

Ville de NIORT

Opération de Restauration Immobilière ORI II – Centre ancien de Niort

Maitre d'ouvrage : Ville de Niort

Enquête parcellaire

du jeudi 9 janvier 2020 à 9h00 au mercredi 29 janvier 2020 à 17h00

Immeubles concernés : 21, rue Brisson et 3, rue Beauchamp

I- Rapport du Commissaire enquêteur

II- Registre des observations

III- Conclusion et avis du Commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : W. Paulet

INTRODUCTION

Par courrier signé en date du 5 décembre 2019 et portant sur l'ouverture d'une enquête parcellaire en vue de délimiter deux immeubles à acquérir, Madame La Préfète du département des Deux-Sèvres a désigné Monsieur Paulet William comme commissaire enquêteur pour mener à bien cette opération (Voir annexe n°1)

L'arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2019 prescrit l'ouverture d'une enquête publique, confirme la désignation de Monsieur Paulet William (Voir articles 1 et 2 de l'annexe 2) et en définit les modalités (Voir articles 3 à 5 et 8 à 10 de l'annexe 2) L'enquête publique s'est déroulée durant 21 jours consécutifs du jeudi 9 janvier à 9h00 au mercredi 29 janvier 2020 à 17h00.

Ce rapport se décompose comme en quatre chapitres :

- Titre I - Procédure et déroulement de l'enquête.
- Titre II- Examen du dossier soumis à l'enquête.
- Titre III – Observations portées sur le Registre d'Enquête Publique.
- Conclusions et avis du commissaire enquêteur.
- En annexe, les différentes pièces citées dans ce dossier.

Titre I- Procédure et déroulement de l'enquête

1°) Sièges et horaires des permanences lors l'enquête publique

Comme le commissaire enquêteur était tenu d'assurer une permanence, celle-ci s'est tenue à l'Hôtel de Ville de Niort 1, Place Martin Bastard à Niort aux jours et horaires suivants :

- Jeudi 9 janvier 2020 de 9 heures à 12 heures ;
- Mercredi 15 janvier 2020 de 14 heures à 17 heures ;
- Lundi 20 janvier 2020 de 9 heures à 12 heures ;
- Mercredi 29 janvier 2020 de 14 heures à 17 heures.

2°) Information du public

a) Publication dans la presse : Celle-ci a été faite sous la forme de deux insertions (Voir annexes n°3 et 4) dans les annonces légales dans les temps et délais prévus par la législation :

- La Nouvelle République : le 27 décembre 2019 et le 15 janvier 2020
- Le Courrier de l'Ouest : le 26 décembre 2019 et le 15 janvier 2020.

b) Affichage :

Le public a également été informé du déroulement de l'enquête publique par affichage en extérieur sur un panneau d'information municipal situé Rue de l'Ancien Musée ainsi qu'en Mairie, d'un avis de mise en enquête publique (Voir annexe n°5)

c) Clôture de l'enquête publique :

Les formalités de clôture du seul et unique registre de l'enquête publique ont été accomplies par le commissaire enquêteur le mercredi 29 janvier 2020 à 17 heures en présence de la Responsable du Service d'Action Foncière.

Les observations ou mentions portées, ainsi que leur absence se répartissent de la façon suivante :

- Sur le registre mis à disposition du public en Mairie : 0
- Par voie électronique via deux adresses courriels dédiées, l'une sur le site internet des services de l'Etat des Deux-Sèvres et l'autre vers la Communauté d'Agglomérations du Niortais : 0
- Par courrier : 0

d) Déroulement de l'enquête :

Le commissaire enquêteur a constaté que toutes les pièces du dossier étaient bien mises à la disposition du public permettant la consultation des différents documents.

Il est à noter qu'il n'y a pas eu d'incident lors de l'enquête publique. Durant ses permanences, le commissaire enquêteur n'a reçu qu'une personne, à savoir le propriétaire du 3 de la Rue Beauchamp qui n'a rien consigné sur le registre des observations, tout en lui faisant part qu'il rédigerait prochainement un courrier afin de souligner ses difficultés pour trouver un architecte pouvant prendre en charge son dossier.

A la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur n'avait reçu aucun courrier de ce propriétaire.

e) Réunion publique :

Aucune réunion publique n'a été organisée pendant la durée de l'enquête publique.

Titre II - Examen du dossier soumis à enquête

A) Pièces constitutives du dossier :

Le dossier relié mis à la disposition du public comportait :

- Le courrier de la Mairie de Niort en date du 12 novembre 2019 à l'attention de la Préfecture des Deux-Sèvres demandant l'ouverture d'une enquête publique (Voir annexe n°6)
- Le dossier d'enquête parcellaire selon l'article L 313-4-2 du Code de l'urbanisme spécifique aux deux immeubles faisant l'objet de cette enquête publique et comprenant une notice explicative avec rappel du contexte dont la poursuite de procédure sous la forme d'une mise en enquête parcellaire, un plan parcellaire, un état parcellaire et la délibération du Conseil Municipal en date du 16 septembre 2019 (Voir annexe n°7)
- Le dossier d'enquête parcellaire comprenant un dossier d'enquête préalable à la DUP qui concernait la totalité des huit immeubles et l'Arrêté Préfectoral du 20 janvier 2016 déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière II (Voir annexe n°8)

B) Pièces complémentaires transmises au commissaire enquêteur :

- a) Le 18 décembre 2019, lors de sa visite préalable à l'ouverture de l'enquête publique, l'interlocutrice de la Direction de l'Espace Public a remis au commissaire enquêteur :

- L'arrêté n° 2019-1298 fixant le programme de travaux à réaliser dans le cadre de l'ORI, bâtiment sis à Niort 3, rue Beauchamp (Voir annexe n°9)
 - L'arrêté n° 2019-1300 fixant le programme de travaux à réaliser dans le cadre de l'ORI, bâtiment sis à Niort 21, rue Brisson (Voir annexe n°10)
- b) Le 9 janvier 2020, lors du premier jour d'ouverture d'enquête publique, l'interlocutrice de la Direction de l'Espace Public a remis au commissaire enquêteur :
- Copie d'une lettre en AR datée du 18 décembre 2019 adressée à M. Bonnier afin de l'informer personnellement de l'ouverture d'une enquête publique concernant son bien immobilier sis 3, rue Beauchamp (Voir annexe n°11)
 - Copie d'une lettre en AR datée du 18 décembre 2019 adressée à M. Paquet afin de l'informer personnellement de l'ouverture d'une enquête publique concernant son bien immobilier sis 21, rue Brisson.
Cette lettre n'ayant pas été remise par voie postale, a été transmise par une remise en main propre via un agent municipal suite à une demande informelle de la CAN (Voir annexe n°12)
- c) En vue de la rencontre prévue le 17 janvier 2020, le Cabinet Urbanis a transmis au commissaire enquêteur un document concernant la synthèse des échanges avec les propriétaires du 21, rue Brisson et 3, rue Beauchamp (Voir annexe n°13)

C) Contexte, nature et raisons de l'Opération de Restauration Immobilière du centre ancien de Niort-ORI II.

La ville de Niort, depuis plusieurs années, s'est lancée dans des opérations de restauration immobilière de son centre ancien, action qu'elle compte poursuivre, car une opération similaire dénommée ORI III est déjà lancée.

L'opération ORI II concernait initialement huit bâtiments, dont deux font l'objet de l'actuelle enquête publique : l'un situé 21, rue Brisson et l'autre 3, rue Beauchamps.

La motivation essentielle de la Mairie pour ce type d'opération est du au fait que le centre-ville est resté à l'écart du développement d'une agglomération active, notamment en périphérie. Cette mise à l'écart est liée à la fermeture de nombreux commerces de proximité qui apportaient une offre commerciale complémentaire, d'où une amplification de ce désintérêt croissant pour des immeubles anciens dont

l'insuffisance de leur rentabilité locative commerciale allait au détriment de l'occupation résidentielle des étages.

Ainsi le bilan en 2007 pour le centre-ville se présentait de la façon suivante :

- 30% des logements étaient vacants.
- Cette vacance dans certains ilots de l'hyper-centre était supérieure à 50%.
- Existence d'un parc locatif important avec une forte prédominance de studios ou T2 souvent de qualité médiocre.
- Un parc dégradé, habité par des locataires connaissant des difficultés sociales.

Comme stipulé dans l'annexe 8 (Pages 4 et 5) ce bilan dénote « le manque d'entretien, des logements devenus obsolètes et vacants, car inadaptés, à la demande. Pour certains, la dégradation induite in fine, qu'elle soit visible ou non de l'extérieur, est devenue préoccupante en termes de préservation du patrimoine ancien et d'attractivité du centre ville, tant économique, commerciale que résidentielle »

Malgré « la mise en place d'un volet incitatif important avec des aides conséquentes pour soutenir la réhabilitation des logements privés, les propriétaires des immeubles dégradés et vacants de l'hyper-centre où le commerce s'est développé au détriment de l'habitat ne se sont pas mobilisés ». De ce fait, la lutte contre la vacance de logements est devenu un enjeu dès l'année 2007 et a fait l'objet de plusieurs opérations :

- La première OPAH Renouvellement Urbain engagée dès 2007 pour une durée de cinq ans avec une première Opération de Restauration Immobilière déclarée d'utilité publique le 25 janvier 2011 a offert un bilan très encourageant ainsi :
 - 90% des situations ont été débloquées ;
 - 2 parcelles ont fait l'objet d'une expropriation ;
 - 179 logements réhabilités ;
 - 7 millions d'euros investis par les propriétaires ;
 - 5 millions d'euros de subventions.

Cette première action placée sous l'initiative de l'Etat et de la Mairie de Niort a généré 11 millions d'euros de travaux pour l'économie locale. En parallèle à cette action, la Ville de Niort a investi 60 millions d'euros pour requalifier le centre de la ville en secteur piétonnier.

- Une deuxième OPAH Renouvellement Urbain engagée du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017 permettait de poursuivre la requalification du parc privé, opération considérée comme indispensable par la Ville de Niort et l'Anah avec pour objectif la réhabilitation de 80 logements de propriétaires occupants et 160

logements locatifs accompagnée d'un engagement de 6 millions d'euros de subventions.

Enfin le choix des immeubles soumis à déclaration d'utilité publique des travaux est fondé sur trois critères, considérés de façon non cumulative, à savoir :

- Dégradation et vétusté des logements ;
- Aménagement d'accès indépendant entre les logements en étage et le commerce situé en rez-de-chaussée ;
- D'être localisé dans l'hyper-centre, ou sur les axes principaux du projet urbain du centre ville.

Il est à préciser que ces opérations visent des objectifs et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, donc les travaux doivent respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et l'ensemble des règles en vigueur dont :

- Décret sur les performances énergétiques ;
- Décret sur les normes d'habitabilité ;
- Articles sur la salubrité et lutte contre le saturnisme ;
- Décret et normes concernant la réglementation électrique ;
- Circulaire sur la sécurité contre l'incendie ;
- Respect des règlements locaux (Plan Local d'Urbanisme, Règlement de voirie, etc.....) comme pour les parties communes (dont les façades, cours, escaliers, rez-de-chaussée et locaux communs) ou privées (respect des normes dimensionnelles associées à la redistribution des logements, des prescriptions sur les ouvertures et ventilations, les installations de cuisine ou coin cuisine, le gaz et l'électricité, l'équipement sanitaire, et le chauffage)

D) Remarques spécifiques concernant les deux immeubles concernés par la DUP ;

Suite à l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a été sollicité par la Chef de projet et l'avocat du Cabinet Urbanis sis 1, Place Jean Jaurès à Bordeaux (33000 / www.urbanis.fr) qui souhaitaient le rencontrer. Lors de la rencontre en date du 17 janvier 2020 les points suivants ont été abordés et complétés :

- Le Cabinet Urbanis est un organisme qui aide les villes à mener des animations lors d'opérations immobilières dont celles des réhabilitations. En clair, le Cabinet Urbanis assure l'ingénering.
- Les Opérations Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine sont portées par la Communauté d'Agglomérations du Niortais qui est le maître d'ouvrage. Ce type d'opération rentre aussi dans le cadre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

- La procédure **Opération Restauration Immobilière** est portée par la Mairie qui est le maître d'ouvrage, car il peut y avoir des incidences foncières.
- Dans le cadre d'une **Déclaration d'Utilité Publique d'Opération de Restauration Immobilière**, la constitution d'un permis de construire par un architecte, et non pas une simple déclaration préalable de travaux, est nécessaire pour l'engagement et la réalisation des travaux aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur. De plus, la présentation d'un permis de construire permet d'obtenir des subventions pouvant aller jusqu'à 40%.
- En clair, la DUP place le propriétaire sous obligation, afin que celui-ci transmette par écrit non pas des intentions, mais des engagements formels complétés d'un échéancier. De ce fait, la DUP surmonte le blocage des propriétaires qui laissent leurs bâtis glisser vers la vétusté à cause de l'absence de travaux d'entretien durant une longue période (Incidence du facteur temps)
- Enfin, lorsqu'un bien immobilier est mis en vente ou vendu, cette opération ne remet pas en question la procédure DUP ORI qui devra être assumée et réalisée par le nouvel acquéreur : la mutation entraîne l'obligation de réhabilitation (Ce qui pourrait être le cas du 3, rue Beauchamp)

Titre III – Observations portées sur le registre d'Enquête Publique

Comme indiquait dans le Titre I, alinéa **c**, aucune observation n'a été portée sur le registre d'Enquête Publique (Voir annexe n°14)

Conclusion et avis du Commissaire Enquêteur

Concernant cette enquête publique, le commissaire enquêteur donne :

Un avis favorable sans réserves

Les motivations qui ont conduit à cet avis sont les suivantes :

- 1^{er}) Les différents organismes, Mairie de Niort chargée de l'opération ORI II, et la Communauté d'Agglomérations du Niortais chargée de l'opération OPAH-RU ont largement prévenu les deux propriétaires, et se sont assurés que les informations concernant ces opérations leur étaient bien parvenues.
- 2^{ème}) L'ensemble des explications concernant l'objet et le but de ces opérations ont été transmises avec clarté par l'ensemble des acteurs, y compris le Cabinet Urbanis ayant en charge l'animation de celles-ci, au commissaire enquêteur
- 3^{ème}) La nature de ces opérations de réhabilitation concernant cette DUP rentre dans un esprit de continuité, puisque une opération ORI III est en cours de lancement par la ville de Niort, traduisant la volonté de poursuivre la restauration du centre ville afin de freiner la vétusté liée au facteur temps.
- 4^{ème}) La période d'exécution de l'ORI II devait se clore au 31 décembre 2017, mais celle-ci s'est poursuivie au delà des délais dans un esprit d'ouverture et de concertation dont les propriétaires pouvaient largement bénéficier.

FAIT à FRANCOIS LE 7 FEVRIER 2020
LE COMMISSAIRE ENQUETEUR


7 M William PRUCET

Annexes

ANNEXE N°1



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Service de Coordination et du Soutien Interministériels
Pôle environnement
Affaire suivie par : Annette BAPTISTE
Tél. : 05.49.08.69.51
Adresse mail : annette.baptiste@deux-sevres.gouv.fr

Niort, le 5 décembre 2019

Monsieur,

Par courrier en date du 12 novembre 2019, le maire de NIORT a sollicité l'ouverture d'une enquête publique parcellaire relative au projet de restauration Immobilière (ORI-II) de 8 immeubles d'habitation du centre ancien de NIORT, dans le cadre de la convention partenariale OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) multi-sites de la Communauté d'Agglomération du Niortais pour la période 2013-2017, pour 2 immeubles situés 21, rue Brisson et 3, rue Beauchamp.

Je vous ai désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette procédure.

Je vous serais obligé de bien vouloir accepter cette mission.

En conséquence j'ai prescrit, par arrêté dont ci-joint copie, l'ouverture de cette enquête, qui se déroulera du **jeudi 9 janvier 2020 au mercredi 29 janvier 2020**.

Comme convenu avec mes services, vous vous tiendrez à la disposition du public, en mairie de NIORT, siège de l'enquête, aux jours et heures suivants :

- **jeudi 9 janvier 2020 de 9 heures à 12 heures ;**
- **mercredi 15 janvier 2020 de 14 heures à 17 heures ;**
- **lundi 20 janvier 2020 de 9 heures à 12 heures ;**
- **mercredi 29 janvier 2020 de 14 heures à 17 heures ;**

Vous voudrez bien veiller au respect des dispositions de mon arrêté, examiner les observations consignées ou annexées au registre, puis établir le rapport et rédiger vos conclusions motivées dans un document séparé, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération.

Dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, vous me transmettez une copie de votre rapport et de vos conclusions motivées.

.../...

M. William PAULET
6, route de Niort
79260 FRANCOIS



PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Service de Coordination et du Soutien Interministériels
Pôle environnement
Affaire suivie par : Annette BAPTISTE
Tél. : 05.49.08.69.51
Adresse mail : annette.baptiste@deux-sevres.gouv.fr

Niort, le 5 décembre 2019

Le Préfet,

à

Monsieur le Maire de NIORT

Objet : Opération de restauration Immobilière (ORI-II) de 8 immeubles d'habitation du centre ancien de NIORT - Enquête parcellaire pour 2 immeubles

Réf : - Code de l'expropriation ;

- Délibération du conseil municipal du 16 septembre 2019;
- votre dossier en date du 12 novembre 2019

P.J. : - 1 copie de mon arrêté d'ouverture d'enquête

- 1 avis d'ouverture d'enquête
- 1 certificat d'affichage.

Par courrier cité en référence, reçu dans mes services le 21 novembre 2019, vous m'avez sollicité pour l'ouverture d'une enquête publique parcellaire pour 2 immeubles situés, à Niort :

- 21, rue Brisson
- 3, rue Beauchamp

et inclus dans l'opération de restauration Immobilière (ORI-II) de 8 immeubles d'habitation du centre ancien de NIORT, dans le cadre de la convention partenariale OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) multi-sites de la Communauté d'Agglomération du Niortais pour la période 2013-2017.

Aussi, par arrêté dont vous trouverez ci-joint copie, j'ai prescrit l'ouverture de cette enquête qui se déroulera sur le territoire de votre commune du **jeudi 9 janvier 2020 au mercredi 29 janvier 2020 inclus**.

J'ai désigné M. William PAULET en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à cette enquête publique.

Le dossier (déjà à votre disposition par l'intermédiaire de vos services) et le registre d'enquête seront déposés à la mairie, siège de l'enquête, pendant toute la durée de celle-ci, afin que chacun puisse en prendre connaissance pendant les heures habituelles d'ouverture des bureaux et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser par écrit à l'attention du commissaire enquêteur à l'hôtel de ville.



Service de Coordination et de Soutien Interministériel
Pôle Environnement

**Arrêté préfectoral portant ouverture d'une enquête parcellaire
en vue de délimiter deux immeubles à acquérir**

concernant l'Opération de Restauration Immobilière (ORI II)
de huit immeubles d'habitation du centre ancien de NIORT
dans le cadre de la convention partenariale OPAH RU
(Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) multi-sites de la
Communauté d'Agglomération du Niortais pour la période 2013-2017.

Le Préfet des Deux-Sèvres,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L131-1, R111-6 à R111-8 et R131-1 à 131-14 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L313-4 à L313-9 et R. 313-26 à R. 313-38 ;

Vu le code de l'environnement, notamment son article L123-4 ;

Vu le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière, notamment ses articles 5 et 6 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 2 septembre 2019 portant délégation de signature à Mme Anne BARETAUD, secrétaire générale de la Préfecture des Deux-sèvres ;

Vu la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (O.P.A.H.-R.U) sur la période 2013-2017, signée le 21 janvier 2013 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2016 déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière (ORI II) de huit immeubles d'habitation du centre ancien de NIORT ;

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de NIORT du 16 septembre 2019 approuvant les travaux objets de l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique du 20 janvier 2016 et autorisant le maire à demander l'ouverture de l'enquête parcellaire nécessaire au projet ;

Vu le dossier en date du 12 novembre 2019, par le maire de NIORT, reçu le 21 novembre 2019 en préfecture, comprenant notamment les plans, les états parcellaires et la liste des propriétaires tels qu'ils sont connus d'après les documents cadastraux et les renseignements recueillis par l'expropriant ;

Vu la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur pour l'année 2020 publiée au recueil des actes administratifs de la préfecture ;

Sur proposition de la Secrétaire Générale de la Préfecture,

ARRETE :

Article 7

Les propriétaires (des 2 immeubles cités à l'article 1), auxquels notification du dépôt du dossier de l'enquête parcellaire à la mairie est faite par l'expropriant, sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées aux articles 5 et 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière, ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Ils devront, à cet effet, retourner à l'expropriant les fiches de renseignements qui leurs seront adressées dûment complétées, afin qu'elles soient annexées au dossier.

Article 8

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête visé à l'article 3 sera clos et signé par le maire de Niort, qui le transmettra dans les vingt-quatre heures au commissaire-enquêteur. Celui-ci examinera les observations recueillies et pourra entendre toute personne qu'il lui paraît utile de consulter s'il en fait la demande, ainsi qu'éventuellement l'expropriant.

Le commissaire-enquêteur rédigera un rapport et consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables.

Dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le dossier de l'enquête avec son rapport, ses conclusions motivées et le registre d'enquête et les pièces annexées, à la Préfecture des Deux-Sèvres (Service de Coordination et de Soutien Interministériel - Pôle Environnement).

Article 9

Le Préfet des Deux-Sèvres, dès leur réception, transmettra copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur au maire de Niort.

Ces documents seront publiés sur le site internet des services de l'Etat des Deux-Sèvres et mis à la disposition du public pendant un an à la mairie de NIORT et à la préfecture des Deux-Sèvres.

Article 10 :

Des informations pourront être demandées auprès de la Communauté d'Agglomération du Niortais, 140, rue des Equarts -79000 NIORT (Mme Cécile MARQUET - 05.49.78.91.46 - cecile.marquet@aggllo-niort.fr).

Article 11 :

Les frais occasionnés par la présente enquête, relatifs aux frais d'insertion dans la presse, au paiement des vacations et des frais de déplacement du commissaire enquêteur, seront pris en charge par la ville de NIORT, maître d'ouvrage.

Article 12 :

Au terme de l'enquête publique, le préfet des Deux-Sèvres est l'autorité compétente pour déterminer, par arrêté de cessibilité la liste des parcelles à exproprier ou des droits réels à exproprier.

L'expropriation est poursuivie au profit de la commune de Niort.

Article 13 :

La secrétaire générale de la préfecture, le maire de NIORT, le président de la Communauté d'Agglomération du Niortais et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Niort, le 5 décembre 2019
Pour le préfet et par délégation,
La secrétaire générale de la préfecture,



Anne BARETAUD

légales et officielles

Publications d'Annonces
Officielles & Légales
Tous titres de presse

GAGNEZ DU TEMPS !

Vos contacts :

Indre et Loire
Tél : 02 47 60 62 10

Loir et Cher
Tél : 02 47 60 62 10

Indre
Tél : 02 47 60 62 79

Vienne
Tél : 02 47 60 62 79

Deux-Sèvres
Tél : 02 47 60 62 10

ou par email
aof@nr-communication.fr



Pour publier ou consulter
une annonce légale :

www.nr-legales.com
* Gérance par CR Services



MARCHÉS PUBLICS

- Publication
- Dématérialisation
- Consultation et veille des appels d'offres
- Assistance Juridique Marchés Publics

Pro MARCHÉS PUBLICS

www.pro-marchespublics.com
Tél : 02 47 60 62 11
support@nr-pmp.com

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :
E-mail : aof@nr-communication.fr - Tél : 02 47 60 62 10
NR Communication - 26, rue Alfrid-de-Musset
BP 81228 - 37012 Tours Cedex 1

Pour saisir ou consulter une annonce légale : www.nr-legales.com
Pour consulter un avis de marchés publics : www.pro-marchespublics.com

AVIS

RUE DE LA PAULIMBO.PARTHENAY
Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 euros
Siège social : 85 Rue Desjardins, 49100 ANGERS
877 639 120 RCS ANGERS

Aux termes d'une décision en date du 23/12/2019, l'associée unique a décidé de transférer le siège social 85 Rue Desjardins, 49100 ANGERS à PARTHENAY (72000) - 47 Avenue du 114ème Régiment d'Infanterie à compter rétroactivement du 06/12/2019 et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts. La Société, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de ANGERS sous le numéro 877 639 120 fera l'objet d'une nouvelle immatriculation auprès du Registre du commerce et des sociétés de NIORT. Président : Monsieur Manuel PARENT, demeurant 23 Rue du Pic Martin, 49190 ROCHEFORT SUR LOIRE. Pour avis, Le Président.

ANNONCES LÉGALES

Enquêtes publiques



PREFECTURE DES DEUX-SEVRES

AVIS D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

de deux immeubles d'habitation du centre ancien de NIORT

En application de l'arrêté préfectoral du 5 décembre 2019 il sera procédé pendant 21 jours consécutifs, du 9 janvier 2020 au mercredi 29 janvier 2020, sur la commune de NIORT à une enquête parcellaire relative au projet de restauration immobilière (OR-II), comprenant 8 immeubles dans le cadre de la convention partenariale OPAH RIU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) multi-cités de la Communauté d'Agglomération du Niortais pour la période 2013-2017.

Cette enquête parcellaire est destinée à délimiter 2 immeubles du centre ancien de NIORT (situés 21, rue Brisson et 3, rue Beauchamp), au titre de l'article L151-1 du code de l'expropriation.

Pendant toute cette période, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête resteront déposés dans la mairie de NIORT, afin que chacun puisse en prendre connaissance pendant les heures et jours habituels d'ouverture au public et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet. Celles-ci pourront également être adressées par correspondance au commissaire d'enquête à la mairie de NIORT 1, Place Marin BASTARD-79000 NIORT, ou par voie électronique en indiquant précisément en objet :

« Opération de Restauration Immobilière-OR-II - centre ancien de NIORT » à l'adresse email suivante : pref-contact-enquetespublicques@deux-sevres.gouv.fr
M. William PAULET, Directeur industriel en retraite, désigné en qualité de commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public à la mairie de NIORT aux jours et heures suivants :

- jeudi 9 janvier 2020 de 9 heures à 12 heures ;
- mercredi 16 janvier 2020 de 14 heures à 17 heures ;
- lundi 20 janvier 2020 de 9 heures à 12 heures ;
- mercredi 23 janvier 2020 de 14 heures à 17 heures ;

Ces avis d'enquête, ainsi que le dossier d'enquête publique, seront publiés sur <http://www.deux-sevres.gouv.fr/Publications/Annonces-et-avis/Enquetes-publicques/Enquetes-publicques-departementales-et-arrêtes-d-autorisation>

Des informations pourront être demandées auprès de la Communauté d'Agglomération du Niortais-140, rue des Eclairs -79000 NIORT Mme Cécile MARQUET -05.49.78.91.48 - cecile.marquet@aglo-niort.fr.

À l'issue du délai d'un mois prévu par l'article 8 de l'arrêté préfectoral susmentionné, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public à la mairie de NIORT et au pôle environnement de la Préfecture des Deux-Sèvres (05.49.08.69.51). Dès réception de ces documents en préfecture, ils seront également mis en ligne sur le site Internet précité.

Vie de sociétés

NEWBAKERY

SAS au capital de 6.005.509 €
Siège social : 18 avenue Léa Lagrange
79000 Niort
824 789 639 RCS Niort

Aux termes des délibérations de l'assemblée générale extraordinaire en date du 6 décembre 2019 et des décisions du Président en date du 9 décembre 2019, il a été pris acte de l'augmentation de capital de 3.000.000 € pour le porter de 6.005.509 € à 11.005.509 €.

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 19 décembre 2019, à LA CHAPELLE BERTHAND.
Dénomination : TP OIL CHARRON.
Forme : Entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée.
Siège social : 9 Route de Parthenay, 79000 LA CHAPELLE BERTHAND.
Objet : La propriété, la gestion, l'administration et l'exploitation d'entreprises de travaux publics, de terrassements, d'assainissements, de voiries.
Durée de la société : 99 années(s).
Capital social fixe : 10000 euros.
Gérant : Monsieur Nicolas CARRE, demeurant 11 La Roucherie, 79420 Vausseroux
La société sera immatriculée au RCS de NIORT.
Pour avis.

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Marchés publics sup. à 90 000 Euros

Région Nouvelle Aquitaine

AVIS DE MARCHÉ

Mise en œuvre du plan comptage et GTC
Lycées et EREA (16-17-79-86)

Pouvoir adjudicateur : Région Nouvelle Aquitaine, 14, rue François-de-Sourdis, 33077 Bordeaux. Tél. 05.57.57.80.00. Email : commandebattimentaire@nouvelle-aquitaine.fr
Profil acheteur : <https://demat-ampa.fr>
Numéro de référence du marché : 2019P000T09961.

Objet principal : mise en œuvre du plan comptage et GTC : généralisation des Gestion Technique Centralisée (GTC, optimisation des installations et généralisation du sous comptage fluides) dans les lycées et EREA (16-17-79-86) - Phase 1.
Code CPV principal : 45262311.
Forme juridique du groupement : aucune forme de groupement imposé.
Type de marché : travaux.
Lieu principal d'exécution : (16) Charente, (17) Charente-Maritime, (79) Deux-Sèvres, (86) Vienne.
Ce marché est-il divisé en lots : marché divisé en lots.
Lot n° 1 : LYCEES 16 et 17
Lot n° 2 : LYCEES 79 et 86

Modalités essentielles de financement : budget régional.
Conditions de participation du candidat : doivent être conformes aux conditions stipulées dans le RC.
Critères d'attribution : le prix n'est pas le seul critère d'attribution et tous les critères sont énoncés uniquement dans les documents du marché.
Modalités de réception de remises des candidatures et offres : par voie dématérialisée sur la plateforme <https://demat-ampa.fr>
Des variantes sont-elles possibles : non.
Durée du marché : 12 mois.
Ce marché peut-il faire l'objet d'une reconduction ? non.
Marché éligible au MPS : non.

Adresse auprès de laquelle les documents peuvent être obtenus : Règlement de Consultation, DCE, informations, correspondance et dépôt sont accessibles gratuitement à l'adresse (URL) : <https://demat-ampa.fr/?page=entreprise-entreprise-advanced-search&AllCons&refConsultation=32186&orgAcronyme=cr-aquitaine> ou sur <https://demat-ampa.fr> ; saisir référence : 2019P000T09961.
Type de procédure : appel d'offres ouvert selon les articles L.2124-2, R.2124-2 1° et R.2161-2 à R.2161-5 du Code de la commande publique.
Marchés à tranches : TF et TO1 pour le lot 2.
Date limite de réception des offres : le 21/02/2020 à 12 h.
Prestations supplémentaires éventuelles : pour les lots 1 et 2.
Durée de validité des offres : 120 jours.
Langue utilisée dans l'offre ou la candidature : le français.
Instance chargée des procédures de recours et auprès de laquelle les renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction de recours : tribunal administratif de Bordeaux, 9, rue Taitot, 33000 Bordeaux, site : <http://bordeaux.tribunal-administratif.fr>
Date d'envoi du présent avis à la publication : le 23 décembre 2019.

Pro MARCHÉS PUBLICS

Entreprises, artisans, PME, PMI...

GAGNEZ EN PERFORMANCE... ne passez pas à côté d'un appel d'offres !

www.pro-marchespublics.fr

Membre du groupe francemarches.com

Centre Presse

La Nouvelle République

CARNET

LÉGALES

IMMO

vacance

courmierdelouest.fr/obseques

Accédez à nos services en ligne : offrande de fleurs, de...
Taux disponibles sur courmierdelouest.fr/obseques

Les avis d'obseques du jour

Dans les Deux-Sèvres
Mme Marcelle MORIN
M. Bernard POINT

Les cérémonies célébrées aujourd'hui

Dans les Deux-Sèvres
Nirgazonian
09 h 30 : M. Franck CHALVIN, en l'église La Maison des...
09 h 00 : M. Jean-Paul LARIGNON, en l'église La Maison des...

MONCOUTANT-SUR-SÈVRE

René Arnaud (†), son épouse; ses enfants, ses petits-enfants...
Madame Adrienne ARMOUET née CAMARON

MORT

BRUUX-SUR-BOUTONNE
Richard Auzan, Thierry et Nelly Auzan, ses enfants...
Monsieur Jacques AUTAIN

JARD-SUR-MER

Mme Denise Frénot, son épouse; Jean-Marc et Colette Frénot...
Monsieur André FRÉNOT

THOUARS

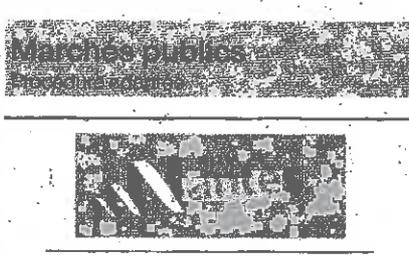
Mme Paulette Gabilly, son épouse; Claude et Monique, Monique et Jean-Paul Richard...
Monsieur Robert GABILLY

SAINT-JEAN-DE-THOUARS

Mme Jeanne Gellé, son épouse; Christine et Jojo Houllot, Patrick et Estelle Gellé...
Monsieur Franck GELLÉ

Vous êtes un professionnel (collectivités, avocats, notaires, etc) : déposez, gérez et suivez vos annonces légales pour Le Courrier de Thouars...

Pour faire paraître une annonce légale : Médiateur, tél. 02 89 26 42 00 - Fax 0 820 309 009 (0,12€ la minute)...



Programme 2020 des travaux d'entretien durable, remplacement des menuiseries extérieures

PROCÉDURE ADAPTÉE
Objet : groupes scolaires du 1er degré et périscolaire associatif, programme 2020 des travaux d'entretien durable...

Préfecture des Deux-Sèvres
AVIS D'ENQUÊTE PARCELLAIRE
de deux tranches d'habitat de centre ancien de NIORT

En application de l'article préfectoral du 5 décembre 2019 il sera procédé pendant 15 jours consécutifs, du 15 janvier 2020 au mercredi 23 janvier 2020...

COGEDIS
Libérez votre entreprise
GAGÉ LE LOIS
Agité le 18 décembre 1800 Au capital de 108 400 euros

Statutaires
Statutaires
Statutaires
Statutaires

Société d'expertise
Société d'expertise
Société d'expertise

AVIS
L'assemblée générale extraordinaire du 30 décembre 2019 a décidé de transférer le siège social de Thorigné (79370), 1, rue de Belluz...

immobilier

Passiez votre annonce : 0 820 000 010 (0,15€/mn + prix d'un appat)

Autres départements
Littoral Manche
Littoral Atlantique

THOUARS centre
A VENDRE
TERRAIN 400 M²
Faire résidence Gambetta
40 m de façade sur deux rues
1 200 m² environ constructibles
PRIX : 80 000 €

Faites la différence découvrez
Le Courrier

Performance énergétique des bâtiments
Depuis le 1er janvier 2017, dans toutes les annonces relatives à la ou en location d'un bien immobilier doit figurer la performance logement...

AVIS D'OBSEQUES

Mme Marie Point, son épouse; Marie Point et Romain Savarit, fille et son gendre; M. et Mme Point et Arnaud ont la tristesse de vous faire part du décès de Monsieur Bernard POINT dit 'Bernardo'...

Mme Paulette Gabilly, son épouse; Claude et Monique, Monique et Jean-Paul Richard, Jody et Sylvie, Didier et Pierrette, Dominique (†), ses enfants; et arrière-petits-enfants ainsi que toute la famille ont la tristesse de vous faire part du décès de Monsieur Robert GABILLY...

Mme Jeanne Gellé, son épouse; Christine et Jojo Houllot, Patrick et Estelle Gellé, Gilles et Christine Gellé, ses enfants; ses petits-enfants ainsi que toute la famille, très touchée par les nombreuses marques de sympathie et d'amitié qui leur ont été témoignées lors du décès de Monsieur Franck GELLÉ...

Mme Denise Frénot, son épouse; Jean-Marc et Colette Frénot, Patrick et Véronique Frénot, ses enfants; M. et Mme Claude Frénot, son frère et sa belle-sœur, ainsi que toute la famille ont la tristesse de vous faire part du décès de Monsieur André FRÉNOT...

Mme Marie Point, son épouse; Marie Point et Romain Savarit, fille et son gendre; M. et Mme Point et Arnaud ont la tristesse de vous faire part du décès de Monsieur Bernard POINT dit 'Bernardo'...

Le Courrier
Département des Deux-Sèvres
100 rue de la République - BP 10724 - 49077 ANGERS CEDEX 01

La parution des avis d'obseques est prioritaire
Celle des remerciements peut se trouver décalée

Logement économe
La performance énergétique est exprimée l'échelle est cotée de A, pour les logements à G, pour les plus économes.



PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

AVIS D'ENQUÊTE PARCELLAIRE
de deux immeubles d'habitation du centre ancien de NIORT

En application de l'arrêté préfectoral du 5 décembre 2019 il sera procédé pendant 21 jours consécutifs, **jeudi 9 janvier 2020 au mercredi 29 janvier 2020**, sur la commune de NIORT à une enquête parcellaire relative au projet de restauration Immobilière (ORI-II), comprenant 8 immeubles dans le cadre de la convention partenariale OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) multi-sites de la Communauté d'Agglomération du Niortais pour la période 2013-2017.

Cette enquête parcellaire est destinée à délimiter 2 immeubles du centre ancien de NIORT (situés 21, rue Brisson et 3, rue Beauchamp), au titre de l'article L131-1 du code de l'expropriation.

Pendant toute cette période, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête resteront déposés dans la mairie de NIORT, afin que chacun puisse en prendre connaissance pendant les heures et jours habituels d'ouverture au public et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet. Celles-ci pourront également être adressées par correspondance au commissaire d'enquête à la mairie de NIORT 1, Place Martin BASTARD -79000 NIORT, ou par voie électronique en indiquant précisément en objet

« Opération de Restauration Immobilière - ORI II- centre ancien de NIORT »

à l'adresse email suivante : pref-contact-enquetespubliques@deux-sevres.gouv.fr

M. William PAULET, Directeur industriel en retraite, désigné en qualité de commissaire enquêteur, se tiendra à la disposition du public à la mairie de NIORT aux jours et heures suivants:

- **jeudi 9 janvier 2020 de 9 heures à 12 heures ;**
- **mercredi 15 janvier 2020 de 14 heures à 17 heures ;**
- **lundi 20 janvier 2020 de 9 heures à 12 heures ;**
- **mercredi 29 janvier 2020 de 14 heures à 17 heures ;**

Cet avis d'enquête, ainsi que le dossier d'enquête publique, seront publiés sur le site internet des services de l'Etat des Deux-Sèvres à l'adresse suivante : <http://www.deux-sevres.gouv.fr/Publications/Annonces-et-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-departementales-et-arretes-d-autorisation>

Des informations pourront être demandées auprès de la Communauté d'Agglomération du Niortais - 140, rue des Equarts -79000 NIORT Mme Cécile MARQUET - 05.49.78.91.46 - cecile.marquet@agglo-niort.fr.

À l'issue du délai d'un mois prévu par l'article 8 de l'arrêté préfectoral susmentionné, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public à la mairie de NIORT et au pôle environnement de la Préfecture des Deux-Sèvres (05.49.08.69.51). Dès réception de ces documents en préfecture, ils seront également mis en ligne sur le site Internet précité.

Niort, le 12/11/2019

ANNEXE N° 6

Préfecture des Deux-Sèvres

21 NOV. 2019

SCSI

SERVICE DE COORDINATION ET DE SOUTIEN
INTERMINISTÉRIELS
PREFECTURE DES DEUX SEVRESPOLE DE L'ENVIRONNEMENT
4, RUE DUGUESCLIN
BP 522
79099 NIORT CEDEX 9**Objet : ORI 2 ENQUETE PARCELLAIRE****Direction de l'Espace Public**

Madame le Préfet,

Votre interlocuteur :
Annie TURPAUD-GOUBAND
tél. 05-49-78-77-31

Références :
DEP/2019-11-7923
Pièces jointes :

Dans le cadre d'une Opération Programmée de l'Habitat (OPAH RU) de 2013 à 2017, la Commune de Niort a mis en place une seconde Opération de Restauration Immobilière concernant 8 immeubles du centre ancien, déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 20 janvier 2016.

Suite à l'opération d'animation engagée par URBANIS auprès des propriétaires concernés, des engagements ont été obtenus pour la réalisation de travaux, à l'exception de deux propriétaires.

La Commune de Niort entend donc poursuivre la procédure concernant ces immeubles.

En vertu de l'article R 131-3 du code de l'expropriation, je vous adresse le dossier déposé en 3 exemplaires ainsi que 2 exemplaires en version dématérialisée afin de solliciter la demande d'ouverture d'enquête parcellaire, comprenant :

- La notice explicative
- Le plan parcellaire
- L'état parcellaire
- La délibération du conseil municipal du 16 septembre 2019
- Et en pièces annexes : le dossier d'enquête préalable à la DUP et l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2016 déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière II.

Je vous prie de croire, Madame le Préfet, en l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour le Maire de Niort
Le Premier Adjoint



Marc THEBAULT

Ville de Niort

**Opération de restauration
immobilière du centre ancien**

**Dossier d'enquête
parcellaire**

Article L. 313-4-2
du Code de l'urbanisme

Sommaire

1 - Note explicative

1.1 - Rappel du contexte :

1.2 - Poursuite de la procédure : mise à l'enquête parcellaire

2 - Plan parcellaire

3 - État parcellaire

4 - Délibération du Conseil Municipal

5 - Pièces annexes :

5.1 - dossier d'enquête préalable à la DUP

5.2 - Arrêté Préfectoral du 20 janvier 2016 déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière II

Ville de Niort

**Opération de restauration immobilière
du centre ancien**

Dossier d'enquête parcellaire

1 - Note explicative

1.1 - Rappel du contexte :

Face aux enjeux de vacance, d'obsolescence et de forte dégradation d'une partie du parc de logements privés, la Ville de Niort a décidé d'engager une action forte, en mobilisant l'ensemble des moyens d'intervention, à la fois incitatifs et coercitifs avec :

- Une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU) de 2007 à 2012 renforcée par une première Opération de Restauration immobilière sur 13 immeubles (21 parcelles) en janvier 2011.
- Une deuxième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU) de 2013 à 2017 renforcée par une seconde Opération de Restauration immobilière sur 8 immeubles dont 3 inclus dans le périmètre de la géographie prioritaire de la politique de la Ville en janvier 2016.
- Une troisième Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH RU) de 2018 à 2022 sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération du Niortais qui sera prochainement renforcée par une troisième Opération de Restauration immobilière.

Avec ces dispositifs d'intervention successifs, la Ville de Niort se dote des moyens pour redynamiser l'initiative privée, afin que l'ensemble des propriétaires réinvestissent dans l'immobilier à hauteur des enjeux réels de revalorisation du parc de logements.

Le volet incitatif se traduit par le soutien des propriétaires grâce à l'octroi de participations financières importantes de l'ANAH, de la Communauté d'Agglomération du Niortais et de la Ville de Niort pour les travaux de réhabilitation des logements. Les objectifs de l'OPAH RU sont centrés sur :

- L'amélioration du confort, de la sécurité, de la salubrité et les économies d'énergie ;
- La réduction de la vacance ;
- La maîtrise des loyers.

Le volet coercitif se traduit, sur le fondement de la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux de restauration immobilière, par la faculté de prescrire l'exécution de travaux concourant à la restauration complète des immeubles sous contrainte de délai. Les travaux sont en effet rendus obligatoires pour les propriétaires, qui doivent les exécuter dans les délais prescrits sous peine d'expropriation de leurs immeubles.

La Ville de Niort a décidé d'intervenir en priorité sur certains immeubles, le choix étant dicté par plusieurs critères tels que l'état de dégradation voire d'insalubrité, l'obsolescence, la vacance des logements ou une situation d'occupation difficile.

Au vu des résultats de la première DUP de Restauration Immobilière, une deuxième Opération de Restauration Immobilière a été déclarée d'utilité publique le 20 janvier 2016 concernant 8 immeubles dont 3 inclus dans le périmètre de la géographie prioritaire de la politique de la Ville.

1.2 - Poursuite de la procédure : mise à l'enquête parcellaire

Sur le fondement de la déclaration d'utilité publique de travaux de restauration immobilière, prononcée par arrêté préfectoral du 20 janvier 2016, la société URBANiS a engagé et poursuivi l'animation des propriétaires concernés, en les informant notamment de leur obligation d'exécuter les travaux définis par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête préalable à déclaration d'utilité publique.

Si des résultats significatifs sont observés sur la plupart des immeubles concernés en termes d'engagement et de réalisation de travaux, en revanche sur les immeubles figurant dans le dossier d'enquête parcellaire ci annexé aucun engagement n'a pu être obtenu de la part des propriétaires concernés.

Il s'avère par conséquent nécessaire de poursuivre la procédure à leur encontre par la mise à l'enquête parcellaire, en vue de la cessibilité des immeubles, préalablement à une éventuelle expropriation.

Le présent dossier est ainsi constitué en application de l'article R 11-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et comprend :

- *la présente notice explicative*
- *un plan parcellaire*
- *un état parcellaire*
- *la délibération du Conseil Municipal*
- *et pour mémoire en pièce annexe le dossier d'enquête préalable à la deuxième DUP prononcée par arrêté préfectoral du 20 janvier 2016.*

(La mise à l'enquête parcellaire dudit dossier a pour objet de désigner avec exactitude les propriétaires ainsi que les immeubles leur appartenant concernés.

A cet effet, un questionnaire sera joint à la notification faite aux propriétaires de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête parcellaire.

En application de l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme, l'enquête parcellaire permettra également aux propriétaires de manifester leur intention de réaliser les travaux déclarés d'utilité publique sur leur immeuble, et d'être exclus dans ce cas de l'arrêté préfectoral de cessibilité.

Dans ce cas, en application de l'article R 313-28 du code de l'urbanisme, le propriétaire qui décide de réaliser les travaux devra produire pendant l'enquête parcellaire « une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux » ainsi que « la date d'échéance des baux et, s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent dans les conditions prévues à l'article L313-7 ».

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

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

Ville de Niort

**Opération de restauration immobilière
du centre ancien**

Dossier d'enquête parcellaire

2 - Plan parcellaire

Références cadastrales	Adresse
BX0605	21 rue Brisson

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation et commerce

Nombre de niveaux	Bâtiment sur rue Brisson R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille sur rue Brisson

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

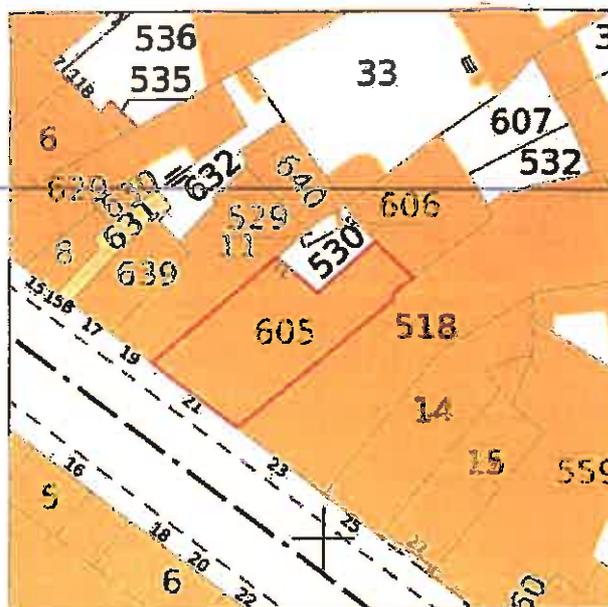
▪ Façades et menuiseries	Réfection
▪ Toitures	Réfection si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

Parties privées

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

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---



Références cadastrales	Adresse
BY0225	3 rue Beauchamp

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment R+2
Éléments caractéristiques	Bâtiment 19 ^{ème}

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

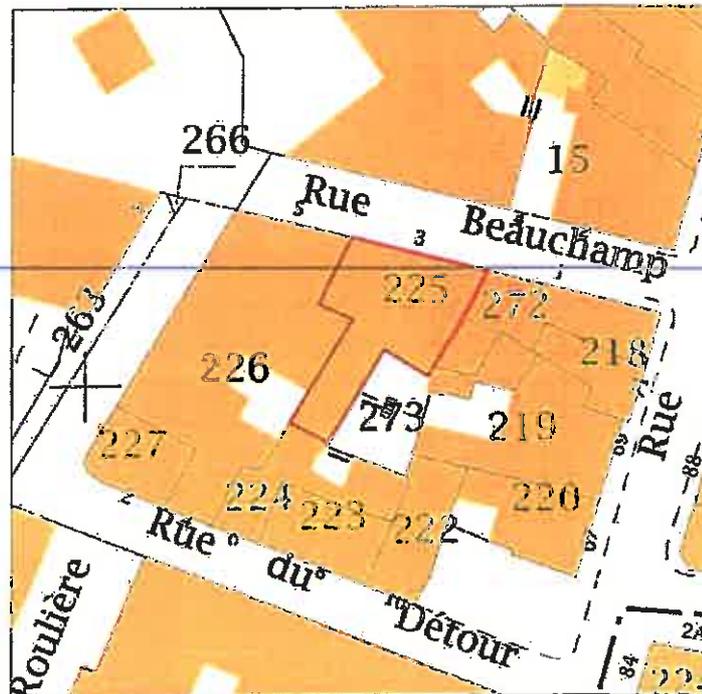
▪ Façades et menuiseries	Reprise
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

Parties privatives

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

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---



Ville de Niort

**Opération de restauration immobilière
du centre ancien**

Dossier d'enquête parcellaire

3 - État parcellaire

ETAT PARCELLAIRE

CADASTRE			Surface totale en m ²	Nature	IDENTITE DES PROPRIETAIRES		EMPRISE		HORS EMPRISE		
Section	N°	Adresse ou lieu dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'administration*	P ou T	N° du cadastre	Surface en m ²	N° du cadastre	Surface en m ²
BX	605	21 rue Brisson	150	Bâti	SCI SARO, domiciliée IMM D1, 51 rue de Ponthieu à PARIS (75 008)	PAQUET (Christophe David° Né le 1 ^{er} juin 1970 (à POITIERS) (11 Rue du Petit Banc 79000 NIORT)	T	605	150		

ETAT PARCELLAIRE

CADASTRE			Surface totale en m ²	Nature	IDENTITE DES PROPRIETAIRES		EMPRISE			HORS EMPRISE	
Section	N°	Adresse ou lieu dit			Telle qu'elle résulte des documents cadastraux	Telle qu'elle résulte des renseignements recueillis par l'administration*	P ou T	N° du cadastre	Surface en m ²	N° du cadastre	Surface en m ²
BY	225	3 rue Beauchamp	95	Bâti	M. BONNIER JOEL né le 14/07/1954 à Saint- Etienne, demeurant 32 rue des Gravées à SANSAIS (79270)	BONNIER Né le 14 juillet 1954	T	225	95		

Ville de Niort

**Opération de restauration immobilière
du centre ancien**

Dossier d'enquête parcellaire

**4 - Délibération du Conseil
Municipal**

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES

VILLE DE NIORT



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 16 SEPTEMBRE 2019

Conseillers en exercice : 45

Votants : 39

Convocation du Conseil Municipal :
le 23/09/2019

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 23/09/2019

Délibération n° D-2019-349

Demande d'ouverture d'enquête parcellaire dans le cadre de
FOR12

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Marc THEBAULT, Madame Rose-Marie NIETO, Madame Christelle CHASSAGNE, Madame Jacqueline LEFEBVRE, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Dominique JEUFRALT, Monsieur Luc DELAGARDE, Madame Anne-Lydie HOLTZ, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Jeanine BARBOTIN, Monsieur Dominique SIX, Madame Sylvette RIMBAUD, Madame Elisabeth BEAUVAIS, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Madame Catherine REYSSAT, Monsieur Dominique DESQUINS, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Fabrice DESCAMPS, Monsieur Florent SIMMONET, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Romain DUPEYROU, Monsieur Simon LAPLACE, Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Alain PIVETEAU, Madame Elodie TRUONG, Madame Isabelle GODEAU, Madame Monique JOHNSON, Madame Fatima PEREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN.

Secrétaire de séance : Madame Yvonne VACKER

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur Alain BAUDIN, ayant donné pouvoir à Madame Rose-Marie NIETO, Madame Agnès JARRY, ayant donné pouvoir à Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Marie-Chantal GARENNE, ayant donné pouvoir à Monsieur Simon LAPLACE, Madame Josiane METAYER, ayant donné pouvoir à Monsieur Pascal DUFORESTEL, Monsieur Jacques TAPIN, ayant donné pouvoir à Madame Elodie TRUONG, Madame Catherine HUVELIN, ayant donné pouvoir à Madame Jeanine BARBOTIN

Excusés :

Madame Cécilia SAN MARTIN ZBINDEN, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Christine HYPEAU, Madame Carole BRUNETEAU, Madame Nathalie SEGUIN, Monsieur Jean-Romée CHARBONNEAU.

Direction de l'Espace Public

Demande d'ouverture d'enquête parcellaire dans le cadre de l'ORI2

Monsieur Marc THEBAULT, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Sur proposition de Monsieur le Maire

Vu les articles L.313-4 et suivants et R.313-26 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs aux opérations de restauration immobilière,

Vu les délibérations du Conseil municipal du 18 décembre 2017 et du Conseil d'Agglomération du 21 décembre 2017 approuvant la convention partenariale OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration et de Renouvellement Urbain) multi-sites de la Communauté d'Agglomération du Niortais (CAN),

Vu l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2016 déclarant d'utilité publique le deuxième programme de travaux de restauration immobilière portant sur huit immeubles,

Vu le dossier d'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique,

Vu le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé,

Face aux constats de vacance et d'obsolescence, voire de forte dégradation du parc privé de logements dans le centre ancien, la Ville de Niort a décidé d'engager une action forte, en mobilisant l'ensemble des moyens d'intervention, à la fois incitatifs, par la mise en place de trois Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat dites de Renouvellement Urbain (OPAH RU) sur les périodes 2007-2012, 2013-2017 et 2018-2022, mais également coercitifs, par le biais de deux Opérations de Restauration Immobilière (arrêté préfectoral du 25 janvier 2011 pour la 1ère ORI et du 20 janvier 2016 pour la 2ème ORI) dont l'animation a été confiée à la Société Urbanis.

Ce dispositif d'intervention sur l'habitat ancien permet de redynamiser l'initiative privée afin que l'ensemble des propriétaires réinvestissent dans leur patrimoine immobilier à hauteur des enjeux réels de revalorisation du parc de logements.

Sur le fondement de la déclaration d'utilité publique de travaux de restauration immobilière, prononcée par arrêté préfectoral du 20 janvier 2016, la Société Urbanis a engagé et poursuivi l'animation des propriétaires concernés, en les informant notamment de leur obligation d'exécuter les travaux définis par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête préalable à déclaration d'utilité publique.

Si des résultats significatifs sont observés sur la plupart des immeubles concernés en termes d'engagement et de réalisation de travaux, en revanche sur les deux immeubles figurant dans le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé, aucun engagement n'a pu être obtenu de la part des propriétaires concernés.

Il est donc proposé de poursuivre à leur encontre la procédure engagée par la mise à l'enquête parcellaire de leur immeuble, en vue d'obtenir leur cessibilité par arrêté préfectoral, préalablement à une éventuelle procédure d'expropriation.

Dans cette perspective, en application des dispositions des articles L.313-4-2 du Code de l'urbanisme, la présente délibération a pour objet d'arrêter pour chaque immeuble à restaurer le programme des travaux à réaliser et de fixer le délai de réalisation.

Il est rappelé qu'en application des articles L.313-4-2 alinéa 2 et R.313-28 du Code de l'urbanisme, les propriétaires concernés pourront interrompre le cours de la procédure et éviter la mise en cessibilité de leur immeuble, en prenant l'engagement lors de l'enquête parcellaire d'exécuter les travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique.

En application de l'article R.313-27 du Code de l'urbanisme, le rappel de la procédure sera notifié à chaque propriétaire lors de la notification individuelle de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir :

- approuver, pour chaque immeuble à restaurer, les travaux définis par des prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête publique ci-annexé, tels que déclarés d'utilité publique par l'arrêté préfectoral susvisé du 20 janvier 2016 ;
- approuver le délai de réalisation desdits travaux fixé à 18 mois à compter de la notification au propriétaire de l'arrêté fixant le programme de travaux à réaliser;
- approuver le dossier d'enquête parcellaire portant sur 2 immeubles compris dans la deuxième opération de Restauration Immobilière ;
- solliciter, de Madame le Préfet, la mise à l'enquête publique du dossier susvisé ;
- autoriser Monsieur le Maire ou l'Adjoint délégué à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**LE CONSEIL
ADOpte**

Pour :	39
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	6

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGÉ
L'Adjoint délégué

Signé

Marc THEBAULT

Ville de Niort

**Opération de restauration immobilière
du centre ancien**

Dossier d'enquête parcellaire

5 - Pièces annexes :

**1) Dossier d'enquête préalable à
la DUP**

**2) Arrêté Préfectoral du 20
janvier 2016 déclarant l'utilité
publique de l'ORI II**



Ville de Niort

**Opération de restauration
immobilière du centre ancien**

Dossier d'enquête d'utilité publique

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

**Programme de travaux déclarés
d'utilité publique**

Opération de Restauration Immobilière du centre ancien de Niort

Sommaire

1 -	Préambule	4
2 -	Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique	8
3 -	Objectifs d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine	9
3.1 -	Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration	9
3.2 -	Parties communes	11
3.3 -	Parties privatives	17
4 -	Programme des travaux par immeuble	19
5 -	Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition	28
6 -	Appréciation sommaire des dépenses de travaux	29
6.1 -	Estimation des coûts moyens de travaux	29
6.2 -	Dépenses de travaux	29
7 -	Délai de réalisation des travaux	30

devenue préoccupante en termes de préservation du patrimoine ancien et d'attractivité du centre ville, tant économique, commerciale que résidentielle.

• Une première OPAH Renouvellement Urbain engagée dès 2007 avec une première Opération de Restauration Immobilière déclarée d'utilité publique le 25 janvier 2011

Lancée en novembre 2007 pour une durée de cinq années, l'OPAH RU avait pour objectif de requalifier en profondeur le centre ville en tenant compte des enjeux décrits plus hauts. Malgré un volet incitatif important avec des aides conséquentes pour soutenir la réhabilitation des logements privés, les propriétaires des immeubles dégradés et vacants de l'hypercentre où le commerce s'est développé au détriment de l'habitat ne se sont pas mobilisés. La Ville de Niort a donc décidé, après une étude préalable et une phase de concertation, de lancer une première Opération de Restauration Immobilière sur 21 parcelles. Après enquête publique, cette première ORI a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 25 janvier 2011.

Grâce à une animation renforcée des propriétaires concernés par l'ORI, la Ville de Niort a obtenu la mise en œuvre de projets de réhabilitation pour chacun des immeubles à l'exception de deux parcelles pour lesquelles une procédure d'expropriation a été engagée. 90% des situations ont été débloquées, représentant des investissements en travaux par les propriétaires de près de 7 millions d'euros de travaux. 14 logements sont d'ores et déjà réhabilités et loués et 40 sont en cours de travaux. Ces immeubles étaient tous en situation de blocage voire d'abandon depuis de nombreuses années et ont été fortement réinvestis dans des délais courts grâce à la procédure d'ORI.

L'OPAH RU conduite de novembre 2007 à novembre 2012 a donné des résultats encourageants. Elle aura permis de financer la réhabilitation de 179 logements. Tous les logements locatifs réhabilités ont trouvé preneur dès leur livraison. Un peu plus de 5 millions d'euros de subventions ont été réservés par l'Anah et la Ville de Niort pour contribuer au financement des travaux de réhabilitation des propriétaires. Cet investissement permettra de générer près de 11 millions d'euros de travaux pour l'économie locale pour des projets qui n'auraient pu se concrétiser sans cette initiative de l'Etat et de la Ville de Niort.

L'OPAH RU aura également permis de structurer un partenariat actif et engagé autour de la lutte contre l'habitat indigne à travers un Comité Technique spécifique dont la mobilisation a permis de traiter des situations de logements dégradés connues depuis plusieurs années.

Enfin, la Ville de Niort est allée au-delà des engagements pris dans la convention de l'OPAH RU. Elle a investi 60 millions d'euros pour requalifier et piétonniser l'ensemble des espaces publics centraux de la Sèvre à la Brèche dans l'objectif de créer les conditions d'un cadre de vie en phase avec les attentes et usages contemporains, propre à initier un réinvestissement du parc locatif privé.

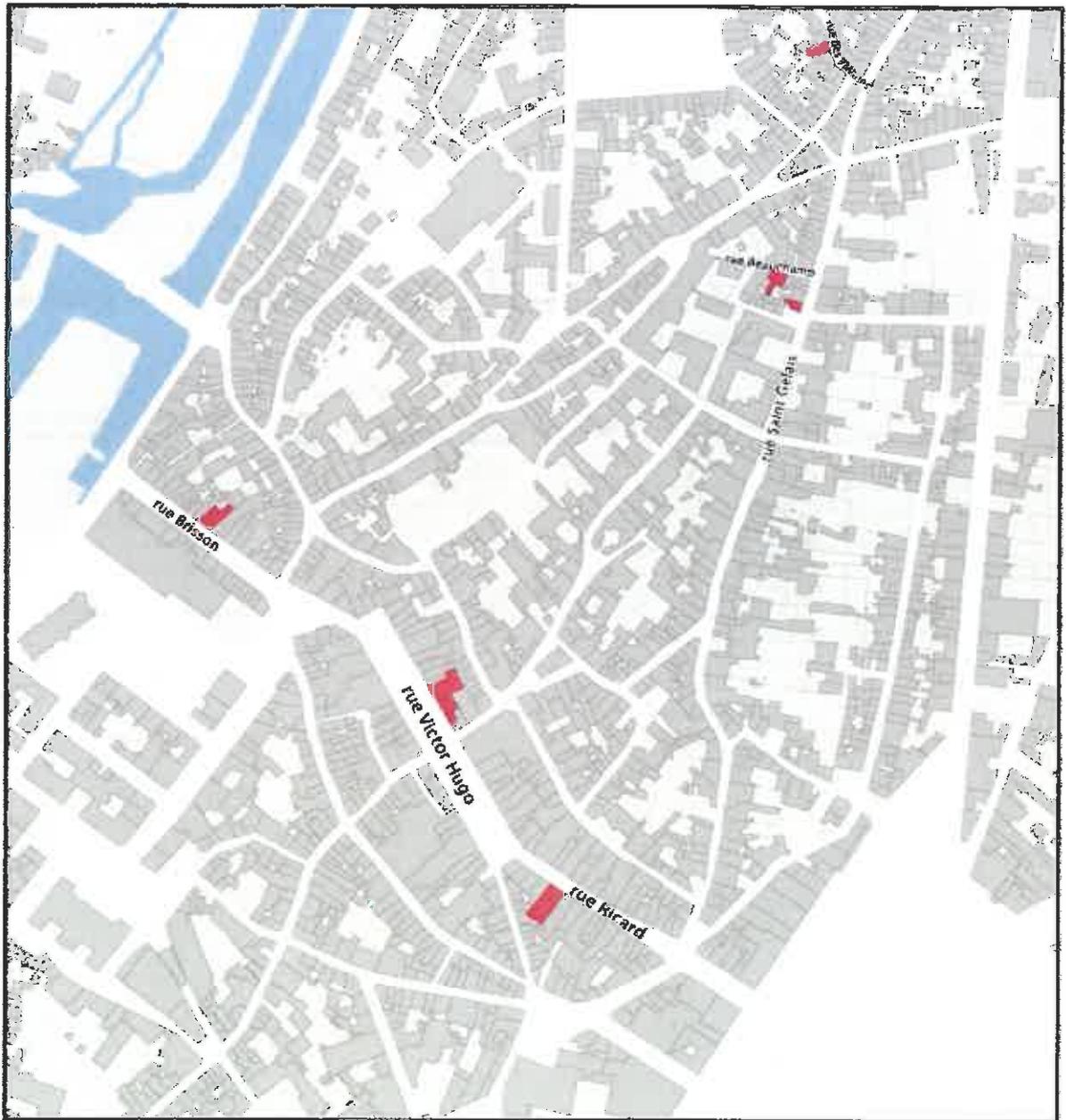
Ce projet global de renouvellement urbain en profondeur poursuit l'objectif de refaire du centre-ville le secteur privilégié d'une offre de logements diversifiée, source d'équilibre et de cohésion sociale et s'inscrivant pleinement dans le parcours résidentiel des ménages.

Le bilan de la première OPAH RU et de la première ORI est positif. Mais, les immeubles nécessitant des travaux sont encore nombreux et le renouvellement en profondeur du centre ancien, porté par la Ville de Niort, doit pouvoir s'installer dans un processus long. C'est pourquoi la Ville de Niort et l'Etat ont lancé une nouvelle OPAH RU dès janvier 2013.

• La mise en place d'une seconde OPAH RU du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2017

Afin de poursuivre l'accompagnement de la requalification du parc privé, la Ville de Niort et l'Anah ont considéré qu'il était indispensable de lancer une deuxième OPAH RU pour la période 2013-2017, dont la

Localisation des parcelles sous Déclaration d'Utilité Publique des travaux



3 - Objectifs d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine

3.1 - Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration

La déclaration d'utilité publique concerne les travaux de restauration prescrits qui seront notifiés aux propriétaires. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et l'ensemble de la réglementation en vigueur. Les règles suivantes sont notamment rappelées :

- **Performances énergétiques**

Articles R.111-22 à R.111-22-2 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.

Arrêté du 3 mai 2007 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

- **Normes d'habitabilité**

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000).

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

Règlement Sanitaire Départemental des Deux-Sèvres approuvé par arrêté préfectoral du 15 septembre 1980.

- **Salubrité et lutte contre le saturnisme**

Articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la salubrité des immeubles et des agglomérations.

Articles L.1334-1 et suivants, articles R 1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante.

3.2 - Parties communes

• Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des immeubles

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Le gros œuvre (murs, charpente, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien. La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages sont en bon état. Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours, courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien. Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb sont supprimées et remplacées par des canalisations conformes à la réglementation en vigueur. Le bâtiment est connecté en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet. Lorsque les travaux portent sur les réseaux d'eaux pluviales ou d'eaux usées, ces réseaux sont séparés.

Les peintures contenant des sels de plomb sont éliminées ou neutralisées. Il est rappelé que :

- tous les travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Il est annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949. Il est produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.

- les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection. Ils consistent à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb mis en évidence lors du diagnostic et incluent, le cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements. Les travaux ne doivent pas entraîner de dissémination nuisible de poussières de plomb.

Si la réalisation des travaux nécessite la libération temporaire des locaux, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement est tenu d'assurer l'hébergement des occupants. À l'issue des travaux, le représentant de l'Etat fait procéder au contrôle des locaux, afin de vérifier que le risque d'exposition au plomb est supprimé.

- le représentant de l'Etat dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si les travaux entraînent un risque d'exposition au plomb pour les occupants d'un immeuble ou la population environnante. Le coût des mesures conservatoires prises est mis à la charge du propriétaire, du syndicat de propriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.

• Façades

a) Pierre de taille

Les parties en pierre (calcaire, grès, granit) destinées à être vues, murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc...,

- ne doivent pas être supprimées ou altérées ;
- doivent rester apparentes et n'être ni peintes, ni enduites.

Il est préconisé le lait de chaux sur pierre calcaire tendre pour préserver la pierre.

Les remplacements devront être effectués avec des pierres entières. Le placage n'est pas autorisé, sauf pour les cas où l'état des maçonneries le justifierait. Les pierres en placage devront présenter une épaisseur minimale de 8 cm.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, etc...) n'est pas autorisé.

Dans le cadre des réparations ou remplacements, les pierres utilisées devront être de même type et nature que celles du parement concerné.

Les pierres dégradées doivent être remplacées par des pierres de même aspect (densité, grain, couleur).

b) Moellons

Si la très grande majorité du bâti est constituée par une architecture en pierre de taille, ou en structure de pierre avec parements enduits, certaines constructions étaient réalisées en moellons non enduits et en particulier les bâtiments annexes, agricoles ou de services et les clôtures.

Certaines façades pourront être enduites, à pierres vues, dans les types de construction recensés, où de préférence les entourages ne sont pas en pierre de taille.

L'aspect traditionnel devra être maintenu : joints beurrés ou aspect de pierres vues.

c) Enduits

Dans le cas de façades ou parties de façades enduites, les enduits seront soit nettoyés (conservation des enduits anciens en bon état par nettoyage à l'eau sous pression), soit refaits. Dans ce cas, les prescriptions suivantes sont applicables :

Les enduits et joints seront constitués uniquement de chaux naturelle et de sable à granulométrie variée, de carrière, pas trop fin et non tamisé. Des enduits à la chaux naturelle prêts à l'emploi pourront être tolérés, sous réserve de leur compatibilité avec les caractéristiques de l'immeuble et du quartier auquel il appartient.

Les enduits doivent affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux joints; ils ne doivent pas comporter de motifs sous découpe en saillie

Les baguettes d'angles ne sont pas autorisées.

- Le remplacement des menuiseries bois par des menuiseries en matériaux de synthèse n'est pas autorisé.
- Les menuiseries doivent être peintes. La couleur blanche n'est pas autorisée.
- Pour le choix des matériaux de châssis de fenêtres, il pourra être préconisé l'emploi exclusif de bois pour conserver au bâtiment son aspect d'origine.

Des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries pourront être autorisées, sous réserve d'un apport architectural significatif, en particulier lors d'un projet de restauration contemporain.

Les volets

- Les volets sont du type volets bois en planches pleines, ou volets à lamelles horizontales, et persiennes.
- Pour la coloration des volets et persiennes, les bois seront peints suivant le nuancier mis en annexe de la ZPPAUP.

• Cours

A l'occasion d'une demande d'autorisation, la démolition des appentis ou des bâtiments vétustes situés en cœur d'îlot peut être imposée. Leur remplacement par des espaces plantés, engazonnés ou pavés est alors demandé.

Les cœurs d'îlot sont maintenus et restaurés avec une forte dominante végétale : la végétation prend place alors en pleine terre. Les arbres existants doivent être maintenus. Si leur état phytosanitaire exige leur abattage, leur replantation peut être imposée. Le maintien ou la restauration des fontaines, puits et sculptures peut être imposé.

Dans les espaces de circulation non consacrés à de la végétation en pleine terre, le traitement des sols doit être imperméable. Dans le cas où la cour dessert un immeuble en fond de parcelle, un passage piétonnier peut être aménagé. Dans un souci d'équilibre entre perméabilité du sol et facilité d'accès des piétons, poussettes et personnes à mobilité réduite, un pavage gris et scié peut être imposé.

• Escaliers et locaux communs

Les sols, murs et menuiseries des parties communes sont repris et restaurés si besoin.

Les sols et les marches d'escalier sont repris ou restaurés en priorité avec des matériaux traditionnels. Chaque fois que l'opportunité en est reconnue, les travaux créent des espaces de distribution horizontale et verticale de taille suffisante et en bon état. Ils visent, pour cela, à :

- restructurer les cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur ;
- limiter les volées d'escalier en bois au dernier niveau ;
- restructurer les paliers d'étage en bois ;
- prévoir des prestations permettant une bonne accessibilité des espaces de circulation (porte, dispositif de fermeture de la porte, barre d'appui, ascenseur...) ;
- supprimer les mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passages bas).

3.3 - Parties privatives

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

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées. Certaines dispositions doivent donc être respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions suivantes :

- **Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :**

Normes dimensionnelles :

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces de service telles que cuisine, salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

En conformité avec le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, tout logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment (ventilation à tirage naturel ou mécanique), complété éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

Installation de cuisine ou coin-cuisine :

La cuisine ou le coin-cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable, chaude et froide. Cet espace est aménagé de façon à recevoir un appareil de cuisson suivant les conditions réglementaires en vigueur.

4 - Programme des travaux par immeuble

Références cadastrales	Adresse
BX0471	41 rue Victor Hugo

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation et commerce

Nombre de niveaux	Bâtiment sur rue Victor Hugo R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille sur rue Victor Hugo

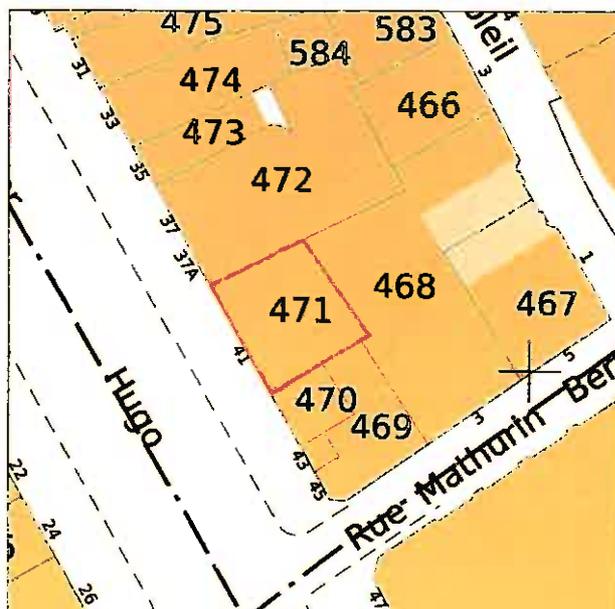
PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

▪ Façades et menuiseries	Réfection si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

Parties privatives

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



Références cadastrales	Adresse
BR0267	10 rue Ricard

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation et commerce

Nombre de niveaux	Bâtiment sur rue Ricard R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille sur rue Ricard

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

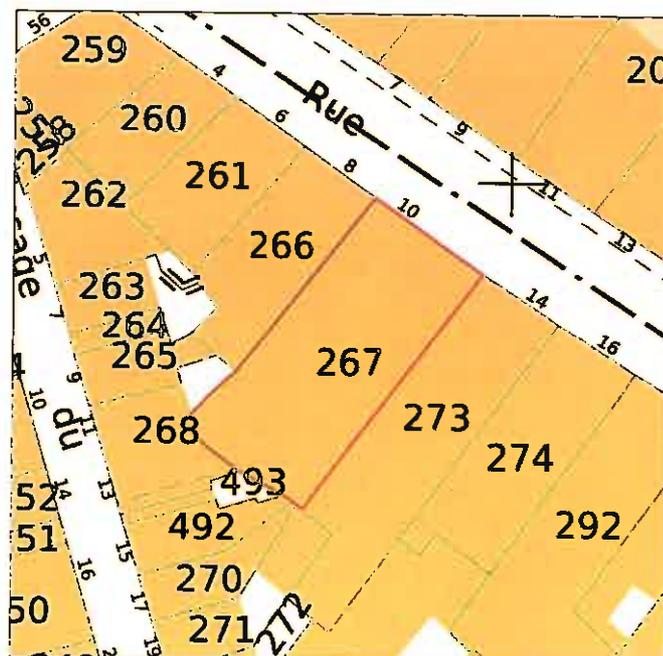
▪ Façades et menuiseries	Réfection si nécessaire
▪ Toitures	Réfection
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

Parties privatives

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

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---



Références cadastrales	Adresse
BY0225	3 rue Beauchamp

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment R+2
Éléments caractéristiques	Bâtiment 19 ^{ème}

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

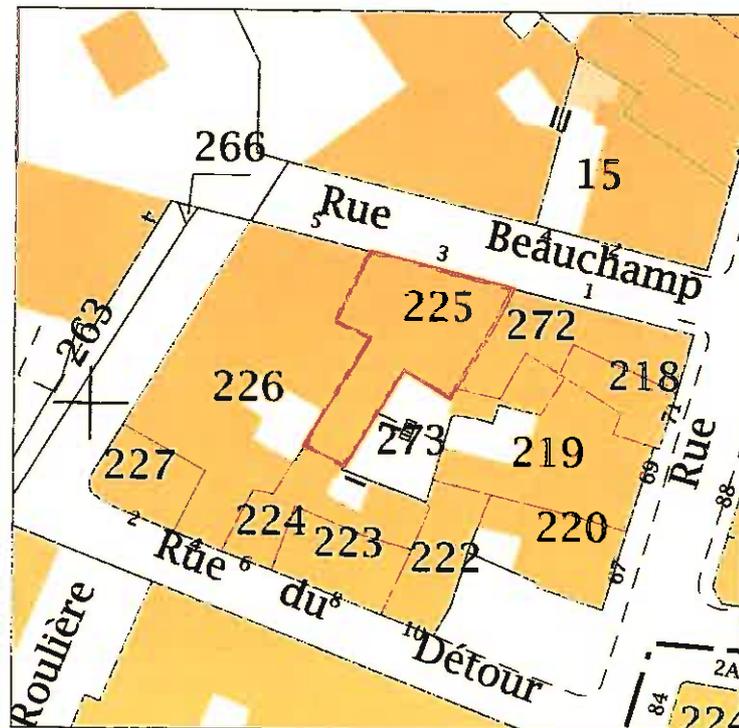
▪ Façades et menuiseries	Reprise
▪ Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes
▪ Halls et escaliers	Réfection

Parties privatives

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

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---



Références cadastrales	Adresse
BY0220	67 rue Saint Gelais

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

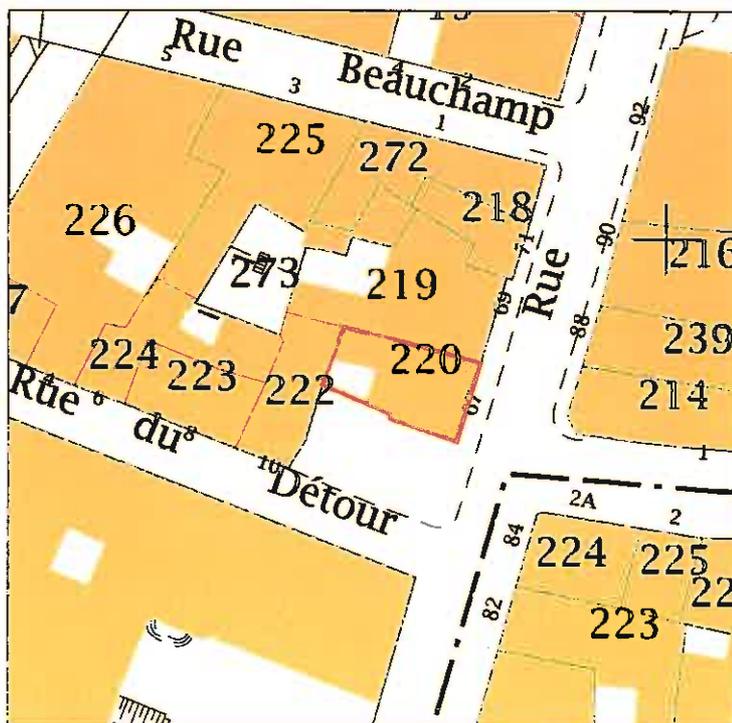
▪ Façades et menuiseries	Reprise
▪ Toitures	Réfection si nécessaire
▪ Réseaux	Mise aux normes
▪ Halls et escaliers	Réfection

Parties privatives

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

PRESCRIPTIONS PARTICULIERS

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
----------------------	---



6 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux

6.1 - Estimation des coûts moyens de travaux

Les coûts de travaux présentés ci-dessous constituent des coûts moyens par m² et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le propriétaire lui-même ou le niveau de prestation qu'il souhaite.

Les coûts ont été estimés à partir de dépenses constatées lors de réhabilitations menées dans des immeubles niortais similaires.

Les coûts indiqués portent sur les deux façades des immeubles.

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

La **reprise** désigne la réfection partielle d'un ouvrage.

6.2 - Dépenses de travaux

• Parties privatives

	Nombre d'immeubles	Surface habitable en m ²	Coût en € HT/m ²	Coût total en € HT
Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité	8	1730	850	1 384 000 €

• Parties communes

		Nombre d'immeubles	Coût par immeuble en € HT	Coût total en € HT
Façades et menuiseries	Reprise	2	21 000 €	42 000 €
	Réfection	5	46 000 €	230 000 €
Toitures	Réfection	4	25 000 €	100 000 €
Réseaux	Mise aux normes des réseaux des parties communes	8	25 000 €	200 000 €
Halls et escaliers	Réfection	8	30 000 €	240 000 €
			Total	812 000 €

Coût global en € HT

2 196 000 €



PRÉFET DES DEUX-SÈVRES

Préfecture
Direction du Développement Local
et des Relations avec les Collectivités Territoriales

Bureau de l'Environnement

Dossier suivi par Stéphane GAURICHON
☎ 05 49 08 69 51
Courriel : stephane.gaurichon@deux-sevres.gouv.fr

ARRETÉ déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de huit immeubles d'habitation du centre ancien de la ville de NIORT dans le cadre de la deuxième convention partenariale OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain).

Le Préfet des Deux-Sèvres,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 313-4 à L. 313-4-4 et R. 313-23 à R. 313-29 ;
- Vu** le nouveau code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L. 1 ; L. 121-1 à L. 121-5, et R. 121-1 ;
- Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 303-1 ;
- Vu** le code du patrimoine, notamment son article L. 643-1 ;
- Vu** le code général des impôts, notamment ses articles 31-I-b ter et 156-3°;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 11 janvier 2016 portant délégation de signature à M. Didier DORÉ, Secrétaire Général de la Préfecture des Deux-Sèvres ;
- Vu** l'arrêté municipal du 25 février 2009 créant une Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain à NIORT ;
- Vu** la délibération du Conseil municipal de la ville de NIORT du 15 octobre 2012 approuvant la convention partenariale OPAH RU II (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain) du « *cœur de l'agglomération niortaise* » ;
- Vu** la délibération du Conseil municipal de la ville de NIORT du 18 mai 2015 approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le cadre de la deuxième OPAH RU du centre ancien de NIORT et sollicitant la mise à enquête publique de celui-ci en vue d'obtenir l'acte déclaratif d'utilité publique des travaux de remise en état d'habitabilité des huit immeubles concernés ;

Article 2 : Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, le maire de la ville de NIORT arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, le programme précis des travaux à réaliser dans le délai qu'il fixera en application de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme et qui sera, selon le dossier d'enquête préalable relatif à l'opération d'aménagement précitée, de 18 mois.

Article 3 : Les huit immeubles d'habitation concernés par l'Opération de Restauration Immobilière étant situés dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) de la ville de NIORT, les travaux seront soumis aux dispositions du règlement de la ZPPAUP et à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France en vertu de l'article R. 313-29 du code de l'urbanisme.

Article 4 : Lors de l'enquête parcellaire, le maire de la ville de NIORT notifiera à chaque propriétaire le programme détaillé des travaux qui lui incombent. Si les travaux de restauration immobilière ne sont pas effectués par les propriétaires dans le délai prescrit, la ville de NIORT pourra procéder à l'acquisition des immeubles nécessaires à cette opération, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation.

Article 5 : Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

Article 6 : Le présent arrêté sera affiché, dès réception, pendant deux mois consécutifs en mairie de NIORT et publié par tous procédés en usage dans cette commune. L'accomplissement de cette formalité sera attesté par un certificat d'affichage établi par le maire.

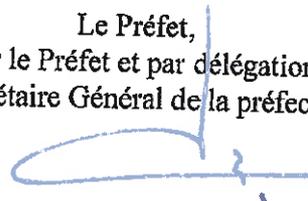
Article 7 : La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de POITIERS (15 rue de Blossac, CS 80541, 86 020 - POITIERS cedex) dans le délai de deux mois suivant la date de sa publication.

Elle peut aussi être préalablement contestée par recours gracieux adressé à son auteur sous le présent timbre ou par recours hiérarchique adressé à Monsieur le Ministre de l'Intérieur (Place Beauvau - 75008 PARIS). Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui peut alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse de l'administration au terme des deux premiers mois vaut rejet implicite.

Article 8 : Le Secrétaire Général de la préfecture des Deux-Sèvres, le Maire de NIORT, le Chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Deux-Sèvres, Architecte des Bâtiments de France, et le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Niort, le 20 janvier 2016

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général de la préfecture,



Didier DORÉ

Liste des documents annexés
à l'arrêté préfectoral du 20 janvier 2016
déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
de huit immeubles d'habitation du centre ancien de la ville de NIORT
dans le cadre de la deuxième OPAH RU
(Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain)

- Annexe n° 1 : Le plan permettant de connaître la situation des bâtiments concernés ;
- Annexe n° 2 : La liste des immeubles concernés ;

Vu pour être annexé à mon arrêté de ce jour,

Le Préfet
Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général de la préfecture,



Didier DORÉ

2 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique

Adresse	Références cadastrales	Surface cadastrale en m ²	Niveaux	Logements vacants	Logements occupés	Ménages locataires	Propriétaires occupants	Occupation commerciale	Statut de propriété
37-37A rue Victor Hugo	BX0472	190	R+3	TOUS	0	0	0		Monopropriété
41 rue Victor Hugo	BX0471	112	R+3	TOUS	0	0	0	Oui	Monopropriété
43 rue Victor Hugo	BX0470	36	R+4	TOUS	0	0	0	Oui	Monopropriété
10 rue Ricard	BR0267	242	R+3	TOUS	0	0	0	Oui	Monopropriété
21 rue Brisson	BX0605	150	R+3	TOUS	0	0	0	Oui	Monopropriété
3 rue Beauchamp	BY 0225	95	R+2	6	3	3	0	Oui	Monopropriété
11 rue des 3 Maries	BY 0073	126	R+2	TOUS	0	0	0	Non	Monopropriété
67 rue Saint Gelais	BY 0220	51	R+3	TOUS	0	0	0	Non	Monopropriété
					0	0	0	Non	Indivision

Envoyé en préfecture le 09/12/2019
Reçu en préfecture le 03/12/2019
Affiché le 29/11/2019
ID : 079-217901917-20191129-DGUR_2019_1298-AR



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
 DÉPARTEMENT DES DEUX-SÈVRES

VILLE DE NIORT

Arrêté n° 2019-1298

ARRÊTE FIXANT LE PROGRAMME DES TRAVAUX
 A RÉALISER DANS LE CADRE DE L'ORI
 BÂTIMENT SIS A NIORT 3 RUE BEAUCHAMP

Vu les articles L313-4-2 et R313-27 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article R131-6 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 20 janvier 2016 déclarant d'utilité publique un programme de travaux de restauration immobilière sur le centre ancien de la Ville de Niort ;

Vu le courrier en date du 22 mars 2016 informant le propriétaire de l'immeuble sis à NIORT 3 rue Beauchamp, de l'obligation d'exécuter sous contrainte de délai les travaux désignés par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête publique ;

Considérant qu'il y a lieu d'arrêter le programme des travaux à réaliser sur cet immeuble dans un délai déterminé ;

ARRETE

Art. 1 Monsieur BONNIER Joël né, le 14 juillet 1954, demeurant 32 rue des Gravées 79270 SANSAIS propriétaire de l'immeuble sis 3 rue Beauchamp à NIORT, propriété acquise en vertu d'un acte en date du 21 septembre 1994, devra dans un délai de 18 mois à compter de la notification du présent arrêté, effectuer les travaux figurant en annexe.

Art. 2 Le présent arrêté est notifié au propriétaires et affiché en mairie

Art. 3 : Le présent arrêté est transmis au préfet des Deux Sèvres

Art. 4 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Fait en Mairie à Niort, le 29/11/2019

Pour le Maire de Niort,
 Jérôme BALOGE
 L'Adjoint délégué


 Marc THEBAULT



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES DEUX-SÈVRES

VILLE DE NIORT

Arrêté n° 2019-1300

**ARRETE FIXANT LE PROGRAMME DES TRAVAUX
A REALISER DANS LE CADRE DE L'OR
BÂTIMENT SIS A NIORT 21 RUE BRISSON**

Vu les articles L313-4-2 et R313-27 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article R131-8 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Vu l'arrêté préfectoral en date du 20 janvier 2018 déclarant d'utilité publique un programme de travaux de restauration immobilière sur le centre ancien de la Ville de Niort (OR) (i) ;

Vu le courrier en date du 22 mars 2018 informant le propriétaire de l'immeuble sis à NIORT 21 rue Brisson de l'obligation d'exécuter sous contrainte de délai les travaux désignés par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête publique ;

Considérant qu'il y a lieu d'arrêter le programme des travaux à réaliser sur cet immeuble dans un délai déterminé ;

ARRETE

Art. 1 : Monsieur PAQUET Christophe David, né le 1^{er} juin 1970 à POITIERS (85), demeurant 11 rue du Petit Banc 79000 NIORT, propriétaire de l'immeuble sis 21 rue Brisson à NIORT, propriétaire acquise en vertu d'un acte en date du 22 février 2018, devra dans un délai de 18 mois à compter de la notification du présent arrêté, effectuer les travaux figurant en annexe

Art. 2 : Le présent arrêté est notifié au propriétaire et affiché en mairie.

Art. 3 : Le présent arrêté est transmis au préfet des Deux Sèvres

Art. 4 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Fait en Mairie à Niort, le 29/11/2019

Pour le Maire de Niort,
Jérôme BALOGÉ
L'Adjoint délégué

Marc THEBAULT

Niort, le 18/12/2019

Annexe n°11
COPIE

Monsieur Joel BONNIER

32, RUE DES GRAVEES
79270 SANSAIS

Lettre recommandée avec AR

MA 1603320596 1

Objet : ORI 2 ENQUETE PARCELLAIRE

Immeuble 3 Rue Beauchamp

.....
Direction de l'Espace Public

Monsieur,

Votre interlocuteur :
Annie TURPAUD-GOUBAND
tél. 05-49-78-77-31

Références :
DEP/2019-12-8911
Pièces jointes :

Un programme de travaux de restauration immobilière sur le centre ancien de Niort a été déclaré d'utilité publique par l'Arrêté préfectoral du 20 janvier 2016.

Par courrier recommandé en date du 22 mars 2016, vous avez été informé en tant que propriétaire d'un des immeubles visés par l'Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) précité, de l'obligation d'exécuter sous contrainte de délai les travaux désignés par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête.

Dans le cadre de l'animation de l'Opération de Restauration Immobilière, il a été constaté qu'à ce jour, en dépit de l'obligation pesant sur vous, les travaux rendus obligatoires par la DUP susvisée n'ont pas été mis en œuvre.

Nous sommes donc tenus de poursuivre la procédure à votre rencontre, en engageant l'enquête parcellaire, ayant pour objet de désigner avec exactitude les propriétaires ainsi que les immeubles concernés leur appartenant.

A cette fin, nous vous prions de trouver sous ce pli, pour valoir notification conformément à l'article R.131-6 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, une ampliation de l'Arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire.

Cette enquête se déroulera du jeudi 9 janvier 2020 au mercredi 29 janvier 2020 inclus.

Par ailleurs, vous pourrez consulter aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux le dossier d'enquête parcellaire à l'adresse suivante : Mairie de Niort – Hôtel Administratif – Bâtiment Triangle, et consigner vos éventuelles observations sur le registre mis à la disposition du public à la même adresse, ou les adresser par écrit à l'attention de Monsieur William PAULET désigné en qualité de commissaire enquêteur.

.../...

Destinataire
 M. BONNIER Joel
 32 Rue des Graviers
 79240 SANSAIS

Avantages du service suivi :
 Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.

codes d'accès direct à l'information de distribution :
 par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 20 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
 sur Internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
 par téléphone :
 pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) :
 lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
 pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/mn à partir d'un téléphone fixe) :
 lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.

ARRIVEE
 DIRECTION DE L'ESPACE PUBLIC

Date : **23 DEC 2019** CRBT :

DIRECTION DE L'ESPACE PUBLIC
 Niveau de garantie : 16 € 153 € 458 €

LA POSTE
 Numéro de l'envoi : **1A 160 332 0596 1**
RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION



Expéditeur
 DEP Action Foncière ATF
 Bureau de Niort
 CS 58755
 79024 NIORT Cedex

Consignes : à l'achat, il sera nécessaire en cas de réclamation.
 Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de Poste.
 Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de Poste ou sur le site www.laposte.fr

Pensez également à la **Lettre recommandée en ligne**, consultez www.laposte.fr/boutiqueducourrier



PREUVE DE DÉPÔT

En provenance de :
~~M. BONNIER Joel
 32 Rue des Graviers
 79240 SANSAIS~~

Présenté / Avisé le : **23/12/19**
 Distribué le : **23/12/19**

Je soussigné déclare être
 Le destinataire
 Le mandataire
 CNI/Permis de conduire
 Autre :

ARRIVEE

SGR 2 V22 MSF 2A 16-1062622 09-18

LA POSTE
 Numéro de l'AR : **AR 1A 160 332 0596 1**



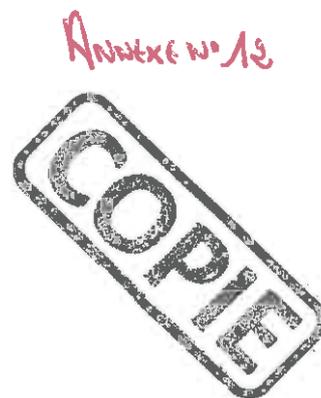
DEP Action Foncière ATF - Renvoyer à
 Bureau de Niort
 CS 58755



26 DEC. 2019 79024 NIORT Cedex

DIRECTION DE L'ESPACE PUBLIC

Niort, le 18/12/2019



Monsieur Christophe PAQUET

11, RUE DU PETIT BANC
79000 NIORT

Lettre recommandée avec AR

1A1603320595 4

Objet : ORI 2 ENQUETE PARCELLAIRE

Immeuble 21 Rue Brisson

Direction de l'Espace Public

Monsieur,

Votre interlocuteur :
Annie TURPAUD-GOUBAND
tél. 05-49-78-77-31

Références :
DEP/2019-12-8909
Pièces jointes :

Un programme de travaux de restauration immobilière sur le centre ancien de Niort a été déclaré d'utilité publique par l'Arrêté préfectoral du 20 janvier 2016.

Par courrier recommandé en date du 22 mars 2016, vous avez été informé en tant que propriétaire d'un des immeubles visés par l'Arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) précité, de l'obligation d'exécuter sous contrainte de délai les travaux désignés par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête.

Dans le cadre de l'animation de l'Opération de Restauration Immobilière, il a été constaté qu'à ce jour, en dépit de l'obligation pesant sur vous, les travaux rendus obligatoires par la DUP susvisée n'ont pas été mis en œuvre.

Nous sommes donc tenus de poursuivre la procédure à votre encontre, en engageant l'enquête parcellaire, ayant pour objet de désigner avec exactitude les propriétaires ainsi que les immeubles concernés leur appartenant.

A cette fin, nous vous prions de trouver sous ce pli, pour valoir notification conformément à l'article R.131-6 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, une ampliation de l'Arrêté préfectoral en date du 5 décembre 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire.

Cette enquête se déroulera du jeudi 9 janvier 2020 au mercredi 29 janvier 2020 inclus.

Par ailleurs, vous pourrez consulter aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux le dossier d'enquête parcellaire à l'adresse suivante : Mairie de Niort – Hôtel Administratif – Bâtiment Triangle, et consigner vos éventuelles observations sur le registre mis à la disposition du public à la même adresse, ou les adresser par écrit à l'attention de Monsieur William PAULET désigné en qualité de commissaire enquêteur.

.../...

Destinataire

M. PAVUET Christophe
11 Rue du Petit Bourg
19000 NIORT



Numéro de l'envoi : 1A 160 332 0595 4



RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

DEP Nicolas Fournier ATB

Expéditeur

Mairie de NIORT
CS 58 755
19007 NIORT Cedex

Avantages du service suivi :
de préférence connaître, à tout moment, 24h/24, la date de distribution de votre lettre recommandée ou le motif de non-distribution.
codes d'accès direct à l'information de distribution PRIVÉE
Par SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 620 80 (0,35 € TTC + prix d'un SMS).
Sur internet : www.laposte.fr (consultation gratuite hors coût de connexion).
Par téléphone :
Pour les particuliers, composer le 3631 (numéro non surtaxé) :
du lundi au vendredi de 8h30 à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.
Pour les professionnels, composer le 3634 (0,34 € TTC/mn à partir d'un téléphone fixe) :
du lundi au vendredi de 8h à 19h et le samedi de 8h30 à 13h.

23 DEC. 2019

Date : Prix : CRBT :

Niveau de garantie : 16 € 153 € 458 €

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans n'importe quel bureau de Poste.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de Poste ou sur le site www.laposte.fr



Pensez également à la Lettre recommandée en ligne, consultez www.laposte.fr/boutiqueducourrier

PREUVE DE DÉPÔT



PROCES VERBAL DE NOTIFICATION

L'agent municipal : **ALAIN RANDONNET** dûment assermenté

Certifie avoir notifié à Mme, Mlle, Mr : **PAQUET CHRISTOPHE**

A la société, entreprise, usine, magasin, particulier, établissement, institution :

Domicilié (e) à : **11 RUE DU PETIT BANC 79000 NIORT**

(1) **LETRE RECOMMANDEE AVEC ACCUSE DE RECEPTION NON RETIREE**

en date du **18/12/2019**

Relatif (ve) à (2) **NOTIFICATION DE L'ARRETE PREFECTORAL DU 05/12/2019 PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE**

laissé le document à Mme, Mlle, Mr (3)

PAQUET Christophe

Fonction

(4) qui a signé avec nous le présent procès verbal de notification

~~(4) qui a refusé de signer le présent procès verbal de notification~~

~~(4) en l'absence de l'intéressé (e) à heures le document a été dans la boîte aux lettres.~~

A NIORT, le *18 12 2019*

L'agent Municipal,

RECU NOTIFICATION,

Du document dont il s'agit l'intéressé(e)

- (1) Désignation du document notifié
- (2) Indication sommaire de l'objet du document
- (3) Nom et prénom de la personne à laquelle le document a notifié
- (4) Rayer la mention inutile

De : Céline Lavenant <celine.lavenant@urbanis.fr>
Objet : FW: Opération de Restauration Immobilière du centre ancien de la ville de Niort-
enquête parcellaire
Date : 8 janvier 2020 10:07:56 UTC+01:00
À : <william_paulet@orange.fr>

Monsieur Paulet,

Je vous prie de bien vouloir trouver la note en pièce jointe.

Respectueusement

De : Celine LAVENANT <celine.lavenant@urbanis.fr>
Date : mardi 7 janvier 2020 à 23:10
À : <william.paulet@orange.fr>
Cc : Jean-Marc NOYER <jeanmarcnoyer@wanadoo.fr>, MARQUET Cécile <cecile.marquet@agglo-niort.fr>
Objet : Opération de Restauration Immobilière du centre ancien de la ville de Niort- enquête parcellaire

Monsieur Paulet,

Comme suite à notre conversation téléphonique, je vous transmets une note de synthèse des démarches entreprises dans le cadre de l'animation de la 2ème Opération de Restauration Immobilière de la Ville de Niort.

Je vous confirme notre rendez-vous du 17 janvier prochain, en salle 17 à l'Hôtel de Ville de Niort.

Je reste à votre écoute au 05 57 80 75 51,

Respectueusement

Communauté d'agglomération du Niortais

OPAH RU CAN – Opération de restauration immobilière n°2 (arrêté préfectoral du 20 janvier 2016) – Enquête parcellaire n°1

Note de synthèse de l'animation de l'opération de restauration immobilière n°2 et des échanges avec les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire

Introduction

La deuxième Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Niort a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 20 janvier 2016. Elle concerne 8 immeubles dont 5 situés en hypercentre et 3 dans le périmètre de la nouvelle géographie prioritaire.

1 - Bilan de l'animation de l'opération de restauration immobilière n°2

→ **6 immeubles avec travaux en cours ou terminés :**

- 67 rue Saint Gelais : travaux terminés, réhabilitation d'une maison de ville de type 4 avec loyer conventionné.
- 11 rue des 3 Maries : 1^{ère} tranche de travaux réalisée, maison de ville en vente.
- 37-41-43 rue Victor Hugo : PC délivré le 10/09/18. Travaux en cours, livraison prévue fin 2020. 8 logements.
- 10-12 rue Victor Hugo : PC délivré le 31/07/18. Travaux en cours, livraison prévue début 2021. 5 logements.

Une enquête parcellaire a donc été demandée pour les deux seuls immeubles pour lesquels l'animation n'a pas permis d'aboutir à la réalisation de travaux par les propriétaires concernés : 3 rue Beauchamp et 21 rue Brisson.

2 - Synthèse des échanges avec M. BONNIER, propriétaire du 3 rue Beauchamp

- M. Bonnier a sollicité l'équipe d'URBANIS il y a près de 10 ans afin de solliciter des aides financières dans le cadre de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) suite à la prise en 2010 d'un arrêté préfectoral d'insalubrité sur un des logements de l'immeuble (vacant à ce jour). Il n'a

pour trouver un accord sur le prix. Finalement un compromis est signé avec M. PAQUET via une autre agence (DIA 24/10/17).

- Début novembre : contact téléphonique avec M. Paquet suite à la DIA. Il apprend l'existence de la DUP (pas d'information du vendeur et de l'acquéreur). Nous convenons d'un rendez-vous le 21/11/17. La ville de Niort lui adresse un courrier d'information sur l'Opération de Restauration Immobilière, l'arrêté préfectoral et les fiches de prescriptions générales et particulières qui s'appliquent à l'immeuble.
- 21/11/17 : 1^{er} rendez-vous avec M. Paquet après la signature du compromis de vente. Il indique ne pas avoir de projet précis pour les étages. Nous convenons qu'il me contacte avant l'été s'il confirme l'acquisition (afin de lui laisser le temps nécessaire pour réfléchir à un projet et de consulter des architectes).
- 25/05/18 : 1^{er} message téléphonique, pas de réponse.
- Été 2018 : plusieurs appels téléphoniques, pas de réponse.
- 15/11/18 : courrier de relance et message téléphonique, pas de réponse.
- 25/01/19 : nouvel appel téléphonique, M. Paquet dit ne pas avoir reçu mon courrier et mes messages téléphoniques. Nous convenons d'un rendez-vous le 7/02/19.
- 7/02/19 : je suis dans l'obligation d'annuler le rendez-vous le jour même (panne de voiture).
- Proposition d'un nouveau rendez-vous le 21/02/19, pas de réponse.
- Proposition d'un nouveau rendez-vous le 19/03/19, pas de réponse.
- 26/03/19 : nouvelles propositions de rendez-vous en lettre simple + RAR (distribué le 3/04/19) + passage à la pharmacie (un employé s'engage à lui transmettre mon message) : pas de réponse.

Rédigé le 7 janvier 2020

Par Céline LAVENANT, chef de projet URBANiS

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT Deux-Sèvres

COMMUNE Niort

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à : ENQUÊTE PARCELLAIRE EN VUE DE DELIMITER
 DEUX IMMEUBLES À ACQUÉRIR
 21, RUE BRISSON
 3, RUE BEAUCHAMP
 DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE RESTAURATION
 IMMOBILIÈRE (ORII)

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : ENQUÊTE PARTICULIÈRE EN VUE DE DEMANDER DEUX IMPLANTATIONS
ACQUERIR : 21, RUE BRISSON
3, RUE BEAUVINAGE
DANS LE CADRE DE L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMPLANTÉE (ORIV)

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° Couquin en date du 5 Décembre 2019 de

M. le Maire de :

M. le Préfet des DEUX-SEVRES

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

Membres titulaires : M. Poulet William qualité

M. qualité

M. qualité

M. qualité

Membres suppléants : M. qualité

M. qualité

M. qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du Jeu 9 Janvier 2020 au Merc 15 Janvier 2020

les de à et de à

les de à et de à

les de à et de à

Siège de l'enquête : Mairie de Niort 1, Place Martin Bartrao 79000 Niort

Autres lieux de consultation du dossier : AUCUN

Registre d'enquête :

comportant 38 feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à :

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les Jeu 9 Janvier 2020 de 9h à 12h et de à

les Merc 15 Janvier 2020 de 14h à 17h et de à

les Ven 20 Janvier 2020 de 9h à 12h et de à

les Merc 29 Janvier 2020 de 14h à 17h et de à

les de à et de à

les de à et de à

une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIERE JOURNÉE

Le Jeudi 9 Janvier de 9 heures 00 à 12 heures 00

Observations de M^{lle} P. de visite

MERCREDI 15 JANVIER DE 14^H00 à 17^H00

Visite de M^r Bessien Propriétaire au 3, Rue Beauchamp qui indique au Commissaire Enquêteur qu'il enverra un courrier.

Vendredi 20 Janvier de 9^H00 à 12^H00

MERCREDI 29 JANVIER DE 14^H00 à 17^H00

Enquête effectuée le 29 Janvier 2020 à 17^H00 en présence de M^r le Procureur Général

Le Commissaire Enquêteur

M^r Patrick Wintory

