Mairie de Castellane

Alpes de Haute-Provence

REPUBLIQUE FRANCAISE

# DOSSIER UTILITE PUBLIQUE

## Sommaire


1-Plan de situation

4-Document de présentation

5-Annexes

- Délibération N°02-18022021/14 – Déclaration d'utilité publique et de cessibilité (DUP VIVIEN)
- Attestation de vacance parcelle AB 62
- Relevé de propriété [illegible]
- 
- Estimation des Domaines 19/11/2019
- Estimation des Domaines 29/12/2020
- Arrêté de péril N°199/2019
- Arrêté de péril N°67/2017

Mairie de Castellane

Alpes de Haute-Provence

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département des Alpes de Haute Provence

Commune de Castellane

**Expropriation immeuble frappé de péril ordinaire**

**Secteur « îlot des Tilleuls » parcelle AB 62**

Dossier parcellaire établi en application des articles L. 132-1 et R. 132-2 du code de l'expropriation

# 1- Plan de situation

Département :
ALPES DE HAUTE PROVENCE

Commune :
CASTELLANE

Section : AB
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 11/12/2020
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

---

## PLAN DE SITUATION

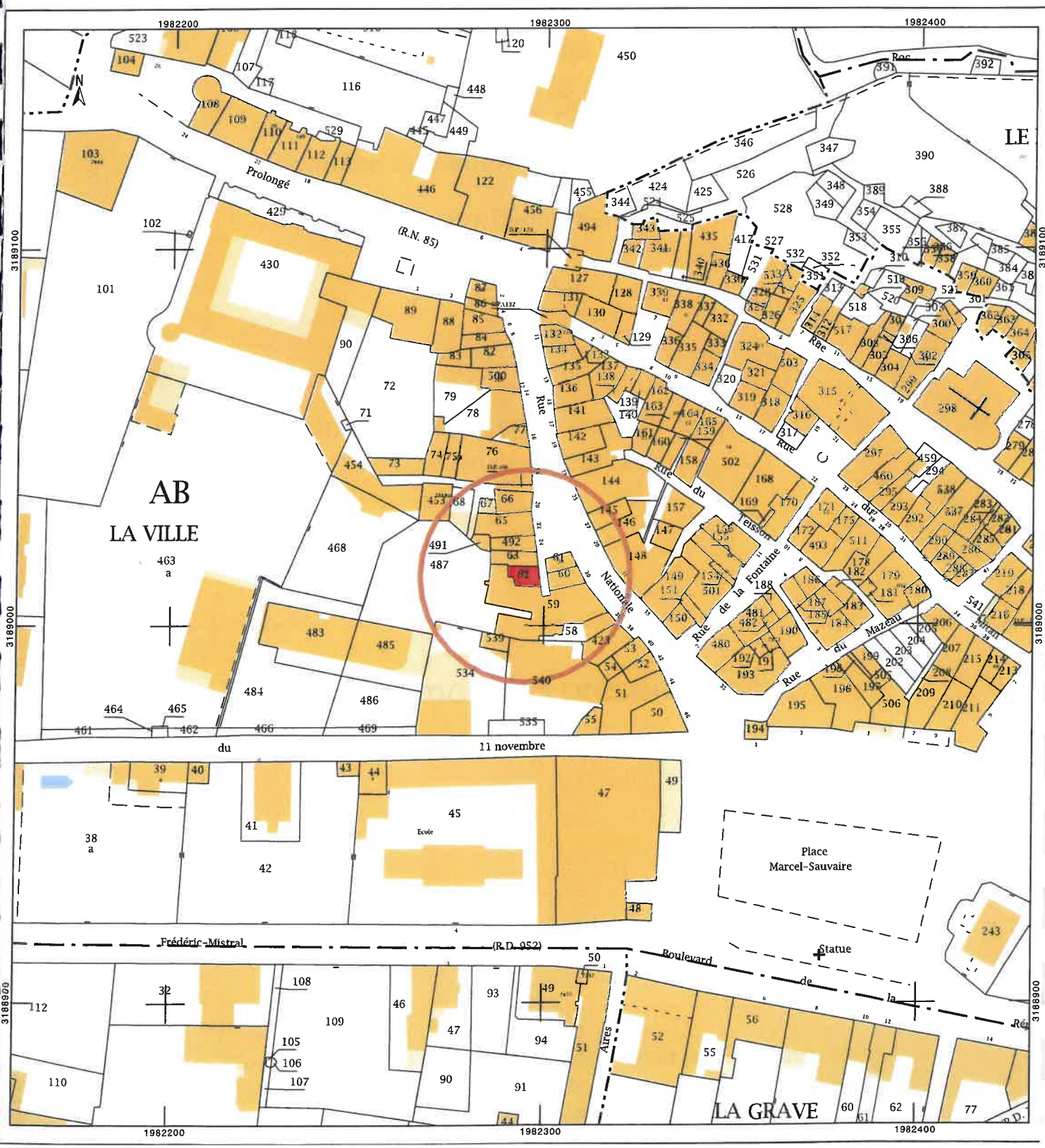
---

Castellane (04120) Centre-bourg
Secteur des Tilleuls
parcelle AB 62

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF 04
19 Bd Victor Hugo 04015
04015 DIGNE LES BAINS CEDEX
tél. 04-92-30-84-30 -fax
sdif04@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Mairie de Castellane

Alpes de Haute-Provence

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département des Alpes de Haute Provence

Commune de Castellane

**Expropriation immeuble frappé de péril ordinaire**

**Secteur « îlot des Tilleuls » parcelle AB 62**

Dossier parcellaire établi en application des articles L. 132-1 et R. 132-2 du code de l'expropriation

# 4- Document de présentation

# DOSSIER PRÉALABLE
# DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

**Mairie de Castellane**

Alpes de Haute-Provence

REPUBLIQUE FRANCAISE

DOCUMENT DE PRÉSENTATION

---

Restructuration des îlots urbains des Tilleuls et du Teisson
Phase 1 : réhabilitation de l'ancienne Sous-préfecture
(Immeubles AB 58, 59 et 62)

---

Avril - 2021

---

# SOMMAIRE

Propos liminaires justifiant une procédure d'expropriation en « loi Vivien » - régime spécial destiné aux immeubles d'habitation insalubres ou dangereux ..... 3
I. Introduction ..... 5
II. Contexte ..... 6
II.1. Politique d'aménagement et de requalification urbaine de la commune, articulation avec la problématique de l'habitat ..... 8
II.2. Intégration de la problématique habitat indigne et dégradé dans la politique municipale, existence de dispositifs ..... 13
III. Les opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI) ..... 14
IV. Objet de l'opération ..... 15
IV. 1. Historique du projet RHI/THIRORI ..... 15
IV. 2. Description des immeubles de la phase 1 et bis de l'îlot des Tilleuls ..... 18
Justification du périmètre de la DUP et de l'expropriation : ..... 19
Fiche immeuble et programme de travaux pour la parcelle AB 62 et la phase 1 et bis ..... 20
État des lieux ..... 23
V. Présentation du projet en sortie d'opération ..... 23
VI. Planning de réalisation des travaux ..... 27

## Propos liminaires justifiant une procédure d'expropriation en « loi Vivien » - régime spécial destiné aux immeubles d'habitation insalubres ou dangereux

En dérogation du régime général de l'expropriation, le régime spécial de l'expropriation des immeubles d'habitation ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L511-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et assorti d'une interdiction définitive d'habiter.

L'interdiction Définitive d'Habiter tient au fait qu'il n'existe aucun moyen technique de mettre rapidement fin aux désordres, ou lorsque les travaux nécessaires à la sécurisation définitive du bâti seraient plus coûteux que sa reconstruction.

De surcroît, les négociations d'acquisitions amiables n'ont pu aboutir avec les propriétaires identifiés, malgré les propositions successives de l'EPF PACA puis de la commune de Castellane.

Ainsi, la procédure spéciale d'expropriation dite en « loi Vivien » permettra à la commune de Castellane de poursuivre ses objectifs en matière de résorption de l'habitat insalubre et de requalification de cet îlot par le biais de l'acquisition par voie d'expropriation au titre de l'article L511-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article L.511-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,** précise que :
*« Peut-être poursuivie, dans les conditions prévues aux articles L. 511-2 à L. 511-9, au profit de l'État, d'une société de construction dans laquelle l'État détient la majorité du capital, d'une collectivité territoriale, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement mentionné à l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme, l'expropriation :*

1. *Des immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable en application de l'article L. 1331-28 du Code de santé publique ;*
2. *Des immeubles à usage total ou partiel d'habitation, ayant fait l'objet d'un arrêté de péril pris en application de l'article L.511-2 du Code de la construction et de l'habitation et assorti d'une ordonnance de démolition ou d'interdiction définitive d'habiter ;*
3. *A titre exceptionnel, des immeubles qui ne sont eux-mêmes ni insalubres, ni impropres à l'habitation, lorsque leur expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres ou d'immeubles menaçant ruine, ainsi que des terrains où sont situés les immeubles déclarés insalubres ou menaçant ruine lorsque leur acquisition est nécessaire à la résorption de l'habitat insalubre, alors même qu'y seraient également implantés des bâtiments non insalubres ou ne menaçant pas ruine. »*

Dans le cas présent de l'îlot des Tilleuls, l'immeuble d'habitation AB 62 est frappé d'un arrêté de péril ordinaire avec interdiction définitive d'habiter en date du 18-09-2019. Les propriétaires n'ont pas engagé de travaux et n'en ont pas l'intention, les négociations en vue d'une acquisition amiable n'ont pu aboutir avec les propriétaires ou ayants droits identifiés sur les immeubles du périmètre de la déclaration d'utilité publique (DUP).

Ainsi, la commune de Castellane engage une procédure spéciale d'expropriation des immeubles insalubres. Cette procédure permettra à la commune, de poursuivre ses objectifs en matière de résorption de l'habitat insalubre et de requalification de cet îlot par le biais de l'acquisition par voie d'expropriation au titre de l'article L.511-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Enfin dans ce cadre, l'avis de l'autorité compétente de l'Etat, a été saisi conformément à l'article L 511-6 et R 511-3 du code de l'expropriation afin d'évaluer les indemnités revenant aux expropriés des immeubles compris dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique. (Cf. avis en annexe).

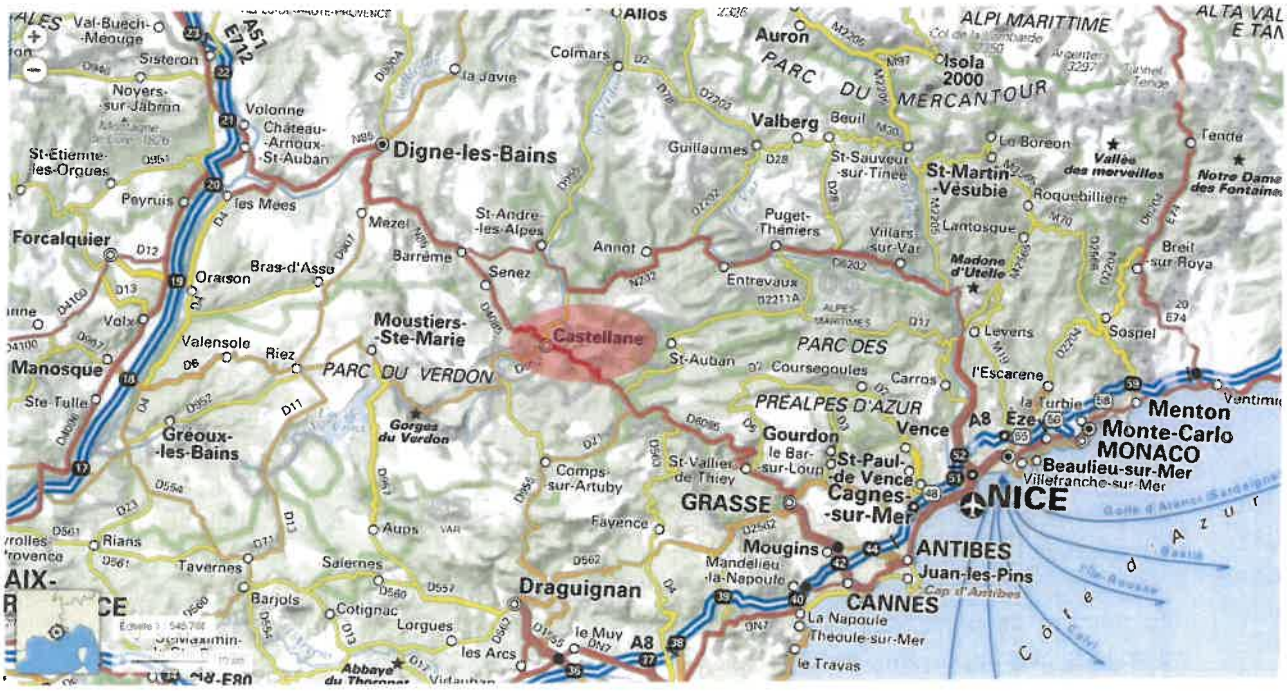
**Il sera fait applicable de l'article L.511-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

*« Pour le calcul de l'indemnité due aux propriétaires, la valeur des biens est appréciée, compte tenu du caractère impropre à l'habitation des locaux et installations expropriés, à la valeur du terrain nu, déduction faite des frais entraînés par leur démolition, sauf lorsque les propriétaires occupaient eux-mêmes les immeubles déclarés insalubres ou frappés d'un arrêté de péril au moins deux ans avant la notification de la décision prévue à l'article L. 511-2 ou lorsque les immeubles ne sont ni insalubres, ni impropres à l'habitation, ni frappés d'un arrêté de péril. »*

# I. Introduction

Au carrefour des Préalpes de Digne, du Mercantour et de la Côte d'Azur, la Commune de Castellane, composée d'un centre bourg et de 15 hameaux (La Palud, Sionne, Taulanne, La Baume, Blaron, La Colle, Brayal, Villars Brandis, Brans, Chasteuil, Taloire, Robion, Petit Robion, Eoulx, Château de Soleils) est l'une des 41 communes composant la nouvelle intercommunalité Alpes Provence Verdon (CCAPV) sur 1 716 km² et comptant une population d'environ 11 300 habitants.

Avec 1 580 habitants en 2017, Castellane accueille 30 % de la population de l'ex Communauté de Communes du Moyen Verdon. Porte d'entrée des *gorges du Verdon*, au cœur de la *Réserve géologique de Haute Provence* et du *Parc naturel régional du Verdon*, Castellane constitue un haut lieu touristique avec près de 50 000 visiteurs accueillis à l'Office de Tourisme chaque année. Labellisée « Villages et Cités de Caractère », la Commune possède un patrimoine architectural de qualité qui participe à son caractère touristique comme en témoignent la Tour Pentagonale, classée Monument Historique, la chapelle Notre-Dame du Roc, mais également la morphologie urbaine du centre-bourg avec ses rues et vestiges des remparts du Moyen-âge.



## II. Contexte

Fin 2014, la ville de Castellane s'est portée candidate à l'appel à manifestation d'intérêt (A.M.I.) pour la revitalisation des centres-bourgs et a été retenue. Accompagné par l'Etat, la ville a construit son projet à partir des enseignements des actions et des réflexions antérieures et d'études complémentaires. La commune, en concertation avec la Communauté de communes, a souhaité réagir et se doter d'un plan d'actions à plus ou moins long terme pour redynamiser son centre-bourg. Les élus se sont donc engagés dans une démarche de revitalisation du cœur de la commune. Cette démarche vise à relancer l'attractivité du territoire et à mieux satisfaire les besoins en matière de diversité des services et équipements, d'offres et de qualité de logement et du cadre de vie.

Pour Castellane, cette mission a permis de définir un plan d'actions à court, moyen et long terme, dont un schéma de référence pour définir dans le temps les travaux et aménagement des espaces publics de la commune et mettre en place une OPAH RU dès juillet 2017. En complément, les élus ont souhaité également s'engager plus particulièrement dans la lutte contre l'habitat indigne. Après un travail global de repérage sur l'ensemble du centre-bourg, plusieurs immeubles ont été identifiés, dont deux îlots jugés prioritaires.

Aujourd'hui, la commune de Castellane doit faire face à quatre problématiques essentielles :

- Une évolution de sa population qui réside à l'année à Castellane : vieillissement, paupérisation, diminution du nombre de familles avec enfants ;
- La fragilité de son économie qui repose uniquement sur le tourisme avec la problématique de l'accueil et l'hébergement des saisonniers et de leurs familles ;
- La faible qualité de son offre de logements dans le centre ancien ;
- Le manque d'éléments d'attractivité : commerces, animations.

De l'étude pré opérationnelle réalisée en 2016, il ressort en effet, l'analyse suivante de la population permanente de Castellane :

- La population est vieillissante ; les personnes âgées (60 ans et +) représentent près de 30% de la population castellanaise, une part largement supérieure à celle enregistrée à l'échelle nationale 23% en 2011 (INSEE). L'indice de jeunesse continue à diminuer (0,63 en 2012, 0,74 à l'échelle du département), toutefois la part des moins de 30 ans reste de 27.8% et des 30-59 ans reste la plus représentée (41.6% en 2014) ;
- Le nombre de ménages reste stable mais leur taille moyenne diminue au profit d'une augmentation du nombre de personnes seules et de ménages sans enfant. Cette augmentation implique une demande plus importante de logements ;
- Sur le territoire de la commune, la population dispose de revenus modestes : 18 297 € en moyenne en 2014 (22 298 € dans le département, 24 340 € dans la région PACA, 25 140 € au niveau national). Le taux de chômage, surtout chez les femmes, est élevé (19.6% dont 56% de femmes) ;
- Cette analyse de 2016 est toujours valable et l'adaptation des logements existants et l'évolution de l'offre pour mieux répondre à cette population représente un enjeu important pour la ville.

L'étude du tissu économique entamée à l'échelle du Pays a montré que le dynamisme de Castellane est essentiellement lié à la capacité d'accueil touristique (hébergements en campings), tourisme que l'on ne retrouve pas à cette échelle sur les autres communes. Cette mono-économie » constitue à la fois la force et la fragilité de la commune de Castellane, et il s'agit, pour le développement futur de la commune, de diversifier les forces de la commune en matière d'attractivité.

L'économie touristique repose sur les activités de pleine nature, eaux vives et l'attractivité des gorges du Verdon. Elle est donc très dépendante de la météo et soumise à la concurrence d'autres sites de même nature. Avec le développement touristique, la ville voit sa population multipliée par 10 en saison estivale. Cela implique une organisation et une offre très différente en saison et hors saison. Cet attrait touristique nécessite aussi l'accueil d'une forte proportion d'emplois saisonniers
(80 à 130 emplois) que ce soit pour l'accueil touristique : hébergements, restauration, ou pour les activités liées à la pratique du sport de pleine nature.

En parallèle, l'étude met en exergue le manque de logements de qualité (pour des familles), d'animation en dehors de l'été, d'activités culturelles et les difficultés de communications (qui ne sont pas compensées par un haut niveau d'équipement numérique). Attirer de nouveaux habitants, développer un tissu économique pérenne et inciter les saisonniers à s'installer à l'année constitue un enjeu de taille, que la ville pourrait relever.
Deux études pré-opérationnelles « Habitat » et « LHI » ont été réalisées à l'échelle de la commune avec des zooms sur son centre ancien préalablement à la mise en place d'une OPAH intégrant un dispositif LHI et de l'opération RHI-Thirori des îlots urbains des Tilleuls et du Teisson.

Ces études montrent que le parc de logements est peu attractif, vieillissant, peu entretenu, bien souvent énergivore. Le parc est inadapté à la demande et à la limite de la non décence, parfois très dégradé et insalubre. Le taux de vacance est de 9.5% à l'échelle communale, de plus de 17% hors Résidences Secondaires dans le centre de Castellane. Cette vacance touche plus particulièrement certaines typologies de logement, assez caractéristiques des centres-bourgs et qui sont peu adaptées aux modes de vie contemporains (peu fonctionnel, peu lumineux, pas de terrain attenant ni de garage, bâtiment énergivore). Ce sont principalement des logements anciens. Cette vacance correspond à une offre peu adaptée, constituée de grands logements (T4 et T5) qui ne trouvent plus de preneurs, que ce soit dans le parc privé ou le parc social. Les acteurs locaux de l'habitat ont au contraire recensé un besoin de petits logements (typologie T2 et T3), en particulier de logements locatifs sociaux au vu des faibles ressources des habitants du territoire. Par ailleurs, ces acteurs ont identifié une demande de personnes âgées des alentours souhaitant s'installer à proximité des services, nécessitant donc la création de logements accessibles sur le centre-bourg de Castellane.

A noter également que selon les chiffres de l'INSEE, le nombre total de logements en 2014 : 1574 se répartit en 722 résidences principales, 700 résidences secondaires ou logements occasionnels (plus de 44%) et 150 logements vacants soit 9,5%. La problématique des résidences secondaires et des logements occasionnels ou saisonniers est donc aussi très présente, occupée qu'une faible partie de l'année...

Le parc social représente 74 logements, il est relativement peu attractif, du fait d'une part de la typologie proposée (beaucoup de grands logements, type 4 ou 5, aujourd'hui peu adaptés à la demande), ainsi qu'à la piètre qualité de certaines résidences. Le Système National d'Enregistrement des demandes HLM fait état pour l'année 2018 de 13 demandes et 8 attributions. De fait, malgré un grand nombre de ménages éligibles, ceux-ci ne demandent pas à ce jour ces logements sociaux qui ne correspondent pas à leurs souhaits. Il s'agit donc de proposer des logements de qualité, en centre-bourg, aux ménages castellanais, dont la plupart sont éligibles au logement social. En effet, environ 2/3 des ménages du territoire ont des ressources inférieures aux plafonds du logement social.

Sur le marché de l'accession, après une enquête auprès des agences immobilières de Castellane, il apparait que le marché reste actif pour les biens en dehors du centre ancien. Les ventes sont réalisées relativement

rapidement et à des prix corrects. En revanche, même à prix cassés, les biens, quel que soit leur état, ne se vendent pas dans le centre, la qualité des espaces urbains, l'insécurité ressentie et la population résidente dans ce secteur étant mise en avant. Ces arguments avancés traduisent une image peu valorisante du centre ancien. Les actions engagées par la commune dans le cadre de la convention AMI (OPAH RU et plan de références notamment) pourront inverser cette tendance.

## II.1. Politique d'aménagement et de requalification urbaine de la commune, articulation avec la problématique de l'habitat

La commune de Castellane, aidée de l'État, a engagé plusieurs réflexions pour l'aménagement et la requalification urbaine :

- La définition d'une stratégie de développement et d'un plan d'actions s'articulant autour de 5 thématiques :
  - Le maintien d'un tissu économique et de services publics adaptés ;
  - Le développement des fonctionnalités urbaines ;
  - La requalification et l'adaptation de l'habitat ;
  - La réponse aux difficultés sociales ;
  - Des efforts pour la protection et la mise en valeur de l'environnement.

*Castellane : schéma de référence – QUADRA*
*Octobre 2017*

- La mise en place d'un schéma de références des aménagements d'espaces publics à réaliser dans le centre ancien ;
- La définition des premières actions en matière de logements.

L'enjeu de la démarche engagée par la Ville est de requalifier la perception de son centre ancien par notamment une intervention marquante à court et moyen terme par :

- Une intervention publique sur des ensembles particulièrement dégradés, au sein des îlots urbains des Tilleuls et du Teisson ;
- Le confortement des aides à l'amélioration de l'habitat dans le cadre de l'OPAH-RU, avec des incitations financières significatives à la rénovation, distribuées par la commune, accompagnée de l'ANAH et du Conseil Régional ;
- Plus globalement, une incitation forte à la réhabilitation des logements insalubres et/ou vacants en vue de développer une offre de location adaptée et attractive.

Ce plan d'action sur le logement s'accompagne également d'actions de soutien sur le commerce de proximité, le renforcement du commerce local, et d'un programme de développement de services aux habitants et aux entreprises.

Les actions en faveur du commerce peuvent être explicitées comme suit : création de deux locaux commerciaux communaux afin de favoriser l'insertion de nouvelles activités économiques en centre-ville. La commune au cours de l'été 2018 a entreprit l'installation d'une vitrine éphémère dans la rue Nationale afin de lutter contre la vacance commerciale et d'inciter les propriétaires de locaux commerciaux vacants d'améliorer l'esthétique de leurs devantures. La commune dans le cadre de l'A.M.I. Centre-bourg a également recruté une animatrice thématique « développement commercial » qui a animé avec l'association des commerçant des actions en faveur de la dynamisation du tissu économique par exemple l'embellissement des rues au durant la fête de la *Primavera* par la mise en place de fleurs géantes. L'animatrice a également produit un rapport sur l'économie et le commerce dans le village afin de données des pistes de développement et d'amélioration pour les élus.

La commune de Castellane a la volonté de créer un espace d'accueil touristique et culturel situé idéalement sur la place Marcel Sauvaire. Pour cela, la commune souhaite déménager le Pôle Tourisme Verdon Tourisme/BIT de Castellane au rez-de-chaussée de la Maison Nature & Patrimoines à la place de l'actuel bureau de poste. Ce dernier déménagera en haut de la rue Nationale à la place de l'actuel BIT de Castellane. Cela permettra de garder une dynamique de fréquentation en haut de la rue nationale. Ce projet permettra :

- Développer un accueil qualitatif touristique avec un Office de Tourisme plus grand, facilement accessible et tourné sur la valorisation de son territoire ;
- Créer un pôle touristique et culturel de valorisation des patrimoines : un lieu tourné vers l'extérieur qui vise à faire comprendre les paysages parcourus par les visiteurs ;
- Valoriser le Parc naturel régional du Verdon en l'intégrant à l'espace d'accueil et lui redonnant son rôle de relais (lien avec l'opération Grand Site) ;
- Créer un lieu d'animation et de découverte pour les visiteurs et les habitants ouvert à l'année et développer de ce fait les ailes de saison ;
- Penser l'agrandissement de la MNP en fonction du réaménagement de la place Marcel Sauvaire (étude du centre ancien par l'architecte Gilles Brocoli).
- Une étude de fréquentation et de programmation a été réalisée. Le portable et le financement de ce projet est en cours d'étude.

Concernant le développement des services publics, la municipalité 2020-2026 souhaitent dans le cadre du projet de réhabilitation de l'immeuble du Teillon, permettre la création d'espaces de bureau/salle de réunion polyvalente à destination des services publics afin de permettre leurs maintiens et l'éventuelle mutualisation des locaux dans une territoire rurale fragile fortement dépendant économiquement de la saisonnalité. De plus la commune espère à travers ce projet accueillir un tiers lieu permettant aux associations locales mais aussi de nouveaux habitants soucieux d'améliorer leur qualité de vie en s'installant en milieu rural tout en bénéficiant des aménités nécessaires pour l'exercice de leurs professions en lien avec le secteur tertiaire.

Outre la finalité économique du projet, la potentielle réhabilitation extérieure du bien dans le respect des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) permettra d'améliorer la qualité urbaine du village. En effet, l'immeuble se situe à proximité d'une Eglise classée. La réoccupation d'un immeuble favorisera également le dynamise de la rue. L'immeuble AB 271 anciennement occupé par le district du Teillon est situé à l'angle de la rue Saint Victor et de la Mercy, toutes deux dans le cœur médiéval de la commune. À proximité immédiate de la place de l'Eglise et de la place Marcel Sauvaire l'immeuble dispose de trois étages d'une superficie de 205 m² au sol. Le rez-de-chaussée à l'avantage de permettre sans aménagement conséquent, un accès PMR à l'immeuble. L'état général du bâtiment nécessite une remise en état après des années de vacances des locaux afin de respecter les réglementations des lieux accueillant du public (entre autres).

L'objectif du projet est de créer au sein de cet immeuble un centre administratif géré par la commune regroupant les services communaux, de la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon (l'antenne de Castellane) et du Département des Alpes de Haute Provence (notamment les services sociaux et de l'emploi mais aussi diverses antennes délocalisées des compétences départementales) et si possible un tiers-lieu. Le but est de faciliter les démarches administratives des usagers par le regroupement de ces institutions publiques.

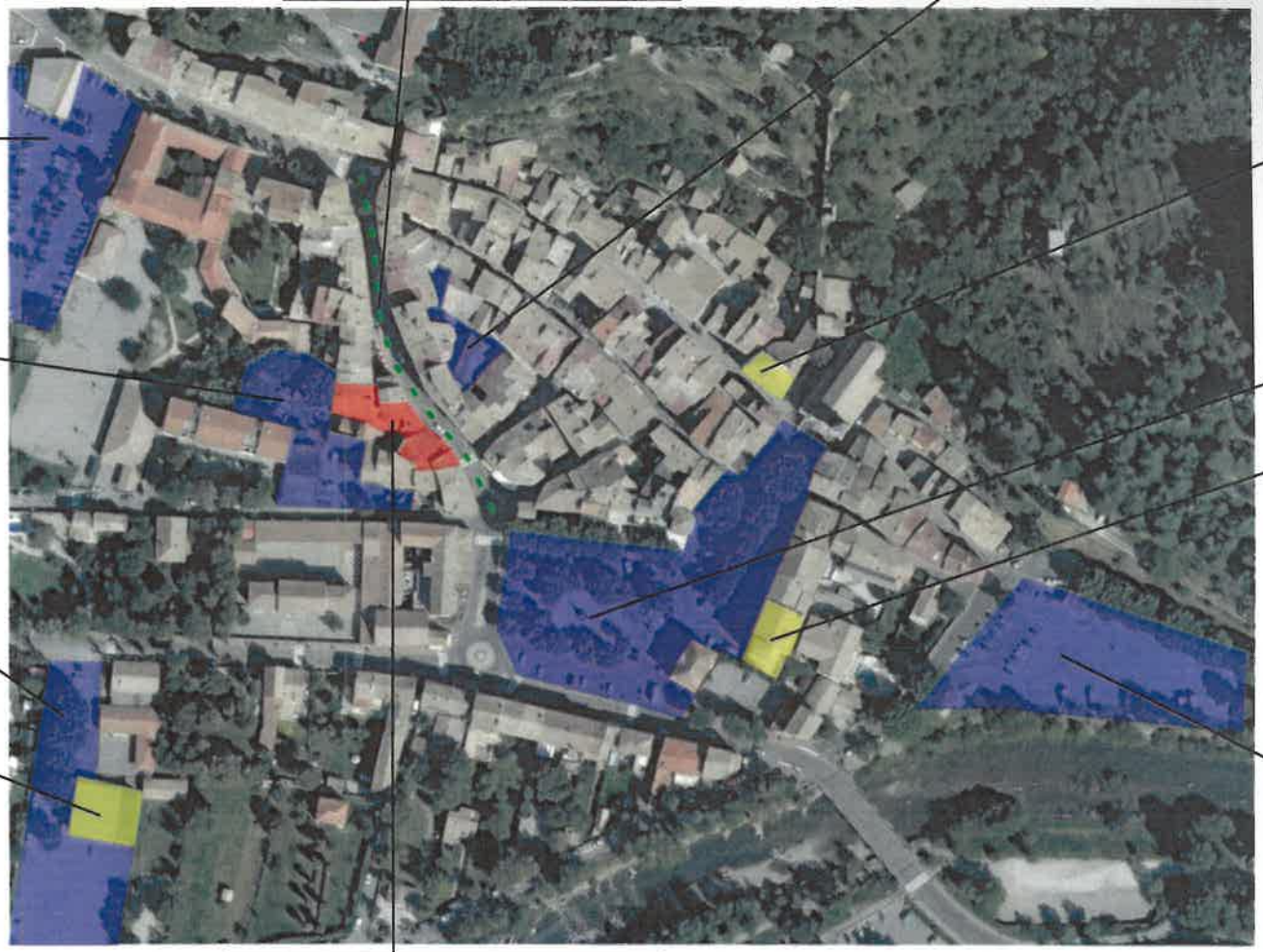
Concernant les espaces publics la collectivité porte un ambitieux programme d'aménagement explicité dans le cadre du schéma de référence (page 9). Ainsi sur une échelle temporelle d'environ 30 ans la commune dans la continuité de la restructuration des îlots urbains des Tilleuls et du Teisson projette de réhabiliter la placette des Tilleuls en priorisant les espaces végétalisés et un revêtement de sol perméable. La première phase de travaux permettra la création d'une androne permettant de relier (en mobilité douce exclusivement) la rue Nationale à la placette des Tilleuls.

Dans le cadre de la restructuration des îlots urbains des Tilleuls et du Teisson la commune envisage également la création d'une placette dans le centre intra-muros au droit de deux remises très dégradées menaçant de ruine au sein de l'îlot du Teisson. Plus qu'une simple création d'espace public, ce projet à pour objectif de requalifier un espace urbain délaissé par les habitants et les visiteurs car particulièrement dégradé. Outre l'aspect esthétique la déconstruction des deux remises permettra d'assainir le quartier par l'aération du tissu urbain, la végétalisation de l'espace déconstruit et la dynamisation économique permise par la requalification de l'espace public environnant. En effet certains commerçants pourraient bénéficier d'un droit de terrasse pour exercer leur activité sur le domaine public.

Concernant l'espace public et la circulation les élus portent toujours une réflexion sur la requalification de la rue Nationale surchargée de véhicules notamment durant la saison estivale. Un projet de dévoiement est à l'étude, et la réfection du revêtement de la rue Nationale en lien avec la phase 1 de la restructuration des îlots urbains des Tilleuls et du Teisson pourrait être programmée. Cette réfection de voirie permettrait de reconfigurer certaines portions de la rue Nationale notamment par la mise à niveau des trottoirs et la définition des différentes espaces de circulation (automobile, piéton). Ce projet serait porté en partenariat avec le Département des Alpes de Haute Provence et la commune.

Enfin, les élus espèrent approfondir les premières réflexions faites sur la requalification de la place Marcel Sauvaire et de l'Eglise. Dans le cadre du schéma de référence les préconisations de l'architecte étaient de restreindre considérablement la circulation automobile au droit de la place Marcel Sauvaire et de

conserver quelques poches de stationnement ainsi qu'une circulation minimale sur la place de l'Eglise. Cela permettrait la réappropriation de la place par les piétons de créer un espace de respiration dans le cœur emblématique de Castellane (l'ancienne place de la Grave). La place Marcel Sauvaire verrait sa végétalisation augmenter, la fontaine centrale serait restaurée et mise en valeur dans un espace dédié plus intimiste sur cette place. Enfin la création d'un espace de scène/hall couvert permettrait de centraliser les espaces de rencontre, d'animation culturelle ou commerciale tout en appuyant la perspective avec le Roc.


Restructuration de la rue Nationale – réflexion sur le dévoiement de la circulation
Requalification et dynamisation économique de l'îlot du Teisson
Requalification stationnement espaces publics et circulation (projet dévoiement
Requalification de l'immeuble du Teillon
Requalification de la placette des Tilleuls et parvis de l'école primaire
Restructuration de la place Marcel Sauvaire et de l'Eglise
Requalification des stationnements et espaces publics de la salle des fêtes et des Aires
Mutualisation de l'Office de Tourisme et de la Maison Nature & Patrimoines
Rénovation de la salle des fêtes
Restructuration du parking de la Boudousque
Restructuration des îlots urbains des Tilleuls et du Teisson phase 1 & bis et 2

## II.2. Intégration de la problématique habitat indigne et dégradé dans la politique municipale, existence de dispositifs

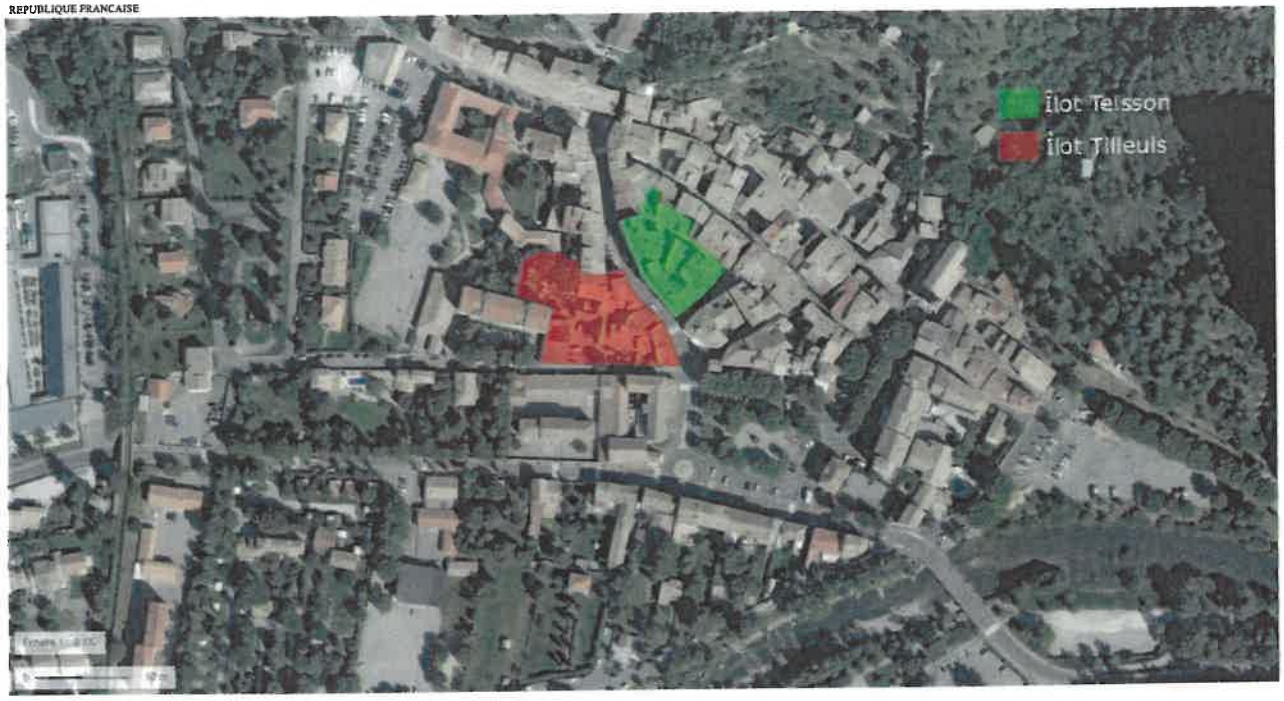
L'Etat et les collectivités ont donc souhaité mettre en place des dispositifs complémentaires d'une part auprès des propriétaires privés et d'autre part par des actions coercitives, qui se veulent avoir un effet levier. Ces interventions ont pour objectif de proposer aux ménages des logements à loyer maîtrisés, de moderniser l'offre locative et améliorer sa qualité. Ces objectifs sont d'autant plus importants dans un contexte d'offre saisonnière et touristique.
Dans le cadre de l'axe requalification de l'habitat, et pour rendre plus attractif le logement dans le centre ancien, la ville prévoit :

- Un accompagnement des propriétaires privés pour réhabiliter ou améliorer leur logement au travers de l'OPAH-RU 2017-2022 ;
- Une intervention publique sur des ensembles particulièrement dégradés, au sein des îlots urbains des Tilleuls et du Teisson dont :
    - Phase 1 : la réhabilitation de l'ancienne Sous-Préfecture (immeubles AB 58, 59 et 62 ce dernier faisant l'objet du présent dossier) en 10 logements pour séniors – portée par la commune.
- La réhabilitation de l'ancienne gendarmerie (14 logements sociaux – portée à ce jour par le bailleur HHP) ;

A ce jour,

- L'opération de réhabilitation l'ex-gendarmerie est en cours, le démarrage des travaux est prévu au 1er trimestre 2021
- L'opération de l'ancienne Sous-préfecture (dont la gestion administrative du dossier est en cours de redéfinition) démarrera à l'automne 2021, moyennant l'acquisition de la parcelle AB 62, objet du présent dossier
- L'OPAH RU est en cours portant sur :
    - La lutte contre l'habitat indigne (4 arrêtés d'insalubrité, 4 arrêtés de péril ordinaire)
    - L'aide à l'organisation des copropriétés inorganisées ou fragiles (objectifs 10 copropriétés à aider pour l'organisation dont une organisée à ce jour)
    - La maîtrise de l'énergie et la lutte contre la précarité énergétique (objectifs 23 dossiers dont 5)
    - La lutte contre la perte d'autonomie dans l'habitat (objectifs 7 dossiers dont 3)
- Les deux îlots pré-repérés ont fait l'objet d'une étude de faisabilité et d'un financement Anah pour les études de calibrage. Une demande de financement du déficit opérationnel est actée.

L'intervention de la commune sur ces 2 îlots et le réaménagement des espaces publics doivent permettre de créer un effet levier attendu auprès des propriétaires privés dès le démarrage des opérations.




## III. Les opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière (THIRORI)

Ces opérations doivent s'intégrer dans une stratégie de traitement d'ensemble de l'habitat indigne et très dégradé. Elles doivent offrir une solution de relogement durable aux occupants des logements et leur proposer un accompagnement social adapté à leurs besoins :

- L'opération de RHI, sous maîtrise d'ouvrage publique locale, concerne les immeubles (îlot ou quartier fortement dégradé) insalubres irrémédiables ou dangereux et définitivement interdits à l'habitation. L'objectif est de redonner vie à l'îlot ou quartier concerné en créant des logements dans un but de mixité sociale. Cette opération se fait par acquisition publique (acquisition amiable, portage foncier, expropriation par déclaration d'utilité publique).
- Le dispositif THIRORI vise la réhabilitation lourde d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles acquis par expropriation ou à l'amiable. Il concerne notamment les immeubles sous arrêté d'insalubrité remédiable, de péril ordinaire ou de prescription de mise en sécurité.

La procédure débute par une étude d'éligibilité validée par la Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI, dispositif de l'Anah), afin de vérifier l'éligibilité du projet au dispositif et la capacité de la collectivité à le mener opérationnellement et financièrement.

Des études complémentaires sont ensuite menées afin d'affiner le projet (études techniques sur l'état des immeubles, projet architectural, recherche de financement...).
Un nouveau passage en CNLHI est nécessaire suivant les différentes étapes, jusqu'au financement du déficit opérationnel qui mentionne le montant de la subvention octroyée.

*La CNLHI du 23 mars 2018 a ainsi validé l'éligibilité du périmètre RHI-Thirori des îlots urbains des Tilleuls et du Teisson, le financement des études de calibrage et le financement du déficit opérationnel de la phase 1 à savoir :*

- *Îlot des Tilleuls : parcelle AB 58 : financement du déficit en THIRORI à la CNLHI du 23/03/2018, soit*

*164 184 € ; parcelle AB 62 : financement du déficit en RHI à la CNLHI du 22/11/2019, soit 194 603 €*

En revanche, la commune et l'Etablissement Public Foncier PACA ne sont pas parvenus à acquérir à l'amiable la parcelle AB 62 appartenant à la SCI La Géraldine en cours de liquidation par un Administrateur (Maître HUERTAS). La SCI La Géraldine s'est également déclarée défaillante et n'a pas réalisé les travaux nécessaires à la réhabilitation de l'immeuble. La maîtrise foncière de celui-ci s'avère donc indispensable, afin de réaliser une opération cohérente entre cet immeuble et les deux mitoyens (parcelles AB59 et AB 58), qui faisaient déjà l'objet d'un projet de réhabilitation par la ville. **Afin de ne pas perdre le bénéfice de la subvention octroyée par la CNLHI du 22 novembre 2019, au regard des difficultés d'acquisition du bien et de l'état de dégradation de l'immeuble la commune de Castellane a opté pour l'expropriation de la parcelle AB 62 de l'îlot des Tilleuls.**

# IV. Objet de l'opération

## IV. 1. Historique du projet RHI/THIRORI

| Résumé - Restructuration des îlots urbains des Tilleuls et du Teisson | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Ilot des Tilleuls | | Ilot des Teisson | |
| | Habitat/logements | Espaces publics | Habitat/logements | Espaces publics |
| Phase 1 | AB 59, AB 58 | AB 539, AB 535, AB 534, AB 55 | - | AB 157, AB 147 + rue du Teisson |
| Phase 1bis | AB 62 | | - | |
| Phase 2 | AB 423, AB 53-54, AB 52 | Rue Nationale | AB 143 (annulée à ce jour) | |
| Phase 3 | AB 540 (annulée à ce jour) | Placette des Tilleuls + rue du 11 Novembre | - | |

Aujourd'hui, l'état de dégradation des îlots des Tilleuls et du Teisson est tel qu'il impacte très négativement la rue Nationale, principal axe de transit de la ville, sur lequel subsiste encore de nombreux commerces. Les immeubles sont vétustes, voire dangereux et vacants.
Pour préciser le projet et mener la maîtrise d'œuvre, la ville a missionné les ateliers Quadra et Skala. Cette mission a été réalisée en cohérence avec le projet global et le plan de référence. Le secteur retenu est dans l'emprise d'un Périmètre de protection de monuments historiques classés, en l'occurrence l'église St Victor et de deux portes de l'ancienne enceinte de la ville. Le parti retenu est de conserver tous les bâtiments historiques, d'une part pour leur qualité patrimoniale, et permettre de conserver la trame viaire historique d'autre part, car leur démolition risquerait de fragiliser tous les bâtiments mitoyens, voire au-delà. Les rares bâtis démolis sont des bâtis annexes (baraquements artisanaux ou salles annexes).

A l'Ouest de la rue Nationale, **l'îlot des Tilleuls** : les logements des premiers immeubles sont vétustes et tous vacants. Les commerces restent occupés : 1 à l'année, les autres en saison. Ces immeubles sont dégradés : structure de planchers, toitures, murs porteurs présentent des désordres importants. Les propriétaires ne souhaitent pas engager de travaux importants, les demandes de location étant peu nombreuses et la rentabilité des opérations étant difficiles. Les biens continuent donc à se dégrader. 4 parcelles de l'îlot appartiennent à la commune : l'ancienne sous-préfecture (AB 59), un immeuble contigu sous arrêté de péril ordinaire, acquis en 2017 (AB 58) et les immeubles AB 53-54 acquis en 2018 sous arrêté d'insalubrité. Les autres[1] appartiennent à des propriétaires privés. L'immeuble AB 423 est sous arrêté de péril ordinaire avec IDH. **L'îlot du Teisson** est concerné (pour la partie habitat) par la parcelle AB 143, propriété privée sous arrêté de péril ordinaire avec ITH.

[1] Voir tableau page 15

Outre la réhabilitation de l'habitat dégradé, la commune projette des actions d'accompagnement telles que la réhabilitation de la placette des Tilleuls, ici l'objectif est d'améliorer le caractère urbain de cette petite place située entre l'îlot dégradée, un immeuble HLM occupé majoritairement par des personnes âgées et l'internat du Collège du Verdon. Actuellement cette placette est bitumée et envahie d'automobile. Le but et d'apaiser ce secteur urbain par l'aération du tissu urbain la végétalisation et l'augmentation des espaces piétonniers. La commune espère également réhabiliter la placette du Teisson. A ce jour cette place n'existe pas, dans le cadre de la restructuration de l'îlot du Teisson l'objectif est de déconstruire deux remises dégradées afin de créer à la place un espace public 100% piétonnier et espérer le retour des habitants, visiteur et commerçants dans ce secteur urbain marginalisé. Ce projet s'accompagnerait de fouilles archéologiques au droit des remises déconstruites. Enfin les actions d'accompagnement à l'amélioration de l'habitat reposent sur le réaménagement de la rue Nationale (route départementale 4085). Plus globalement la restructuration de la place Marcel Sauvaire et de l'Eglise projet décrit plus haut dans le document.

Pour mettre en œuvre ces actions, la ville a souhaité être accompagnée par l'Établissement Public Foncier de Provence Alpes Côte d'Azur. A cette fin, une convention tripartite a été signée entre la ville, son EPCI et l'EPF PACA le 03 avril 2018 conformément à la délibération en date du 13 février 2018.

Historique particulier sur la parcelle AB 62

Au cours de l'été 2019, dans la perspective de l'intervention d'un maçon pour réaliser des sondages du sol au droit du mur mitoyen entre les parcelles AB 59 et 62, lors du dépôt du lambris, ledit mur mitoyen c'est partiellement effondré provocant l'évacuation immédiate des ouvriers et l'arrêt du chantier. Le 24/07/20219 la commune, par courrier recommandé (N°1A 164 451 1544 5), a immédiatement signalé la situation de péril au droit de l'immeuble AB 62 par requête au Tribunal Administratif de Marseille a fin que le TA désigne dans les plus brefs délais un expert afin de caractériser l'imminence du péril. Le même jour, la commune informe les propriétaires du bien par courriers recommandés N° 1A 164 451 1543 8, 1A 164 451 1545 2, 1A 164 451 1546 9. Par ordonnance N° 1906489 en date du 24/07/2019 le TA de Marseille mandate l'expert M. Régis CHAUMONT pour (entre-autre) donner son avis et caractériser l'existence d'un péril grave et imminent. Le 25/07/2019 la commune adresse par courriers LR/AR N° 1A 164 451 15483, 1A 165 088 8224 6, 1A 164 451 1547 6, la notification de l'ordonnance du TA aux propriétaires de la parcelle AB 62. Le 26/07/2019 l'expert mandaté par le TA de Marseille sur ordonnance N° 1906489, produit son rapport (à ce stade manuscrit) et caractérise l'imminence du péril au droit de la parcelle AB 62. Sur la base de cet arrêté la commune engageât l'évacuation de l'immeuble, l'hébergement d'urgence puis de relogement des occupants au regard de la défaillance de la SCI propriétaire de l'immeuble. Le 30/07/2019 mise en place de l'arrêté de péril imminent sur avis d'un expert mandaté par le Tribunal Administratif de Marseille au droit de l'immeuble mitoyen, Arrêté municipal N°175/2019. Le 30/07/2019 la commune notifie l'arrêté de péril imminent aux propriétaires et locataires par courriers recommandés N° 1A 162 376 5801 3, 1A 162 376 5800 6, 1A 162 376 5802 0, 1A 162 376 5804 4, 1A 162 376 5803 7 et par récépissé en date du 31/07/2019. Le 30/07/2019 l'Administrateur judiciaire Maître Xavier HUERTAS précise à la commune de rectifier la destination des courriers de notification de l'ordonnance du TA en précisant que Me HUERTAS est le Liquidateur de la SCI La Géraldine propriétaire de la parcelle AB 62. Le 02/08/2019 la commune répond à la demande de Me HUERTAS et re-adresse l'ordonnance du TA et le certificat de notification par courriers LR/AR N° 1A 162 376 5805 1, 1A 162 376 5806 8. Le 07/08/2019 Me HUERTAS communique à la commune un courrier demandant de lui adresser le rapport de l'expert. La commune recevra le rapport (définitif) par LR/AR N°1A 164 159 1595 2 le 12/08/2019 et le notifiera le même jour par LR/AR N°1A 162 376 5808 2 à Maître HUERTAS et la SCI La Gérardine (propriétaire de la parcelle AB 62) par LR/AR N°1A 162 376 5807 5. Le 13/08/2019, la commune de Castellane informe Maître HUERTAS et la SCI La Géraldine par LR/AR N°1A 162 376 5809 9 et 1A 162 376 5810 5 du démarrage de la phase contradictoire avant mise ne place d'un péril ordinaire au droit de l'immeuble cadastré AB 62. Le 18/09/2019 la commune procède à la mise en place de l'arrêté de péril

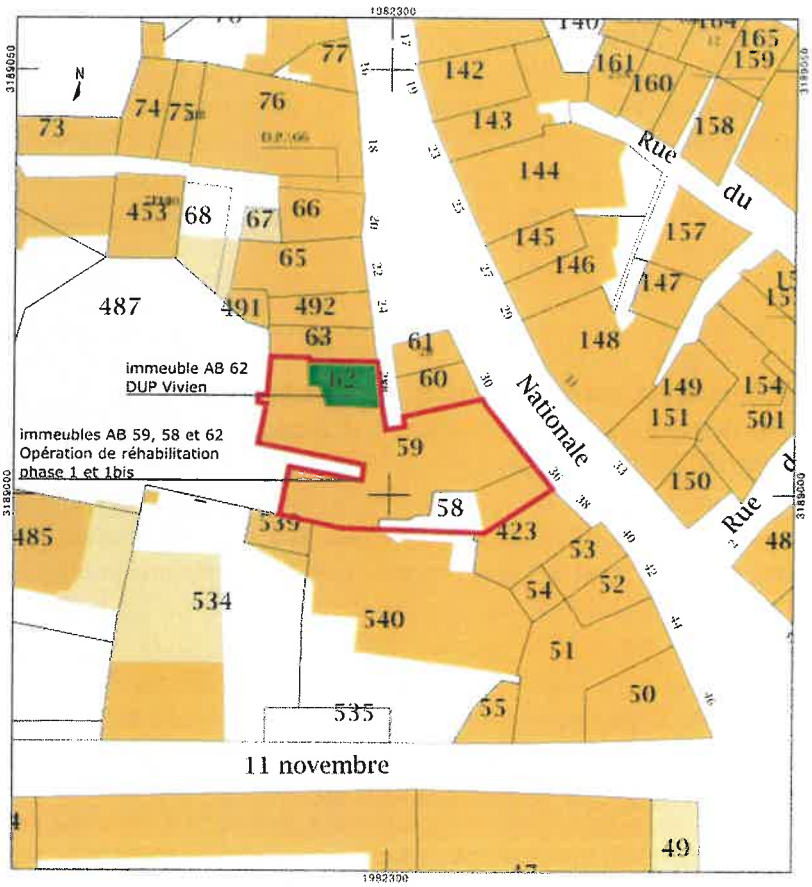
ordinaire avec IDH N°199/2019, (ici l'interdiction Définitive d'Habiter (IDH) est caractérisé par la nécessité de reprendre le mur mitoyen, l'ensemble des planchers, la toiture, les fondations. La caractérisation de l'IDH fait suite à un chiffrage effectué par la Direction Départementale des Territoires) et informe Maître Huertas et la SCI La Géraldine par LR/AR N° 1A 166 518 8999 4 et 1A 166 518 9000 6. Le 18/10/2019 la commune produit l'arrêté municipal N°212/2019 de mise en demeure pour la réalisation des travaux conformément à l'arrêté de péril ordinaire avec IDH N°199/2019 et notifie l'arrêté à Me HUERTAS et à la SCI La Géraldine par LR/AR N° 1A 162 695 2701 1 et 1A 162 695 2700 4. Le 29/11/2019 la commune informe Maître Huertas par LR/AR N° 1A 162 695 2724 qu'elle procède à des travaux (d'office) d'urgence pour la mise en sécurité provisoire des biens.

Négociation(s) avec le Liquidateur (Me HUERTAS) de la SCI La Géraldine

La commune réceptionne le 18/09/2019 un courrier LR/AR N°1A 166 422 6963 7 de Maître HUERTAS estimant après analyse du dossier que la commune est responsable des désordres affectant l'immeuble AB 62 et demandant des indemnisations et proposant une entente à l'amiable entre les parties. La commune le 25/09/2019 répond à Maître HUERTAS par LR/AR N°1A 166 518 9012 9 en rappelant au Liquidateur la mitoyenneté du mur et confirmant l'intervention de la commune dans le cadre de l'hébergement d'urgence des locataires de la SCI La Géraldine suite à la mise en place du Péril imminent, des mesures de sécurisation (étaiement AB 59 et 62) et la procédure de Péril ordinaire au regard de la défaillance de la SCI La Géraldine et propose à Me HUERTAS de convenir d'une réunion en mairie afin d'échanger sur la situation. La Commune réceptionne un courriel le mercredi 13/11/2019 confirmant la volonté de Me HUERTAS de convenir de rendez-vous avec Monsieur le Maire pour échanger sur le devenir du bien immobilier. Le 15/11/2019 la commune propose par LR/AR N° 1A 162 695 2717 2 de convenir d'une réunion en mairie le 29/01/2020 (la réunion n'aura finalement pas lieu). En effet, suite à un entretien téléphonique avec Madame TROIN collaboratrice de Me HUERTAS et dans un courriel de la commune en date du mar. 21/01/2020 la réunion fut reportée en mars et ne se concrétisera jamais. En parallèle, le mercredi 29/01/2020 Madame TROIN collaboratrice de Me HUERTAS communique à L'EPF PACA une estimation du bien en date d'avril 2018. Le même jour elle sollicite un agent immobilier pour actualiser le bien en tenant compte de l'arrêté de péril. Dans un courriel en date mar. 26/05/2020 l'EPF relance Me HUERTAS au sujet de l'actualisation de l'estimation de la parcelle. Le même jour le Liquidateur resollicitait l'agent immobilier. Le mercredi 27/05/2020 11:46 la commune par courriel relance le Liquidateur pour le même sujet. L'EPF malgré des relances téléphoniques au cours des mois de juillet et août 2020 reste sans retour du Liquidateur concernant l'actualisation du prix du bien.

En début d'année 2021, au regard de l'urgence d'acquisition du bien la commune décide de reprendre la main concernant les négociations avec le Liquidateur. Les négociations entre les parties se caractérisent par courriers de la commune du 07/01/2021 LR/AR n°1A 192 158 4818 5 (Commune), effectuées sur la base des évaluations de France Domaine en dates du 19/11/2019 et 29/12/2020, la réponse de Maître HUERTAS Liquidateur de la SCI La Géraldine en date 05/02/2021 et du courrier communal du 11/02/2021 LR/AR : n° 1A 169 278 2532 9, la réponse du Liquidateur en date du 12/02/2021, la réponse de la Commune par mail en date du lun. 15/02/2021 16:31. En conséquence, devant l'impossibilité d'acquérir la parcelle à l'amiable, des disproportions des ambitions financières de la SCI au vu des évaluations de France Domaine en date du 19/11/2019 et du 28/12/2020 (ci-annexées au dossier) et de la nécessité de cette parcelle dans le projet urbain.

Il est apparu pertinent que l'intervention publique soit étendue à la parcelle AB62. Tout d'abord suite à l'effondrement du mur mitoyen. En effet la commune ayant connaissance des graves désordres structurels affectant le mur mitoyen entre les parcelles AB 59 et 62, il aurait été inconcevable de réaliser des travaux à hauteur 1,2 M€ sur la parcelle AB 59 tout en ayant connaissance de cette situation sur la parcelle mitoyenne. Il est apparu pertinent de considérer l'ajout de la parcelle AB 62 dans l'opération car cela permet d'améliorer le projet en sortie, notamment produire des logements qualitatifs et rendre l'intégralité des logements accessibles pour les personnes âgées et/ou handicapées. Enfin, le traitement de la parcelle AB 62 dans le projet d'aménagement permet de créer une surface plus grande en RDC car les locaux commerciaux en centre-ville sont souvent trop exigus. Au regard des éléments explicités ci-dessus, **l'immeuble AB 62 est soumis à la présente Déclaration d'Utilité Publique.**




## IV. 2. Description des immeubles de la phase 1 et bis de l'îlot des Tilleuls

La parcelle principale (AB 59) dite de l'ancienne Sous-préfecture est un bâtiment communal très dégradé. Ancien immeuble de logement, puis ayant accueilli des services publics, il est depuis les années 1980 propriété communale et il est aujourd'hui vacant. Le bien est traversant, entre la rue Nationale et la placette des Tilleuls. Bien que faisant partie de l'opération de réhabilitation il n'est pas éligible au dispositif RHI-Thirori, car propriété communale depuis plus de dix ans.
La parcelle (AB 58) frappée d'un arrêté de péril ordinaire se caractérise par un immeuble de logement avec commerce au RDC et une partie jardin encloisonnée entre les parcelles AB 59, 540 et 423. Fortement dégradé et éligible au dispositif Thirori (2018), sous cet immeuble se trouve une surverse d'une importante canalisation d'évacuation des eaux pluviales qu'il s'agit de réparer.

La parcelle AB62 appartient à une SCI en cours de liquidation. L'immeuble mono-orienté dans une impasse est composé de 3 studios, un par étage et de locaux communs en RDC. Il était occupé jusqu'en aout 2019. De l'extérieur, l'immeuble semblait en bon état et il n'y avait aucun désordre apparent. Lors de sondages préalables aux travaux de confortement et à la mise au point du dossier d'AVP, l'entreprise en charge des sondages a démonté un lambris existant en RDC de la parcelle AB59, le long du mur mitoyen avec l'AB62. Il s'est avéré que ce mur mitoyen s'était en partie effondré et « tenait » grâce à la structure du lambris. Les

planchers des étages reposaient sur un mur en panneaux agglomérés montés par le propriétaire il y a quelques années, matériau trop peu solide pour avoir aucune fonction structurelle du bâtiment. Après avoir relogé les locataires pour éviter tout risques pour la sécurité, la commune a réalisé les travaux de confortements d'urgence suivants : travaux préparatoires, réalisation de l'étaiement et des butonnages, niveau supérieur étaiement type tour, reprise du mur, déconstruction et remplissage des niches au R+1. Ces travaux devraient permettre de maintenir la structure de l'immeuble le temps de la sortie de l'opération publique, mais ne permettent en aucun cas de garantir la sécurité du bâtiment et de ses mitoyens sur le long terme.
Malgré ces travaux, le bien continue de se dégrader. La commune compte tenu d'un contexte de liquidation complexe et de négociations à l'amiable n'aboutissant pas avec le liquidateur Me HUERTAS. La commune via l'EPF PACA a réalisé une première estimation du bien par le service du Domaine le 19/11/2019 pour un montant de 28 800 euros. À ce jour le Liquidateur n'accepte pas le montant de cette estimation.

**Justification du périmètre de la DUP et de l'expropriation :**

La parcelle AB 62 sise 28bis rue Nationale évoquée ci-dessus qui est visée par un arrêté de péril ordinaire avec IDH et totalement intégrée à l'opération RHI-Thirori phase 1 de l'îlot des Tilleuls. L'objectif de poursuivre la procédure d'expropriation est de permettre la résorption de l'habitat insalubre et/ou menaçant ruine, en vue de permettre la requalification de l'ilot des Tilleuls ;

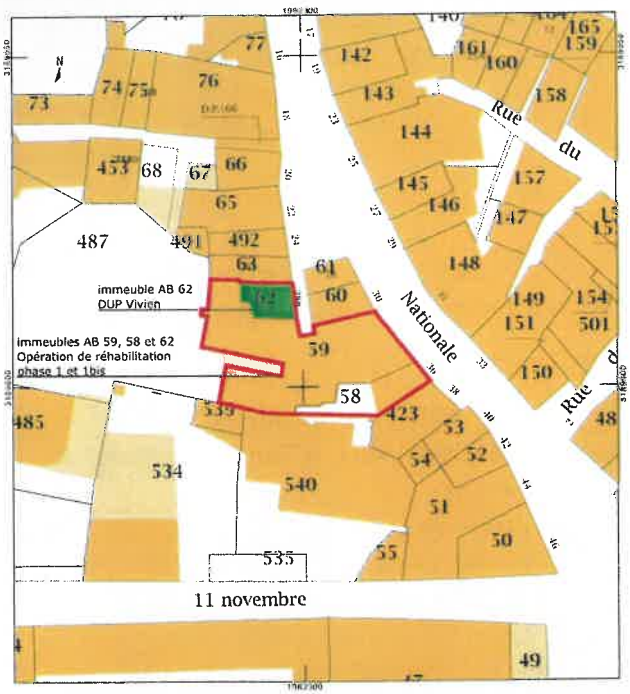
La présente demande de DUP porte sur la parcelle AB 62 mitoyenne aux bâtis solidaires du projet RHI-Thirori. Dans l'éventualité d'une entente à l'amiable pour cette parcelle, sur laquelle des négociations sont toujours en cours par la commune via l'Établissement Public Foncier, l'indemnité ne serait bien évidement pas octroyée suivant l'évaluation dite « à la récupération foncière » et serait stoppée si une promesse de vente était signée avant la date d'entrée en application de la DUP.
Le bâti édifié sur la parcelle AB 59 (ancienne Sous-préfecture) n'est pas frappé d'un arrêté de péril, toutefois le bâtiment est dégradé et solidaire du bâti de la parcelle voisine AB 62, qui nécessitera d'être restructuré tous les deux notamment suite à l'affaissement du mur mitoyen entre les deux parcelles.

L'opération AB 58, 59 et 62 s'inscrit dans une dynamique globale de requalification du centre-ancien, elle vise non seulement à lutter efficacement contre l'habitat indigne mais à également pour objectif d'améliorer la qualité urbaine du village et son attractivité. Proposer des logements répondant aux critères d'habitabilité contemporain et respectueux de la réglementation en vigueur ainsi que des espaces publics plus en adéquation avec les préoccupations environnementales et de nouvelles mobilités, sont indispensable pour le devenir du village comme centralité dans cet espace rural. L'opération de requalification des trois parcelles est une opération de résorption de l'habitat insalubre financée par l'ANAH au titre de la RHI-THIRORI. Ces trois parcelles constituent la première phase d'une opération plus large visant à la restructuration de deux îlots urbains (les Tilleuls et du Teisson), l'objectif est d'assainir par des déconstruction/réhabilitation des immeubles anciens et de lier ces actions avec la requalification des espaces publics environnants. L'opération permettra la création de 10 LLS et 2 locaux commerciaux. L'adjonction de la parcelle AB 62 permet notamment de créer des logements accessibles PMR, alors que le premier projet ne le permettait pas totalement. Enfin il est important de considérer la complexité de la morphologie des bâtiments du projet, les parcelles AB 59 et AB 62 sont imbriquées structurellement. Il serait donc incohérent, tant au regard de la stratégie d'intervention municipale que pour des questions de structure du bâtiment, de réhabiliter la parcelle mitoyenne AB 59, sans intégrer dans la réflexion et le projet cette parcelle AB 62.
Compte-tenu de l'impossibilité de l'acquérir à l'amiable, la commune poursuit donc l'expropriation sur la parcelle AB62, au titre des articles L511-1 et suivants du Code de l'Expropriation.

Fiche immeuble et programme de travaux pour la parcelle AB 62 et la phase 1 et bis

| PARCELLE OBJET DE L'EXPROPRIATION |
|---|
| **Propriétaire**<br>SCI La Géraldine<br>Siège social situé 950, Bd Guillaume Apollinaire, Les Lavandes à ANTIBES 06600<br>Code Siren : 479764391<br>Mandataires sociaux : Administrateur Me HUERTAS Xavier |
| **AB 62**<br>28, bis rue Nationale, 04120 CASTELLANE |
| Immeuble vacant |
| Caractéristiques générales :<br>Ancien immeuble d'habitation |
| Nombre de niveaux :<br>RDC/1/2/3/combles |
| Périmètre des Monuments historiques : Tour de l'Horloge, l'Eglise Saint Victor, la Tour Pentagonale, un site classé avec le Roc et ses abords |
| Arrêté de péril ordinaire avec IDH :<br>oui en date du 18/07/2019<br>Arrêté n° 199/2019 |
| État du bâti :<br>Données du rapport sur état de péril du 02/10/2019 ordonnance du TA de Marseille n°1906489-0 en date du 24/07/2019 :<br><br>L'immeuble section AB n° 59 présente des graves signes de fragilisation des structures examinées en SUPRA.<br>Ces observations conduisent à qualifier la situation de l'immeuble en péril imminent et à prendre les mesures provisoires de sécurités suivantes. Nous constatons un effondrement de 5 m² du mur mitoyen entre les parcelles 59 et 62<br>(section AB).<br>L'immeuble 59 est vacant.<br>Nous ne pouvons accéder aux 4 appartements de la section AB N°62. A partir des communs aucun désordre ne laisse supposer un risque d'effondrement immédiat.<br>Toutefois il est indispensable de pouvoir visiter les appartements dans les plus brefs délais. Compte tenu de l'effondrement constaté l'état de péril imminent est caractérisé et conduit à préconiser des mesures de sécurité |
| Valeur vénale du bien estimée par le service des Domaines : 28 800 euros (estimation du 29/12/2020) |

| POUR SIMPLE INFORMATION – BÂTIMENTS DEJA PROPRIETE DE LA COMMUNE | |
|---|---|
| **Propriétaire**<br>Commune de Castellane<br>Place marcel Sauvaire<br>04120 CASTELLANE | **Propriétaire**<br>Commune de Castellane<br>Place marcel Sauvaire<br>04120 CASTELLANE |
| **AB 59**<br>34, rue Nationale, 04120 CASTELLANE | **AB 58**<br>36, rue Nationale, 04120 CASTELLANE |
| Immeuble vacant | Immeuble vacant |
| Caractéristiques générales :<br>Ancien immeuble d'habitation + services publics | Caractéristiques générales :<br>Ancien immeuble d'habitation + anc. commerce RDC |
| Nombre de niveaux :<br>RDC/1/2/3/combles | Nombre de niveaux :<br>RDC/1/2/3/combles |
| Périmètre des Monuments historiques : Tour de l'Horloge, l'Eglise Saint Victor, la Tour Pentagonale, un site classé avec le Roc et ses abords | |
| Pas d'arrêté<br>Immeuble fortement dégradé | Arrêté de péril ordinaire avec IDH :<br>Oui en date du 17/03/2017<br>Arrêté n° 67/2017 |
| État du bâti :<br>- Fondations : graves affaissements dus à la présence de réseaux et d'un ancien canal<br>- Murs : refend intérieur : dévers du mur de l'escalier principal avec forte dégradation de certaines portes palières.<br>- Façades sur cour et impasse très dégradées avec fissurations ponctuelles.<br>- Façade Sud à surveiller par des témoins<br>- Façade Nord en galandage très dégradée.<br>Planchers : état général satisfaisant, déformation des sols, et planchers des combles (3ème niveau) très dégradés.<br>Charpente : état général dégradé, mais bâtiment maintenu hors d'eau<br>Escalier principal : déformation et fissures du limon au 2ème étage, assemblage des structures bois à vérifier.<br>Second œuvre : totalement obsolète (pas d'installation électrique, pas de chauffage, cloisons très dégradés, sanitaires inexistants ou inutilisables etc....)<br>Bâtiment totalement inhabitable à ce jour | État du bâti :<br>Immeuble très dégradé impropre à l'habitation en l'état. Présence d'une surverse d'évacuation des eaux pluviales inaccessible passant sous cet immeuble |
| Valeur vénale du bien estimée par France Domaines : 95 000 euros | Valeur vénale du bien estimée par France Domaines : 104 000 euros |



Parcelle AB 62

Mur mitoyen effondré coté AB 59

*Le mur mitoyen vu depuis l'AB 59 avant confortement et après avec un détail du mur et de son gonflement*

*Le mur en parpaings derrière un doublage au RDC AB 62 et le confortement du plancher haut du RDC*

*Le logement du 1er étage après confortement*

### État des lieux

L'immeuble AB 62 est vacant depuis l'application de l'arrêté de péril imminent (n°175/2019 en date du 30 juillet 2019) impulsant le relogement définitif des trois locataires. La SCI en liquidation étant défaillante la commune a procédé à des travaux de sécurisation puis de confortement afin de stopper l'aggravation de désordres.

L'immeuble concerné est constitué d'un bâtiment mono-orienté *est*, façade donnant dans une impasse le RDC occupé par des locaux communs (pièces obscures) les étage étant occupé par des T1 à fenêtre unique (seul le logement du dernier étage possède une double orientation en toiture). Un escalier central dessert 3 niveaux (1er, 2ème et 3ème étage) + combles sur une partie du bâtiment. L'accès à cet immeuble s'effectue par rue Nationale.

Les désordres structurels et les dysfonctionnements explicités dans le rapport d'expert ayant permis la caractérisation du péril imminent induisent un risque d'effondrement de tout ou partie des parcelles AB 62 et 59 (aujourd'hui stoppé).

## V. Présentation du projet en sortie d'opération

Le projet de la phase 1 de cet îlot des Tilleuls traduit la volonté de requalifier la rue Nationale. Cette rue constitue l'entrée et le cœur de ville à la fois. Il s'appuie sur plusieurs principes :

- Résorber l'habitat insalubre et corriger les désordres qui affectent l'ensemble de l'îlot
- Offrir aux habitants de Castellane qui résident actuellement dans des logements médiocres, des logements à loyers maîtrisés, accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite, de grande qualité dans un environnement requalifié. Ces logements, de par leur typologie (T2), leur situation dans le village et leur accessibilité PMR, pourraient parfaitement convenir à un public de personnes âgées, souhaitant se rapprocher des services.
- Maintenir les commerces en RDC pour développer l'attractivité de la rue Nationale et renforcer la présence commerciale
- Réorganiser et aménager les espaces existants (rue Nationale, place des Tilleuls) avec la mise en sens unique et la création de trottoirs largement dimensionnés pour assurer la déambulation des piétons
- Recomposer le tissu urbain (cœur d'îlot sous-préfecture)
- Ouvrir et aérer le cœur d'îlot
- Créer des relations piétonnes entre les quartiers Ouest et la rue Nationale
- Conserver au maximum les bâtiments existants pour leur qualité architecturale et le respect de la trame urbaine et de l'histoire de la ville.
- Démolir les bâtiments parasites : baraquements ou appentis
- Recomposer le foncier et la distribution des intérieurs,

**La phase 1 correspond à la réhabilitation de l'ancienne sous-préfecture (AB 59) et 2 immeubles contigus (AB 58 et 62) et mitoyens**

La transformation de cet équipement et l'adjonction de ces deux immeubles permettra de proposer 10 logements locatifs sociaux en plein cœur de ville, dans un environnement renouvelé et ainsi de changer l'image de ce quartier de Castellane. L'adjonction de l'immeuble AB 62 permet d'optimiser la distribution des logements à l'ouest et ainsi mieux répondre à la demande en proposant des logements double orientation et

tous accessibles (ce qui n'était pas le cas dans le premier projet excluant la parcelle AB 62). La configuration des bâtiments AB 58, 59 et 62 et leur positionnement urbain permettent d'envisager leur reconversion et leur réhabilitation selon les principes suivants :

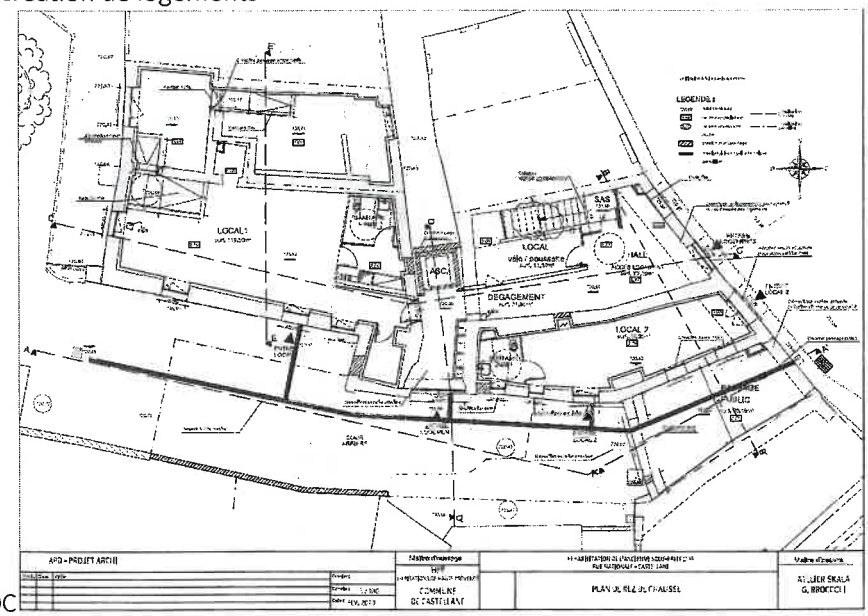
- Démolition des annexes parasites situées autour de la cour intérieure afin de dégager la façade sud de l'ex-sous-préfecture et Ouest de l'immeuble de logements pour l'ouvrir sur un espace libre.
- Création d'une androne permettant une mobilité douce entre la rue Nationale et la placette des Tilleuls

Le programme validé prévoit

- Au RDC un local commercial largement ouvert sur la Place des Tilleuls et un local commercial ouvert sur la rue Nationale ainsi que des espaces de jardin à aménager au sud-ouest de l'opération.
- Les étages sont desservis par l'escalier central monumental auquel est adjoint un ascenseur. Chaque aile du bâtiment est aménagée en logements : 10 logements sont ainsi distribués.
- Un passage public est-ouest en RDC

L'ensemble réalisé propose des logements de petites tailles T2 et T3, tous desservis par l'ascenseur et l'escalier central. Destinés aux séniors, cette résidence bénéficie des services de proximité et de logements accessibles, bien orientés, avec des parties communes et donnant, pour la majorité, sur un jardin ou la place des Tilleuls. A l'origine, le projet prévoyait des T1 au lieu des T2 et l'intégration de l'immeuble AB 62 permet d'optimiser la distribution des logements, de disposer de T2, le T1 étant peu recherché à Castellane et surtout de disposer de logements mieux éclairés. Le présent dossier porte sur le financement des études complémentaires, du relogement et des travaux correspondant à l'immeuble AB 62, l'ancienne sous-préfecture AB 59 n'étant pas éligible et l'immeuble AB58 étant financé dans le cadre du dispositif THIRORI. Les travaux prévus et estimés dans le bilan opérationnel à 2,7 M€ sur l'ensemble des trois parcelles (AB 58, 59, 62) comprennent :

- La remise en état des murs mitoyens
- Les démolitions partielles + création androne
- Le confortement des fondations, des immeubles
- Le remplacement de tous les planchers
- La reprise de la charpente et de la toiture de l'immeuble AB 62
- Réfection/création de logements




RDC

L'opération de réhabilitation des immeubles AB 58, 59 et 62 se concrétise dans le respect et la valorisation du patrimoine. Ce qu'il faut retenir sur l'histoire du bâtiment pour en retirer les pistes intéressantes de projet, éléments tirés notamment du rapport de l'inventaire général du patrimoine culturel (2009).
Nous pouvons à minima remonter au XVIIème siècle par la fondation au droit des parcelles du projet d'un bel hôtel particulier possédant un jardin au sud et à l'ouest. A cet époque le bâtiment est déjà complexe car reliant 2 corps de bâtiment à l'étage alors qu'une ruelle le traverse en rez-de-chaussée. Le bâtiment connait une phase d'abandon puis une réaffectation à la fin du XVIIIème siècle en Sous-Préfecture dans ses dispositions d'origine avec une extension au sud. Au XIXème le bâtiment subit un élargissement d'environ 2 mètre de la rue Nationale donne lieu à la démolition de la façade renaissance avec fenêtre à meneaux et la construction de la façade actuelle en retrait. La vente de l'établissement à la Principauté de Monaco, début XXème le transforme en centre de vacances en y ajoutant un certain nombre d'annexes (2ème extension).
Enfin, terminons par le rachat par la commune, dans les années 1980, avec la récupération du jardin ouest qui devient place publique et la désaffectation du bâtiment qui se dégrade peu à peu. Complément d'information historique, il existe la présence d'un canal d'irrigation en limite sud du bâti et dont l'état de dégradation est déjà signalé en 1912 par l'ingénieur des ponts et chaussée (tracé approximatif). Une hypothèse archéologique voudrait qu'une partie du bâtiment soit bâtiment sur les anciennes fondations d'une tour de défense datant de l'enceinte fortifiée du Moyen-Âge. Outre son caractère historique, le bâtiment possède un patrimoine architectural intéressant :

Façades :

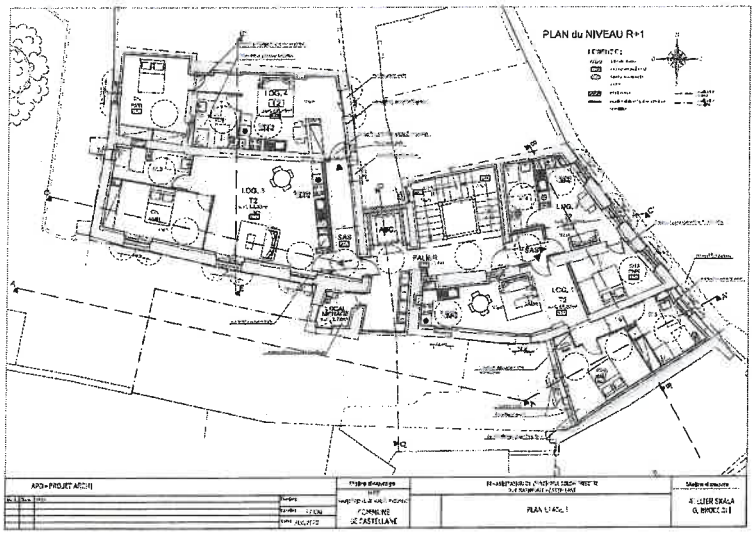
- Façades Est sur la rue nationale du XIXème siècle ordonnancée avec soubassement en pierre au RDC et menuiserie porte principale remarquable. (Encadrement des portes latérales fausse pierre au mortier) ;
- Encadrement portes sur jardins XVIIème, arc en anse de panier.

Escaliers :

- Escalier principal à noyau creux, plan carré sur 4 poteaux bois enrobé de plâtre avec décor de faux marbres (2 époques, sondages à envisager).

Éléments intérieurs :

- Encadrement de porte pierre au niveau RDC ;
- Cheminées ;
- Carreaux de ciment dans hall.
- Vestiges de fresques XVIIIème (RDC et escalier) ;
- Vasque sur façade ouest.




1er

## Conclusion :

Au terme de l'action coercitive mise en œuvre par la Ville par l'édiction des arrêtés de péril de l'immeuble situé sur l'ilot des Tilleuls, le présent dossier présente la difficulté liée aux acquisitions foncières d'immeubles dégradés du fait de l'impossibilité de faire aboutir les négociations à l'amiable et de l'urgence du démarrage de l'opération.

Au vu de la nécessité pour la commune de Castellane de s'assurer de la maîtrise foncière de la parcelle AB 62 de l'îlot des Tilleuls dans un délai contraint afin de ne pas perdre les subventions de l'Etat (des aides de l'ANAH RHI-Thirori) pour financer le projet de requalification urbaine et de réhabilitation de logements adaptés, suite à la démolition des immeubles menaçants ruines.

Au vu du péril constaté par arrêté municipal portant péril ordinaire avec IDH, ci-annexés ;

Au regard de la nécessité d'acquérir les immeubles imbriqués et permettre une cohérence d'ensemble de la réhabilitation de l'ilot des Tilleuls (phase 1) par la commune de Castellane,

Au vu des avantages escomptés par la suppression de l'habitat insalubre et menaçant ruine,

Au vu de la réponse aux besoins de logements par une offre notamment de logements sociaux correspondant,

Le Conseil municipal de Castellane a délibéré, en date du **18 février 2021** sur le présent dossier pour demander à Madame La préfète des Alpes de Haute Provence de prononcer :

- L'utilité publique et la cessibilité au profit de la commune de Castellane au titre de la procédure spéciale d'immeuble insalubre ou menaçant ruine du Livre V Titre Ier du code de l'expropriation,
- Fixer l'indemnité provisionnelle et la prise possession de l'immeuble ci-après désignés au plan et à l'état parcellaire joint au dossier.

## VI. Planning de réalisation des travaux

| | Îlot des Tilleuls phase 1 (immeubles AB 58, 59 et 62 |
|---|---|
| Passage en commission nationale LHI – avis favorable pour l'éligibilité / calibrage / déficit d'opération | Mars 2018 et novembre 2019 |
| Poursuite des négociations en vue de l'acquisition de l'immeuble par la commune et l'EPF PACA | Depuis janvier 2021 |
| Dépôt du dossier de DUP et demande de la cessibilité | Février 2021 |
| Obtention de l'arrêté de DUP et cessibilité | Mai 2021 |
| Lancement des études de calibrage | Décembre 2019 |
| Dépôt auprès de l'ANAH du dossier de financement déficit acquisitions travaux | Février 2020 |
| Passage en commission nationale LHI – demande financement relogement et déficit acquisitions travaux | Mars 2020 |
| Choix de l'opérateur aménageur-constructeur pour l'opération RHI et l'aménagement intérieur des immeubles | Novembre 2019 |
| Lancement des études de maîtrise d'œuvre RHI (démolition partielle et confortement des immeubles) | Mai 2020 |
| Lancement des études de maîtrise d'œuvre réhabilitation intérieure par opérateur | APD validé au printemps 2020 |
| Dépôt du permis de construire par opérateur | 1er trimestre 2021 |
| Constitution des dossiers de consultation des entreprises RHI-Thirori | Eté 2021 |
| OS des travaux RHI-Thirori | Automne 2021 |
| Réception des travaux RHI-Thirori | Printemps 2023 |
| Dépôt du dossier de clôture | Juillet 2023 |
| Mise en location par opérateur | Septembre 2023 |

Mairie de Castellane

Alpes de Haute-Provence

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département des Alpes de Haute Provence

Commune de Castellane

**Expropriation immeuble frappé de péril ordinaire**

**Secteur « îlot des Tilleuls » parcelle AB 62**

Dossier parcellaire établi en application des articles L. 132-1 et R. 132-2 du code de l'expropriation

# 5- Annexes

- Délibération N°02-18022021/14 – Déclaration d'utilité publique et de cessibilité (DUP VIVIEN)
- Attestation de vacance parcelle AB 62
- [illegible]
- [illegible]
- Estimation des Domaines 19/11/2019
- Estimation des Domaines 29/12/2020
- Arrêté de péril N°199/2019
- Arrêté de péril N°67/2017

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Reçu en Sous-Préfecture de Castellane le
23 FEV. 2021

**Mairie de Castellane**
*Alpes de Haute-Provence*

République Française

Place Marcel Sauvaire
04120 CASTELLANE
☎ 04.92.83.60.07.
accueil@mairie-castellane.fr
www.mairie-castellane.fr

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

Conseillers en exercice : 19
Présents : 14
Votants : 19

## OBJET : DÉLIBÉRATION N°02-18022021/14 - DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET DE CESSIBILITE (DUP VIVIEN)

**Date de la convocation** : 12 février 2021

L'an deux mille vingt et un, et le dix-huit du mois de février, le Conseil Municipal de la commune de CASTELLANE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à dix-huit heures, en Mairie, sous la présidence de Monsieur Bernard LIPERINI, Maire.

**Présents** : M. LIPERINI Bernard, M. MARANGES Philippe, M. VILLELLAS Thierry, Mme TILLEMAN Line, M. MARTINO Stéphane, M. VINCENT Jean-Marc, M. CARGNINO Stéphane, Mme MARTIN Muriel, Mme GUINY Sandrine, M. CHAIX Cédric, Mme GINESTE Anne-Cécile, M. LORENZONI-USSEGLIO Alexandre, M. GOLE Jean-Paul, Mme CAPON Odile.

**Excusés** : Mme CHEVALLEY Emily (Pouvoir à M. LIPERINI Bernard), Mme LEPLEUX Sandra (Pouvoir à M. VINCENT Jean-Marc), M. DEMANDOLX Franck (Pouvoir à M. GOLE Jean-Paul), Mme RIVAL Ludivine (Pouvoir à Mme TILLEMAN Line), Mme JONKER Nina (Pouvoir à M. LIPERINI Bernard).

**Secrétaire de séance** : Mme GINESTE Anne-Cécile

**Expoé**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

**VU** le code de l'expropriation ;

**VU** l'Arrêté municipal n° 175/2019 en date du 30/07/2019 déclarant péril imminent au droit de l'immeuble AB 62 sis au 28bis rue Nationale à Castellane ;

**VU** l'Arrêté municipal n° 199/2019 en date du 18/09/2019 déclarant péril ordinaire avec Interdiction Définitive d'Habiter au droit de l'immeuble AB 62 sis au 28bis rue Nationale à Castellane ;

**CONSIDÉRANT** que dans le cadre de la revitalisation de son centre-bourg, la ville de Castellane a lancé un certain nombre d'actions, incitatives et coercitives, pour résorber l'habitat non-décent ;

**CONSIDERANT** la pertinence d'adjoindre la parcelle AB62 au projet de réhabilitation des bâtiments communaux AB59 (dit de l'ancienne sous-Préfecture) et AB58, afin de créer des logements de qualité, lumineux et accessibles aux personnes âgées ;

**CONSIDERANT** l'imbrication structurelle entre les immeubles AB59 et AB62, et l'état de dégradation des deux biens ;

**CONSIDÉRANT** que l'îlot des Tilleuls fait partie de cette opération de résorption de l'habitation insalubre (RHI) par décision de l'ANAH des 23/03/2018 et 22/11/2019 a fait l'objet d'une subvention au titre des études de calibrage ;

**CONSIDÉRANT** qu'après les études de calibrage et avis de la Commission Nationale pour la lutte contre l'habitat Indigne (CNLHI), l'ANAH a décidé le 22/11/2019 de réserver pour l'immeuble AB 62 une subvention au titre de l'accompagnement social et du relogement, ainsi qu'une subvention pour les travaux de démolition/reconstruction (déficit d'opération) ;

**CONSIDÉRANT** que l'étude foncière constate, d'une part, que la propriété du bien appartient à une SCI en cours de liquidation, que cette dernière fut défaillante en matière de relogement des locataires, de sécurisation et de confortement de sa propriété, que la commune a, en conséquence, réalisé des travaux d'urgence afin de sécuriser l'immeuble provisoirement, d'autre part de l'urgence de démarrer l'opération de réhabilitation de l'îlot urbain des Tilleuls (phase 1 immeubles AB 59, 58 et 62) ;

**CONSIDÉRANT** l'échec des négociations à l'amiable entre la SCI La Géraldine et l'EPF PACA et la Commune, suites aux propositions effectuées sur la base des évaluations de France Domaine en dates du 19/11/2019 et 29/12/2020 ;

**CONSIDÉRANT** que pour la réalisation du programme, une déclaration d'utilité publique et de cessibilité est nécessaire par dérogation aux règles générales du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et conformément à la procédure spéciale d'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine régie par les articles L. 511-1 à L. 511-9 et R.511-1 à R. 511-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. La commune doit solliciter Monsieur le Préfet des Alpes de Haute Provence pour déclarer d'utilité publique et de cessibilité ces immeubles en déposant un dossier de demande de déclaration d'utilité publique et de cessibilité comprenant :

Dans le dossier de demande de DUP :

- une note explicative,
- les arrêtés de périls,
- l'attestation de vacance de l'immeuble,
- l'évaluation de l'immeubles réalisée par France Domaine

Dans le dossier parcellaire identifiant l'immeuble compris dans le périmètre de DUP :

- la liste des propriétaires concernés
- un plan parcellaire

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité

Et par dérogation aux règles générales du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et conformément à la procédure spéciale d'expropriation des immeubles insalubres ou menaçant ruine régie par les articles L. 511-1 à L. 511-9 et R.511-1 à R. 511-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

**DECIDE**

- **D'approuver** le dossier de demande de déclaration d'utilité publique et de cessibilité ainsi que la liste des immeubles à exproprier,
- **De solliciter** Monsieur le Préfet des Alpes de Haute Provence pour déclarer d'utilité publique et de cessibilité au profit de la commune de Castellane suite au constat des complexités juridiques de ce bien dégradé et l'échec des négociations amiables.
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier de DUP

Fait et délibéré à Castellane les jour, mois et an
Pour extrait certifié conforme
**Le Maire**
**Bernard LIPERINI**

COMMUNE DE CASTELLANE (Alpes-de-Haute-Provence)

**Mairie de Castellane**
*Alpes de Haute-Provence*

République Française

Place Marcel Sauvaire
04120 CASTELLANE
☎ 04.92.83.60.07.
accueil@mairie-castellane.fr
www.mairie-castellane.fr

*Affaire suivie par M. VICENTE*
*centrebourg@mairie-castellane.fr*

Castellane le

Le Maire de Castellane
M. Bernard LIPERINI

à

Madame la Préfète
des Alpes de Haute Provence

Préfecture des Alpes-de-Haute-Provence
8 rue du Docteur Romieu
04016 DIGNE-LES-BAINS cedex

**Référence :** Dossier DUP Vivien AB 62 Castellane
**Objet** : Attestation de vacance d'immeuble
---

Madame la Préfète,

Par le présent, j'atteste que l'immeuble cadastré AB 62, sis 28bis, rue Nationale, 04120 Castellane est vacant depuis la mise en place de l'arrêté de péril ordinaire avec IDH en date du 18 septembre 2019 et le relogement définitif des 3 anciens locataires.

Je vous prie d'agréer, Madame la Préfète, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,
M. Bernard LIPERINI

COMMUNE DE CASTELLANE (Alpes de Haute Provence)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N°7300-SD
(mars 2016)

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**
**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE**
Pôle Expertise et Services aux Publics
Service : PÔLE EVALUATION DOMANIALE
Adresse : Cité administrative Avenue du 7ème Génie
BP 31091 – 84097 AVIGNON CEDEX 9
Téléphone : 04 90 80 41 45

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Danielle OLLIVIER
Téléphone : 04 90 80 41 76
Courriel : danielle.ollivier@dgfip.finances.gouv.fr
Réf.LIDO : 2019-04039V1225

Avignon, le 19/11/2019

L'Administrateur Général des Finances publiques
Directeur départemental des Finances publiques de Vaucluse

à

EPF PACA
Le Noailles
62/64 La Canebiere
13001 MARSEILLE

# AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE BÂTI**

**ADRESSE DU BIEN : 26 RUE NATIONALE 04120 CASTELLANE**

**VALEUR VÉNALE : 28 800 €**

## 1 - SERVICE CONSULTANT :

EPF PACA
AFFAIRE SUIVIE PAR : M. JEAN-FRANÇOIS BERTRAND

## 2 - DATES

| | |
|---|---|
| Date de consultation | 01/10/2019 |
| Date de réception | 01/10/2019 |
| Date de visite | 14/11/2019 |
| Dossier complet | 14/11/2019 |

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

Demande d'évaluation de la valeur vénale d'un immeuble bâti dans le cadre de l'opération de restructuration des îlots urbains des « Tilleuls » et du « Teisson ».

Convention d'intervention foncière entre la commune de CASTELLANE et l'EPF PACA signée le 03/04/2018.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

- section AB n°62 lieu-dit « la Ville » pour une superficie de 42 m²

Il s'agit d'un immeuble de rapport élevé de 3 étages sur rez-de-chaussée situé au centre de la commune de CASTELLANE, rue Nationale.

RDC : une pièce avec poutres au plafond, structure étayée par poteaux métalliques.
Accès aux étages par escalier.

Au 1er, 2ème et 3ème étage : appartement d'une pièce avec cuisinette intégrée et salle d'eau d'une surface habitable de 24 m², poutres au plafond. Le plafond du studio du 1er étage est soutenu par des poteaux métalliques.
Surface habitable totale: 72 m².
Le bien immobilier fait l'objet d'une procédure de péril imminent du 18 septembre 2019 (Arrêté municipal n°199/2019) en raison du risque d'effondrement du bâtiment.

## 5 - SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : SCI LA GERALDINE, siège social situé 950, Bd Guillaume Apollinaire Les Lavandes à ANTIBES 06600.
Origine de propriété : acte d'acquisition du 15/12/2004 publié le 03/02/2005 volume 2005P n°1124.
Bien estimé libre de toute occupation.

## 6 - URBANISME ET RÉSEAUX

PLU de la commune de CASTELLANE
Zone U1 : zone urbanisée et agglomérée à forte densité, à caractère central d'habitat, de services et commerces, elle correspond au noyau urbain du centre ville de Castellane.
Tous réseaux à proximité.

## 7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE

La méthode d'évaluation retenue est celle de la comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

***La valeur vénale de l'immeuble cadastré AB n°62 à CASTELLANE est estimée à 28 800 €.***
***Une marge de négociation de 10 % est laissée au consultant.***

## 8 - DUREE DE VALIDITE

La durée de validité du présent avis est de **18 mois**.

## 9 - OBSERVATIONS PARTICULIERES

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 et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques de Vaucluse et par délégation,

Danielle OLLIVIER

Inspectrice des Finances publiques

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n°78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

MINISTÈRE
DE L'ACTION
ET DES COMPTES
PUBLICS

*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE**
Pôle Expertise et Services aux Publics
Pôle d'Evaluation Domaniale
Téléphone : 04 90 80 41 45
Mél. : ddfip84.pole-evaluation @dgfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**

Évaluateur : Danielle OLLIVIER
Téléphone : 04 90 80 41 76
Courriel : danielle.ollivier@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDO : 2020-04039V1257
DS 3091497

**Direction générale**
**des Finances publiques**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DE VAUCLUSE
Cité administrative - Avenue du 7ème Génie BP 31091
84097 AVIGNON CEDEX 9

Avignon, le 29 décembre 2020

La Directrice départementale des Finances publiques de VAUCLUSE par intérim

à

Monsieur le Maire de CASTELLANE
Hôtel de Ville
place Marcel Sauvaire BP 34
04120 CASTELLANE

# AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

**DÉSIGNATION DU BIEN : IMMEUBLE BÂTI**

**ADRESSE DU BIEN : 26 RUE NATIONALE 04120 CASTELLANE**

**VALEUR VÉNALE TOTALE : 28 800 €**

## 1 - SERVICE CONSULTANT :

COMMUNE DE CASTELLANE
Affaire suivie par : M. Xavier VICENTE, chef de projet A.M.I Centre-Bourg

## 2 - DATES

| | |
|---|---|
| Date de consultation | 02/12/2020 |
| Date de réception | 02/12/2020 |
| Date de visite | 14/11/2019<br>dans le cadre d'une précédente demande |
| Date de constitution du dossier « en état » | 02/12/2020 |

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

Demande d'estimation de la valeur vénale d'un immeuble bâti dans le cadre de l'opération de restructuration des îlots urbains des « Tilleuls » et du « Teisson ». Convention d'intervention foncière entre la commune de CASTELLANE et l'EPF PACA signée le 03/04/2018.

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

Références cadastrales :

- section AB n°62 lieu-dit « la Ville » pour une superficie de 42 m²

Il s'agit d'un immeuble de rapport élevé de 3 étages sur rez-de-chaussée situé au centre de la commune de CASTELLANE, rue Nationale.

Il comprend :

- au RDC : une pièce avec poutres au plafond, structure étayée par poteaux métalliques.

Accès aux étages par escalier.

- au 1er, 2ème et 3ème étage : appartement d'une pièce avec cuisinette intégrée et salle d'eau d'une surface habitable de 24 m², poutres au plafond. Le plafond du studio du 1er étage est soutenu par des poteaux métalliques.

Le bien immobilier fait l'objet d'une procédure de péril imminent du 18 septembre 2019 (Arrêté municipal n°199/2019) en raison du risque d'effondrement.

## 5 - Situation Juridique

Propriétaire : SCI LA GERALDINE, siège social situé 950, Bd Guillaume Apollinaire Les Lavandes à ANTIBES 06600.
Origine de propriété : acte d'acquisition du 15/12/2004 publié le 03/02/2005 volume 2005P n°1124.
Bien estimé libre de toute occupation.

## 6 - Urbanisme et réseaux

PLU de la commune de CASTELLANE
Zone U1 : zone urbanisée et agglomérée à forte densité, à caractère central d'habitat, de services et commerces, elle correspond au noyau urbain du centre ville de Castellane.
Tous réseaux à proximité.

## 7 - Détermination de la valeur vénale

La méthode d'évaluation retenue est celle de la comparaison directe qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.
Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

***La valeur vénale de l'immeuble cadastré AB n°62 à CASTELLANE est estimée à 28 800 €.***

## 8 - Durée de validité

La durée de validité du présent avis est de **18 mois.**

## 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 et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

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.

Pour la directrice départementale des finances publiques par intérim et par délégation,

Danielle OLLIVIER
Inspectrice des Finances publiques

**MAIRIE DE CASTELLANE**

**04120 Alpes de Haute Provence**

République française

18 SEP. 2019

# ARRETE MUNICIPAL N° 199/2019

**Le Maire de la commune de Castellane,**

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212 -2, L.2212- 4 et L.2215-1 ;

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-6, L.521-1 à L.521-4, L.541-2 et les articles R.511-1 à R.511-12 et R.511-14 à R.511-20 ;

**Vu** la consultation de l'architecte des bâtiments de France le 04-09-2019 ;

**Vu** la lettre LR/AR d'information adressée le, 13-08-2019 au propriétaire de l'immeuble AB 62, sis, rue Nationale 04120 CASTELLANE :

SCI La Géraldine (adresse de la SCI) demeurant à, 950, boulevard Guillaume Apollinaire Les Lavandes 06600 ANTIBES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ANTIBES identifiée sous le numéro provisoire de gestion 2004 D 572, acte de propriété parcelle AB 62 publié et enregistré à DIGNE le 03/02/2005 vol.2005P N°1124, rectifié et publié le 04/04/2005 vol. 2005P N°2932, représentée par M. ARNALDI Gérard, demeurant à, La Bâtie, 04120 PEYROULES, propriétaire de l'immeuble AB 62 sis, rue Nationale à Castellane (04120)

Maître Xavier HUERTAS et Mme. Nathalie TROIN Collaboratrice (Liquidateur de la SCI La Géraldine), Etude de Maître Xavier HUERTAS 1, rue Lamartine, CS 81041, 06050 Nice Cedex 1, gestionnaire de l'immeuble AB 62 sis, rue Nationale à Castellane (04120)

signalant des désordres sur le bâtiment, susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique et leur ayant demandé leurs observations ;

**Vu** l'absence de réponse et vu la persistance et l'aggravation des désordres mettant en cause la sécurité publique celle des occupants et des tiers ;

**Vu** les éléments techniques apparaissant dans le rapport en date du 2 Août 2019 constatant les désordres suivants dans l'immeuble situé, rue Nationale 04120 CASTELLANE – parcelle cadastrale AB 62 :

L'effondrement de 5m² du mur mitoyen du rez-de-chaussée entre les parcelles 59 et 62 (section AB). Un effet voûte ne pouvant s'exercer au 1er étage du fait de la constitution du mur mitoyen coté parcelle AB62, les ancrages des poutres des planchers du niveau haut du rez-de-chaussée et 1er étage sont donc intéressés par la zone d'effondrement et sont donc soumis à un risque de ruine important.

.....

**CONSIDERANT** qu'en raison de la gravité de la situation, de la persistance et de l'aggravation des désordres, il convient d'engager la procédure de péril afin que la sécurité publique, ou celle des occupants, soit sauvegardée ;

ARRÊTÉ

**ARTICLE 1** :
SCI La Géraldine (adresse de la SCI) demeurant à, 950, boulevard Guillaume Apollinaire Les Lavandes 06600 ANTIBES, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ANTIBES identifiée sous le numéro provisoire de gestion 2004 D 572, représentée par M. ARNALDI Gérard, demeurant à, La Bâtie, 04120 PEYROULES, propriétaire de l'immeuble AB 62 sis, rue Nationale à Castellane (04120) dont la gestion/liquidation est assurée par

Maître Xavier HUERTAS et Mme. Nathalie TROIN Collaboratrice, Etude de Maître Xavier HUERTAS 1, rue Lamartine, CS 81041, 06050 Nice Cedex 1, gestionnaire de l'immeuble AB 62 sis, rue Nationale à Castellane (04120)

Propriété acquise par acte du 15 décembre 2014, reçu par Me Charles HONNORAT, notaire à SAINT ANDRE LES ALPES, et publié et enregistré à DIGNE le 03/02/2005 vol.2005P N°1124, rectifié et publié le 04/04/2005 vol. 2005P N°2932,

Est mis en demeure de procéder aux travaux de confortement permettant de faire cesser la situation de péril de manière durable pour garantir la stabilité de l'ensemble du bâtiment et la sécurité des tiers et des occupants des immeubles mitoyens à compter de la notification du présent arrêté et sous un délai de 1 mois.

**ARTICLE 2 :**
Compte tenu du danger encouru par les occupants ou les tiers du fait de l'état des lieux, l'immeuble sis, rue Nationale 04120 CASTELLANE – AB 62 est immédiatement interdit définitivement à l'habitation et à toute utilisation.

**ARTICLE 3 :**
Pour des raisons de sécurité, compte tenu des désordres constatés, le bâtiment, devra être entièrement évacué par ses occupants, dès notification du présent arrêté.

**ARTICLE 4 :**
Le propriétaire (ou l'exploitant des locaux d'hébergement) doit avoir informé les services de la mairie/de l'EPCI de l'offre d'hébergement qu'il a faite aux occupants en application des articles L 521-1 et L 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, dans un délai d'un mois à compter de la notification du présent arrêté.
À défaut, pour le propriétaire d'avoir assuré l'hébergement temporaire des occupants, celui-ci sera effectué par la commune, aux frais du propriétaire (ou de l'exploitant).

**ARTICLE 5** :
Les personnes mentionnées à l'article 1 sont tenues de respecter les droits des occupants dans les conditions précisées aux articles L. 521-1 a L. 521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.
Le non-respect des obligations découlant du présent arrêté est passible des sanctions pénales prévues par l'article L. 511-6 ainsi que par les articles L. 521-4 et L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexes 2 et 3.

**ARTICLE 6 :**
La non-exécution des réparations, travaux et mesures prescrits par le présent arrêté dans les délais fixés expose le propriétaire (et le cas échéant l'exploitant du local d'hébergement) mentionné(s) à l'article 1 au paiement d'une astreinte financière calculée en fonction du nombre de jours de retard, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE 7 :**
Faute pour le propriétaire (ou l'exploitant) mentionné à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article et après mise en demeure restées sans effet, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit.
La mainlevée du présent arrêté de péril ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la complète réalisation des travaux au regard des mesures prescrites par le présent arrêté.
Le propriétaire mentionne à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie/de l'EPCI tous justificatifs attestant de la bonne réalisation des travaux.

**ARTICLE 8 :**
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus et affiché sur la façade de l'immeuble ainsi qu'en mairie (cet affichage peut être facultatif mais toujours recommandé).

**ARTICLE 9 :**
Le présent arrêté est transmis au Sous-préfet de l'arrondissement de Castellane.

**ARTICLE 10 :**
Le présent arrêté sera transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat/au Maire (le cas échéant), aux organismes payeurs des aides personnelles au logement ainsi qu'au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département.

**ARTICLE 11 :**
Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier du service de publicité foncière ou au livre foncier (en Alsace-Moselle), dont dépend l'immeuble, aux frais du propriétaire mentionne à l'article 1.

**ARTICLE 12 :**
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Marseille, 22-24 rue Breteuil 13281 MARSEILLE cedex 6, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé au préalable.
La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Fait à CASTELLANE, le 18-09-2019
P/o Monsieur le Maire
Monsieur André PASSINI
1er Adjoint

18 SEP. 2019

31 MARS 2021

COMMUNE DE CASTELLANE (Alpes-de-Hte-Provence)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Mairie de Castellane le
17 MARS 2017

**MAIRIE DE CASTELLANE**
**04120 Alpes de Haute Provence**

**République française**

# ARRETE MUNICIPAL N° 67/2017

**Le Maire de la commune de Castellane,**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2131-1, L.2212 -2, L.2212- 4 et L.2215-1,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 511-1 à L 511-6, L.521-1 à L.521-4, L.541-2 et L.541-3, et les articles R.511-1 à R.511-12

Vu la consultation de l'architecte des Bâtiments de France en date du 05/12/2016 (l'article R511-2-1 précise que l'avis est réputé délivré en l'absence de réponse sous 8 jours)

Vu la lettre d'information adressée à Madame ROUBION Marie-France en date du 14/10/2016 lui signalant des désordres sur le bâtiment susceptibles de porter atteinte à la sécurité publique et lui ayant demandé ses observations;

Vu la lettre de réponse du propriétaire en date 21/11/2016 précisant qu'il n'envisage pas de remédier aux désordres constatés mettant en cause la sécurité publique.

Vu les éléments techniques apparaissant dans le rapport en date du 31/08/2016 constatant les désordres suivants dans l'immeuble situé 36, rue Nationale 04120 CASTELLANE :

- Sous dimensionnement du chevronnage et des pannes
- Surélévation réalisée sans chaînage continu sur une maçonnerie ancienne de faible épaisseur et de résistance non justifiable
- Fissuration et dévers sur le mur mitoyen avec la parcelle AB 59 avec ancrage de l'escalier dans le dit mur. Fissures sur le mur de refend mitoyen avec la parcelle AB 423

Considérant qu'en raison de la gravité de la situation et de la persistance des désordres, il convient d'engager la procédure de péril afin que la sécurité publique, ou celle des occupants, soit sauvegardée;

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Reçu en Sous-Préfecture de Castellane le
17 MARS 2017

## ARRÊTÉ :

**ARTICLE 1**
Mme. ROUBION Marie-France, domicilié au Plan de la Palud, à CASTELLANE (04120), né le 16/07/1962, à NICE, propriétaire de l'immeuble sis 36, rue Nationale à CASTELLANE (04120) cadastré AB 58 – propriété acquise par acte du 28/12/2007 reçu par Me. SCP VASTINE DECLEF, notaire à insérer ST ANDRE LES ALPES et publié le 11/02/2008 volume 2008P et n°359. Est mise en demeure de faire effectuer un diagnostic sur l'état structurel de l'immeuble et de procéder aux travaux de confortement qui seront préconisés pour garantir la stabilité de bâtiment et la sécurité des tiers et des occupants des immeubles mitoyens.

**ARTICLE 2**
Compte tenu du danger encouru par les occupants du fait de l'état des lieux, les locaux sis 36, rue Nationale à CASTELLANE (04120) tout l'immeuble à l'exception du rez-de-chaussée sont interdits temporairement à l'habitation et à toute utilisation à partir de la notification et jusqu'à la mainlevée de l'arrêté de péril.

**ARTICLE 3**
Faute pour le propriétaire mentionné à l'article 1 d'avoir réalisé les travaux prescrits au même article et après mise en demeure restée sans effet, il y sera procédé d'office à ses frais, ou à ceux de ses ayants droit.

La mainlevée du présent arrêté de péril ne pourra être prononcée qu'après constatation par les services de la commune de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites par le présent arrêté.

Le propriétaire mentionné à l'article 1, ou ses ayants droit, tient à disposition des services de la mairie tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

**ARTICLE 4**
Le présent arrêté sera notifié aux personnes mentionnées à l'article 1 ci-dessus.
Le présent arrêté sera affiché en mairie de CASTELLANE ainsi que sur la façade de l'immeuble

**ARTICLE 5**
L'ampliation du présent arrêté sera notifiée à Monsieur le Sous-Préfet de Castellane.

**ARTICLE 6**
Le présent arrêté sera transmis au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, aux organismes payeurs des aides personnelles au logement (Caisse d'allocations familiales et/ou à la caisse de MSA), au gestionnaire du fonds de solidarité pour le logement du département, ainsi qu'à l'Agence Nationale de l'Habitat au procureur de la République, ainsi qu'à la chambre départementale des notaires.

**ARTICLE 7**
Le présent arrêté fera l'objet d'une publication au fichier immobilier de la conservation des hypothèques aux frais du propriétaire mentionné à l'article 1.

**ARTICLE 8**
Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours administratif devant Monsieur le maire de CASTELLANE dans le délai de deux mois à compter de sa notification. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de MARSEILLE dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêté ou à compter de la réponse de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Fait à CASTELLANE, le 17/03/2017

COMMUNE DE CASTELLANE (Alpes-de-Hte-Provence)

Jean-Pierre TERRIEN, Maire de CASTELLANE