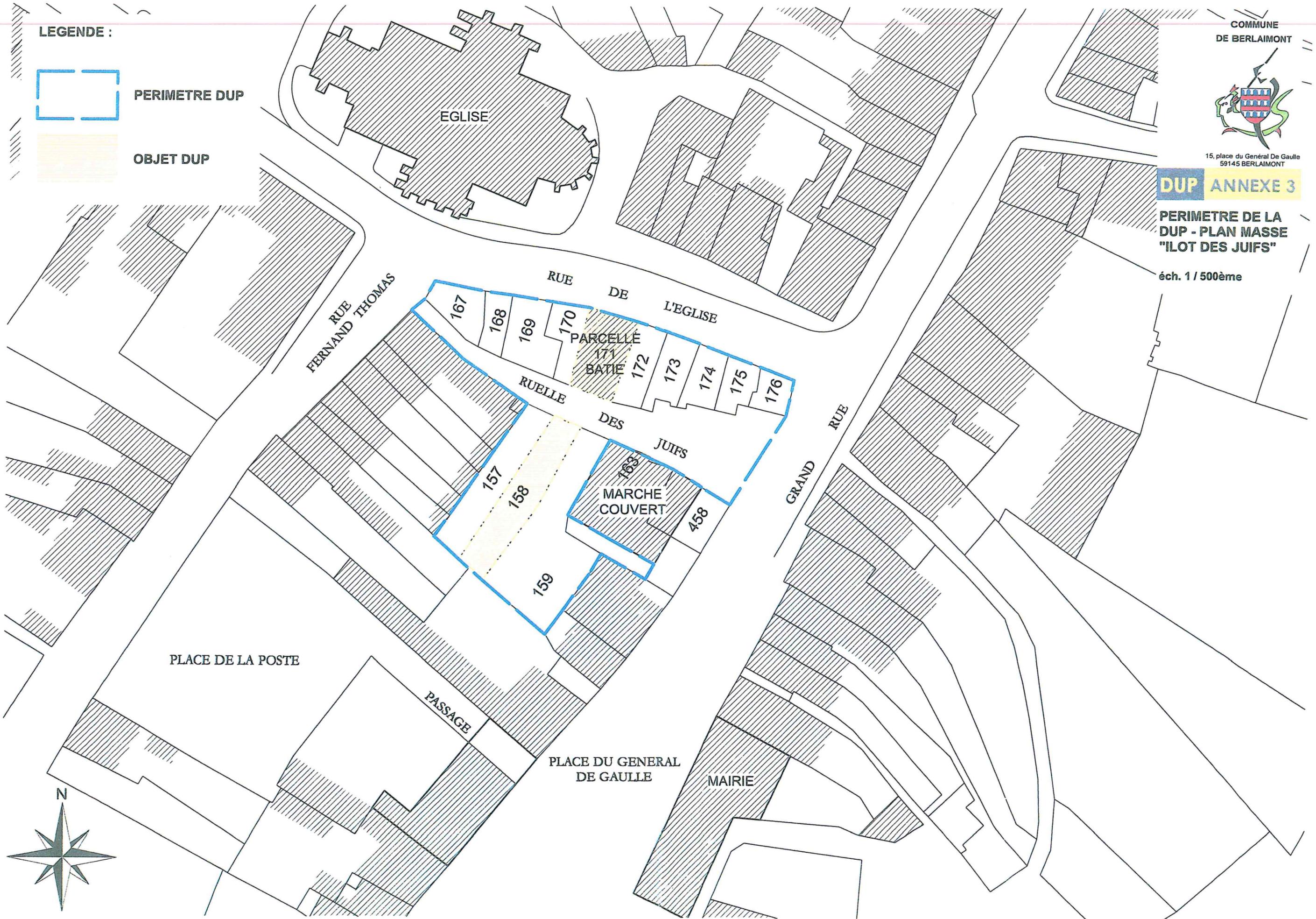


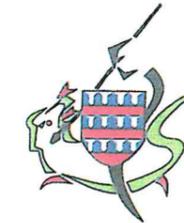
15, place du Général De Gaulle
59145 BERLAIMONT

DUP ANNEXE 3

**PERIMETRE DE LA
DUP - PLAN MASSE
"ILOT DES JUIFS"**

éch. 1 / 500ème





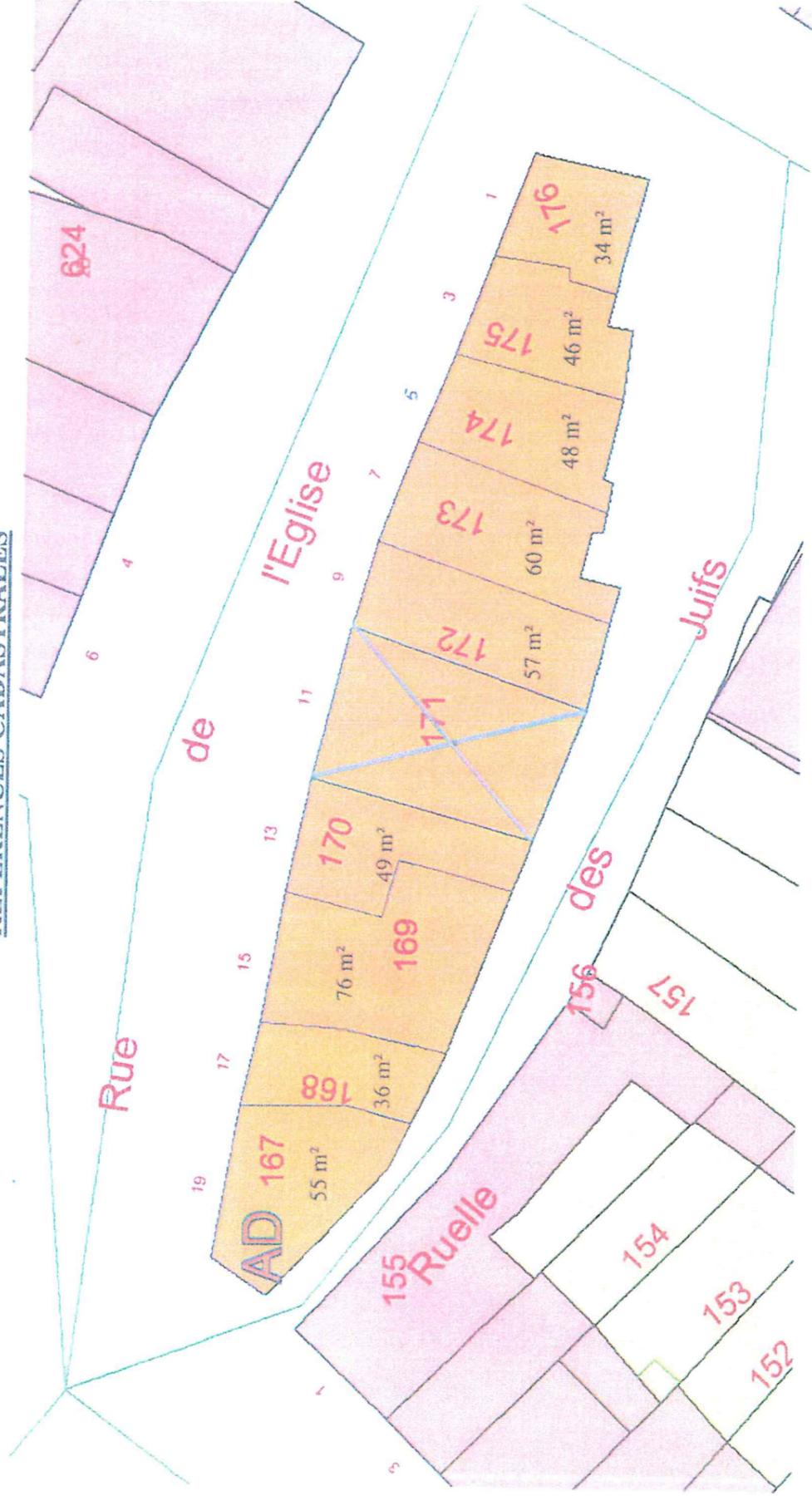
DUP ANNEXE 4

**PROJET
D'OPERATION -
PLAN MASSE**

éch. 1 / 500ème



RÉFÉRENCES CADASTRALES



Section AD parcelles n° 167, 168, 169, 170, 172, 173, 174, 175, 176.

BERLAIMONT, le 18 mai 2012.

Le Maire,

Georges KUNTZBURGER.



PRÉFET DE LA RÉGION
NORD - PAS-DE-CALAIS

Direction régionale
des affaires culturelles
du Nord – Pas-de-Calais

Affaire suivie par :
Véronique STIEVENART
Service Territorial de
l'Architecture et du Patrimoine du
Nord
Tél. (33) 03.28.36.78.70
Fax (33) 03.28.36.78.84
Courriel : sdap.nord@culture.gouv.fr

A

Monsieur le Maire
Mairie de Berlaimont
15 place du Général de Gaulle
59145 BERLAIMONT

Lille, le 24 janvier 2011

Objet : Ensemble immobilier entre la ruelle des Juifs et la rue de l'église
Réf : ADM/2011/01/24

Monsieur le Maire,

Vous m'avez adressé le dossier d'étude établi par monsieur Franky Parent pour l'îlot rue des Juifs à Berlaimont.

Cette étude permet d'établir la pérennité de cet îlot au cœur de la ville de Berlaimont. Il s'inscrit clairement dans l'espace urbain ancien face à l'église.

L'état de délabrement avancé des immeubles composant cet îlot nous oblige à envisager aujourd'hui la démolition, après analyse et compilations des connaissances de cet îlot.

Comme nous en avons discuté et conformément aux volontés et besoins de la ville, cette démolition doit être suivie d'une reconstruction de cet îlot. En aucun cas il ne peut être remplacé par un espace de parking voitures, une place ou un espace vert. Ne pas construire dilaterait l'espace de ce cœur de ville en le destructurant.

Le projet de reconstruction devra reprendre les limites existant actuellement de l'îlot et proposer un travail sensible et subtil des volumétries sur l'ensemble de l'îlot.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

L'Architecte des Bâtiments de France

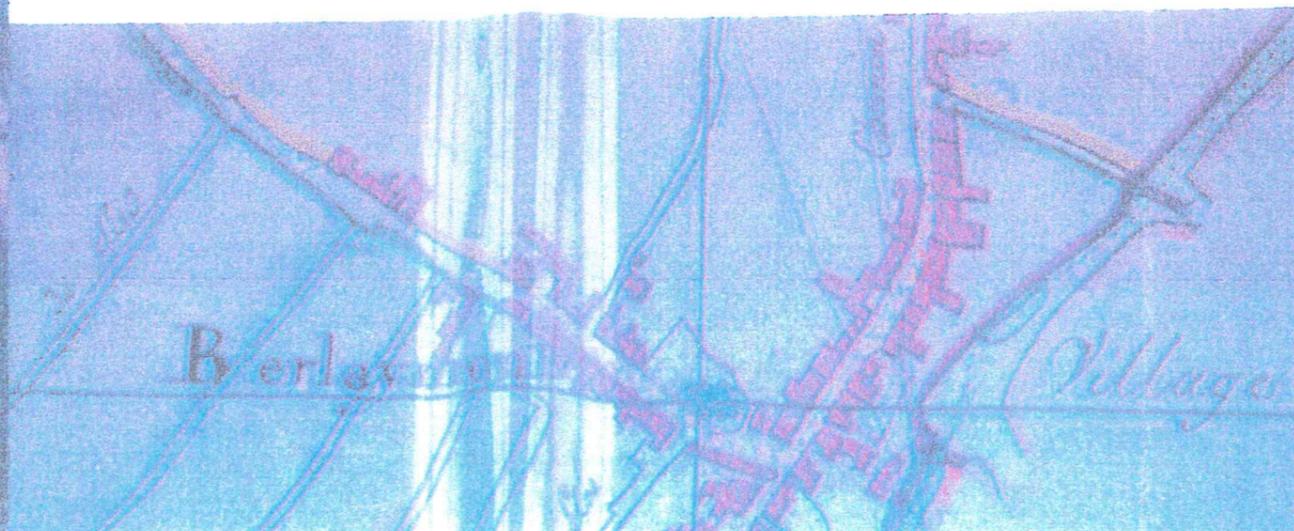
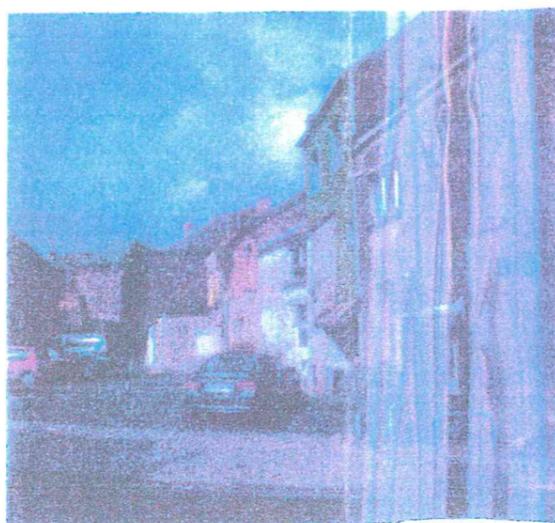
Véronique STIEVENART



FRANKY PARENT
Architecte DESI
et Architecte du Patrimoine
59600 MAUBEUGE

ETUDE ARCHITECTURALE

DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ENTRE
LA RUELLE DES JUIFS ET LA RUE DE L'EGLISE
COMMUNE DE BERLAIMONT



Septembre 2010

Préconisation

La zone étudiée se situe au centre de la commune, entre la mairie et l'église.

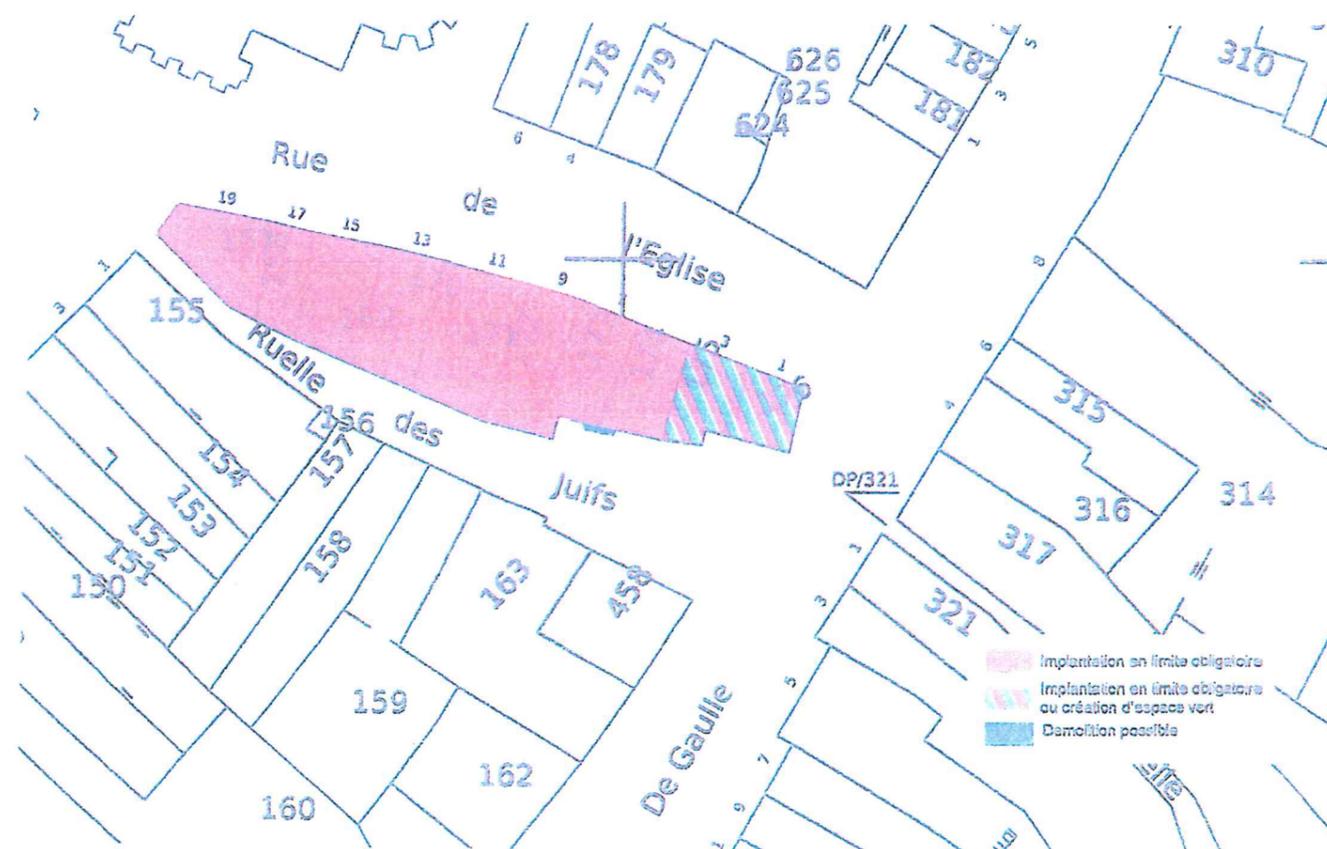
L'îlot a une surface de 571m², on y dénombre 10 lots.

La zone est délimitée au Nord par la rue de l'église, au Sud par la ruelle des Juifs, à l'Est par la rue Fernand Thomas et à l'Ouest par la place du Générale de Gaulle.

Parcelles 175 et 176 : Implantation obligatoire en ordre continu en bordure des voies et emprises publiques d'une limite séparative à l'autre limite. L'implantation doit prévoir l'accolement aux limites séparative, ou création d'un espace vert.

Lorsque la parcelle donne sur plus d'une voie, formant ou pas intersection, le bâtiment devra assurer l'ordre continu en bordure des voies et emprises publiques en limite des voies ou emprise publique. L'implantation doit prévoir l'accolement aux limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Les constructions ou parties de construction de toute nature seront implantées en limite des voies et emprises publiques.

Les bâtiments doivent être implantés en ordre continu en bordure des voies et emprises publiques d'une limite séparative à l'autre limite. L'implantation doit prévoir l'accolement aux limites séparatives.

Parcelles 173 et 174 : démolition possible en vu, d'un alignement de façade.

HAUTEURS

La hauteur d'une façade d'un immeuble sur rue comme sur cour, en tout point, mesurée entre le niveau au sol naturel à l'égout de toiture.

Hauteur maximale :

La hauteur ne peut excéder la hauteur la plus élevée des deux immeubles voisins à l'îlot, présentant leurs façades sur le même côté de la voie, sans dépasser 8 mètres.

Toutefois :

- Un dépassement de 1 m est autorisé, pour permettre d'élever un nombre d'étage droit entier, ou permettre une continuité de la ligne d'égout de toiture par rapport aux immeubles voisins existants, de former les pignons ou d'articuler l'ordonnancement de la construction concernée avec celle qui la jouxte.
- Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps à claire voie, acrotère, etc..., ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Hauteur Minimale :

La hauteur ne peut être inférieure à la hauteur la plus basse des deux immeubles voisins à l'îlot, présentant l'îlot sur le même côté de la voie, sans être inférieure à 6 mètres.

Les façades de hauteurs variables doivent rester dans les maxima et le minima imposé par l'environnement et les présentes préconisations.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

FACADE DES CONSTRUCTIONS

Rythme :

La modénatures des constructions nouvelles doit s'harmoniser avec celle du bâti ancien environnant.
Les ouvertures doivent dominer le rythme
Les ouvertures seront de préférence verticales alignées par leur axe, les ouvertures doivent être de proportion verticale proche de 1/2, la dimension verticale étant la plus grande, les saillies, auvents, appuis de fenêtre ne doivent pas souligner à l'immeuble un rythme horizontal. Toutes ruptures de rythme est proscrites.

Matériaux :

L'aspect et les matériaux de façades doit éviter toute imitation et pastiche de même que toute rupture de modénature et de rythme avec l'environnement.

Tous les parements de façades sont autorisés à l'exception :
des matériaux prévus pour être recouvert (parpaing de ciment, briques creuses, tôles ondulés, bacs métalliques, agglomérés de bois ou autre, etc...) ne seront employés à nu.

Les bardages plastiques et métalliques, les plaques plastiques , les carreaux vernissés ou de grès, les peintures d'imitation de pierre ou de brique, sont proscrits.

- Les enduits et peintures

Les enduits de façade seront lisses.

En cas de peinture celle-ci sera, de préférence apposée sur un enduit.

Les peintures de façade doivent être de la gamme de coloris de la série des bâtiments voisins.

TOITURES

Matériaux :

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles flamandes, ardoises naturelles .

Les bardeaux d'asphalte, bac acier, plaque ondulée opaque ou translucide sont interdites.

Pente :

Les toitures doivent être à deux versants. La pente des versant sera comprise entre 45° et 60°

BRANCHEMENT ET EVACUATION

Le parcours des réseaux d'électricité, de gaz, d'eau potable, de téléphone sera enterré, encastré ou suivra les corniches, débords de toit, bandeaux et limites latérales des bâtiments.
Les coffrets de branchement, coupure ou détente sont interdits en façade sauf en cas d'impossibilité où ils seront suffisamment encastrés pour être cachés.
Les postes de transformation électrique seront souterrains, inclus ou accolés aux volumes.

PARABOLE – CLIMATISEUR

Toutes les paraboles et appareillage climatique ne devront pas être visible de l'espace public

ÉTAT DES IMMEUBLES ACQUIS DE GRÉ À GRÉ PAR LA COMMUNE DE BERLAIMONT
 PRÉALABLEMENT À L'OUVERTURE D'UNE PROCÉDURE DE RÉHABILITATION DE L'HABITAT INSALUBRE
 EN CE QUI CONCERNE L'ÎLOT FONCIER SITUÉ ENTRE LA RUE DE L'ÉGLISE ET LA RUE DE LA RUELLE DES JUIFS

(EN EUROS)

ADRESSES DES IMMEUBLES	PROPRIÉTAIRES	PRIX PRINCIPAL	FRAIS NOTAIRE	FRAIS ANNEXES
1 ruelle des Juifs (remise)	M. Jean-Pierre LEMAIRE	560.26	257.11	
1 rue de l'Église (habitation)	M. Jean-Pierre LEMAIRE	22 867.36	784.87	389.67
3 rue de l'Église (habitation + remise)	Mme BEAUVILAIN-HELIN	18 453.96	779.17	
5 + 7 rue de l'Église (habitations)	M. Lionel JUSTE	79 273.49	1 494.20	
9 rue de l'Église (habitation)	M. & Mme ROBILLARD-PREVOST	45 734.71	1 029.12	389.67
13 + 15 rue de l'Église (habitations)	M. BJOUKOUM	14 482.66	810.55	
17 rue de l'Église (habitation)	Cts CLAISSE	6 860.21	1 044.50	
19 rue de l'Église (habitation + remise)	M. Christophe FROMONT	10 037.25	557.69	
	TOTAUX	198 269.90	6 757.21	779.34
	TOTAL GENERAL		205 806.45	
POUR MÉMOIRE				
3 ruelle des Juifs (derrière Marché Couvert)	Melle Henriette DUPONT	7 317.56	404.22	

A BERLAIMONT, le 06 juillet 2006

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DES HAUTS DE FRANCE ET DU DÉPARTEMENT DU NORD
POLE GESTION PUBLIQUE

DIVISION DOMAINE
BRIGADE D'ÉVALUATIONS DOMANIALES

82, avenue du Président J.F. Kennedy
BP 70689
59033 LILLE CEDEX

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Laurence CARTEGNIÉ
Téléphone : 03 27 14 65 58
Courriel : drfip59.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr
Référence LIDO : 2017-068V1884

Valenciennes, le 30 mai 2017

Monsieur le directeur régional des Finances Publiques

A

Monsieur le Maire
59145 BERLAIMONT

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

DÉSIGNATION DU BIEN : immeuble d'habitation - terrain

ADRESSE DU BIEN : 11 rue de l'église et ruelle des juifs- BERLAIMONT

VALEUR VENALE : 13 000€.

1 – SERVICE CONSULTANT	: Commune
AFFAIRE SUIVIE PAR	: M. HANNECART
RÉFÉRENCES	:
2 – Date de consultation	: 23 mai 2017
Date de réception	: 29 mai 2017
Date de visite	: 29 mai 2017
Date de constitution du dossier « en état »	: 29 mai 2017

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

Projet d'acquisition : Code Général des Collectivités Territoriales, art. L.1311-9 à 12 et R.1311-3 à R.1311-5.
But: acquisition suivie d'une démolition pour reconstruction d'un ERP (maison de la petite enfance) .

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales : section AD 171-158 pour des contenances respectives de 92m² et 140m²

Description du bien : Immeuble d'habitation en état très vétuste, voire délabré, insalubre, qui n'a pu être vu que de l'extérieur pour des raisons de sécurité, les étages étant en partie effondrés. Cet immeuble est situé en plein cœur de ville et dénature fortement le site.

Compte tenu de l'état général, l'évaluation se fera selon la méthode dite de récupération foncière.

.Présence d'un terrain en friche et non contigu à l'immeuble d'habitation, accessible depuis la ruelle des Juifs, repris en zone constructible avec accès à la voirie et aux réseaux, qui peut être qualifié de TAB .

5 - SITUATION JURIDIQUE

- Nom du propriétaire : GERNEZ-PEPA
- Situation d'occupation : immeubles considérés libres d'occupation.

6 - URBANISME ET RÉSEAUX

Document consulté : Plan local d'urbanisme . Classement en zone UA.

7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison et selon les données fournies par le service consultant.

La valeur vénale totale de cet ensemble est estimée à 13 000€ .

Dans le cadre d'une acquisition sous DUP, une indemnité de remploi serait due en sus.

Au cas particulier, l'indemnité de remploi peut être fixée globalement à 3 190€.

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

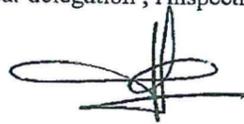
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur vénale actuelle, une nouvelle consultation du service du domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée ou la délibération n'était pas prise dans le délai d'un an et demi (18 mois) ou si les conditions du projet ou les règles d'urbanisme étaient modifiées.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

Pour le directeur régional des Finances Publiques
Des Hauts de France et du département du Nord
et par délégation , l'inspectrice.



Laurence CARTEGNIE

LORBAN TP

Objet : Démolition des habitations n° 1,3,5,7,9,13,15,17 et 19
Rue de l'église à Berlaimont

La Longueville, le 6 novembre 2012

MAIRIE DE BERLAIMONT
15 place du Général de Gaulle
59145 BERLAIMONT
A l'attention de Mr SOUDANS

Nos réf. : JB / ML

DEVIS N° 12 11 537

N° des prix	Désignations des ouvrages	Unités	Quantités	Prix Unitaires	Montants
1	Démolition et évacuation concernant uniquement la maçonnerie, charpente et caves :				
	• N° 1	FT	1,00	6 000,00	6 000,00
	• N° 3	FT	1,00	6 000,00	6 000,00
	• N° 5	FT	1,00	4 500,00	4 500,00
	• N° 7	FT	1,00	4 500,00	4 500,00
	• N° 9 démolition avec désolidarisation avec la 11	FT	1,00	6 000,00	6 000,00
	• N° 13 démolition avec désolidarisation avec la 11	FT	1,00	6 000,00	6 000,00
	• N° 15	FT	1,00	8 000,00	8 000,00
	• N° 17	FT	1,00	4 500,00	4 500,00
	• N° 19	FT	1,00	8 000,00	8 000,00
3	Curage des habitations	FT	1,00	6 000,00	6 000,00
4	Désamiantage	FT	1,00	27 000,00	27 000,00
				MONTANT HT	86 500,00
				TVA 19,60%	16 954,00
				MONTANT TTC	103 454,00

A nous retourner revêtue de la mention "BON POUR ACCORD" date et signature.

- 2 MAI 2013 *Bon pour accord*
Le Maire,



G. KUNTZBURGER

ADRESSE POSTALE
Rue des Chasseurs à Pieds - BP 4 - 59570 LA LONGUEVILLE

BUREAUX TELECOPIE
Tél : 03.27.62.15.76 Fax : 03.27.65.21.22

S.A.S. au capital de 1.149.780 € - R.C. Avesnes 72 B 9 - SIREN 447 220 096 00021 - Code N.A.P. 452P - T.V.A. FR 47 447 220 096