

VILLE DE SAINT-MAIXENT L'ECOLE

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

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

SOMMAIRE

- 1. Notice explicative**
- 2. Plan parcellaire**
- 3. Etat parcellaire**
- 4. Pièces annexes :**
 - Dossier d'enquête préalable à la DUP**
 - Arrêté préfectoral de DUP**
 - Délibération du conseil municipal approuvant les travaux et les délais de réalisation**

VILLE DE SAINT-MAIXENT L'ECOLE

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

Notice explicative

I – Rappel du contexte :

Une démarche volontariste et partenariale a été initiée par la Ville de Saint-Maixent-l'École, en faveur d'un projet de renouvellement urbain de grande ampleur sur le centre ancien.

Cette ambition s'est notamment concrétisée suite à la candidature au programme national de revitalisation des centres bourgs, par la signature avec l'ensemble des partenaires de la convention portant sur le « projet centre-ville ».

Ce projet urbain vise à apporter une réponse concrète et globale aux problématiques et lacunes identifiées, en termes d'offre de logements, de commerces, d'équipements et de services adaptés aux besoins des habitants, dans une logique de progrès environnemental et de limitation de l'étalement urbain. Ce dispositif vise à développer un projet exemplaire : il a pour vocation de dynamiser l'économie des bassins de vie ruraux au travers du développement des activités productives et résidentielles, d'améliorer le cadre de vie des populations avec des logements de qualité et un meilleur accès aux services de proximité, d'accompagner la transition écologique des territoires et enfin de limiter l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain.

Sur le volet « habitat », face au constat de dégradation du parc privé de logements dans le centre ancien, la ville a décidé d'engager une action forte en mobilisant l'ensemble des moyens d'intervention incitatifs, dans le cadre de la nouvelle Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU), sur la période 2016-2022, mais également coercitifs par la mise en œuvre d'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

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

Un premier programme de travaux dans le cadre de l'ORI, portant sur 6 immeubles, a ainsi été déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 9 mai 2018.

II – Poursuite de la procédure : mise à l'enquête parcellaire

Sur le fondement de la DUP susvisée, la ville de Saint-Maixent-l'École a engagé et poursuivi l'animation des propriétaires, après les avoir informés de l'obligation d'exécution des travaux définis selon les fiches de prescriptions générales et particulières figurant au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

En dépit de cette information et de nombreuses relances, les propriétaires de l'immeuble situé au 64 rue Chalon (parcelle AP n°518) n'ont pas souhaité s'engager dans la mise en œuvre des travaux.

Il s'avère par conséquent nécessaire de poursuivre la procédure à leur rencontre 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 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et comprend :

- La présente notice explicative
- Un plan parcellaire
- Un état parcellaire
- Pièces annexes : arrêté préfectoral de DUP – délibération du conseil municipal approuvant les travaux et les délais de réalisation – dossier d'enquête publique préalable à la DUP

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 du dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire.

Conformément aux dispositions de l'article R.313-27 du code de l'urbanisme, la notification susvisée portera également sur le programme des travaux incombant aux propriétaires et les délais de réalisation.

En application de l'article L.313-4-2 du Code de l'urbanisme, si les propriétaires font connaître leur intention de réaliser les travaux prescrits, leur immeuble ne sera pas compris dans l'arrêté préfectoral de cessibilité pris à l'issue de l'enquête parcellaire.

Dans ce cas en application de l'article de l'article R.313-28 du code de l'urbanisme le propriétaire 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 L.313-7 ».

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

Dans ce 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 SAINT-MAIXENT L'ECOLE

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

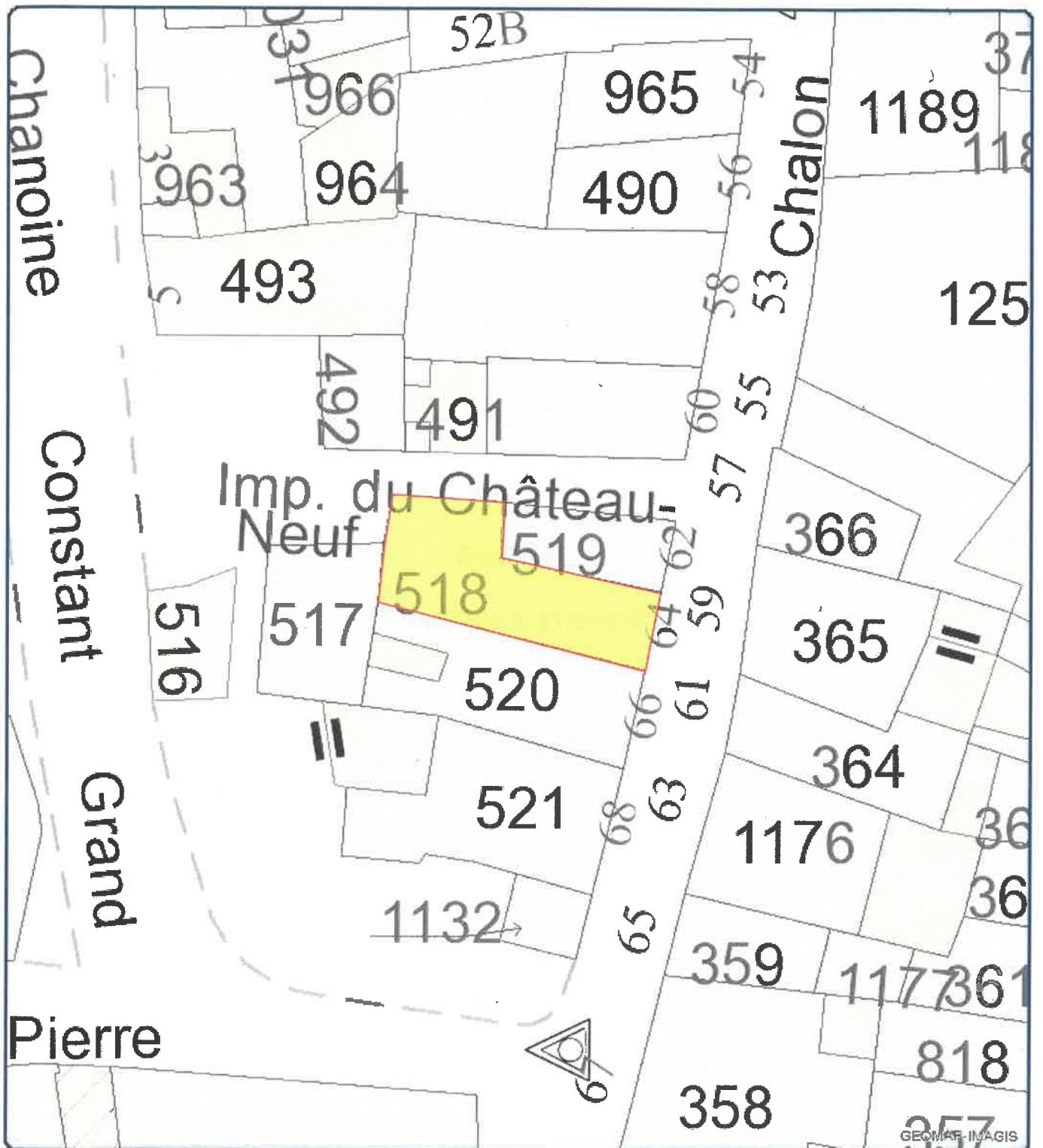
« Centre Ancien »

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

Plan parcellaire

Plan Parcellaire – 64 ru Chalon



GEOMAT-IMAGIS

Légende

- Bâtiments**
- Bâtiments durs
- Bâtiments légers
- Parcelle**
- Parcelle

Carte imprimée le : 16/09/2021
 © DGF IP - cadastre 2020
 © IGN - Ortho HR 20cm
 Echelle : 1:279



VILLE DE SAINT-MAIXENT L'ECOLE

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

Etat parcellaire

VILLE DE SAINT-MAIXENT L'ECOLE

VILLE DE SAINT-MAIXENT-L'ECOLE
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE
ETAT PARCELLAIRE

adresse	Référence cadastrale	Surface totale	Nature*	PROPRIETAIRE(S)		Total ou Partielle	emprise		hors Emprise	
				Inscrit(s) à la matrice	actuel(s)		en m ²	cadastre	en m ²	Cadastre
64 Rue Chalon	AP 518	72m ²	BATI	Monsieur Alfred LAGEDAMON , né le 30/01/1911 à Sansais, demeurant à SAINT-MAIXENT- L'ECOLE (79400) 64 rue Chalon. Madame Mélanie, Paulette, Victoria LAGEDAMON (nom de jeune fille VIOLETTE), née le 24/07/1922 à Poitiers, demeurant à la maison de retraite Notre Dame Puyraveau à CHAMPDENIERS (79220).	Monsieur Daniel LAGEDAMON , né à SANSAIS (79270) le 13 février 1946, retraité, époux de Madame Fabienne MALABOEUF , demeurant à COULLONS (45720) 9 rue du Pilon. Madame Pierrette LAGEDAMON , née à SANSAIS (79270), le 11 janvier 1951, retraitée, demeurant à SAINT-LAMBERT-LA-POThERIE (49070) 21 impasse des Frênes. Madame Lysiane LAGEDAMON , née à SANSAIS (79270) le 12 février 1953, sans emploi, épouse de Monsieur Joël Michel Daniel ROBERT , demeurant à AUGÉ (79400) 1 route de Coutant. Monsieur Stéphane Jacques Alfred LAGEDAMON , né à NIORT (79000) le 16 juin 1970, sans profession, demeurant à SURZUR (56450) Kervoren. Monsieur Sylvain Philippe Claude LAGEDAMON , né à NIORT (79000) le 16 mai 1981, agent de maîtrise, demeurant à PARTHENAY (79200) 9 rue de la Croix d'Alpin. Mademoiselle Maryse Louise CLOAREC , née à LA ROCHELLE (17000) le 28 mai 1967, sans profession, demeurant à LA ROCHELLE (17000) rue Anna Politovskata. Monsieur Yanick Alfred CLOAREC , né à LA ROCHELLE (17000) le 14 juin 1963, Piscinier, demeurant à SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17110) 44 avenue Georges Coulon Résidence Le Vallon-Bât Les Pélicans-Porte	T	72 m ²	AP 518		

	<p>Madame Evelynne Danielle CLOAREC, née à LA ROCHELLE (17000), le 18 août 1959, employée, demeurant à LA ROCHELLE (17000) 3 rue Brétignière.</p> <p>Monsieur Jean-Pierre Guy CLOAREC, né à LA ROCHELLE (17000) le 29 avril 1958, pensionné, demeurant à LA ROCHELLE (17000) 2 rue des Géraniums Bâtiment 3 porte C</p> <p>Monsieur Claude Jacques CLOAREC, né à LA ROCHELLE (17000) le 4 septembre 1968, sans profession, époux de Madame Céline Roseline Marie ROUY, demeurant à PUILBOREAU (17138) 14 rue Paul Gauguin.</p> <p>Mademoiselle Corinne Marie CLOAREC, née à LA ROCHELLE (17000) le 25 septembre 1965, ATTEE, demeurant à LA ROCHELLE (17000) 8 avenue du Luxembourg Appt 14.</p> <p>Monsieur Patrice Jean-Pierre CLOAREC, né à LA ROCHELLE (17000) le 17 mai 1964, Masseur - Kinésithérapeute, demeurant à LIMOGES (87100) 4 rue de Gorre appt 21.</p>			
<p><u>Origine de propriété</u></p> <p>Le BIEN a été acquis de Madame Fernande Alice METAYER, propriétaire, sans profession, épouse de Monsieur André BOUHET, demeurant à SAINT MAIXENT L'ECOLE 64 rue Chalon suivant acte reçu par Maître André C. ROULLET notaire à VERRUYES, le 6 novembre 1979.</p> <p>Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de NIORT le 21 décembre 1979, volume 7927, numéro 5.</p>				

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

Pièces annexes :

Arrêté préfectoral de DUP

**Délibération du conseil municipal approuvant les travaux et les
délais de réalisation**

Dossier d'enquête publique préalable à la DUP

Service de Coordination et du Soutien Interministériels
Pôle Environnement

Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de 6 immeubles d'habitation du centre-ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE, dans le cadre de la convention partenariale OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) pour la période 2017-2022

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 code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L. 110-1 et suivants, R. 112-1 et suivants ;
- 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. 631-1 ;
- Vu** le code général des impôts, notamment ses articles 31-I-b ter et 156 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 29 août 2017, portant délégation de signature à Monsieur Didier DORÉ, Secrétaire Général de la Préfecture des Deux-Sèvres ;
- Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de SAINT MAIXENT L'ECOLE approuvé le 23 janvier 2014, et notamment le plan des servitudes d'utilité publique ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de la ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE du 6 octobre 2016 approuvant la convention partenariale OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain) 2017-2022 du centre-ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE et du territoire du Haut Val de Sèvre ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de la ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE du 3 octobre 2017 approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le cadre de l'OPAH RU et sollicitant la mise à enquête publique de celui-ci ;
- Vu** le courrier du maire de SAINT MAIXENT L'ECOLE du 2 novembre 2017, par lequel il demande au préfet l'ouverture de l'enquête publique portant sur le dossier approuvé par la délibération du conseil municipal précitée ;
- Vu** les pièces du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de cette Opération de Restauration Immobilière (ORI) déposées le 6 novembre 2017 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 19 janvier 2018 portant ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de 6 immeubles d'habitation du centre-ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE ;

Vu le rapport et les conclusions motivées favorables du commissaire enquêteur reçus le 8 mars 2018 ;

Considérant que le projet susvisé a fait l'objet d'une enquête publique ne nécessitant pas une déclaration de projet spécifique, préalablement à la déclaration d'utilité publique ;

Considérant que toutes les formalités réglementaires ont été remplies et que l'enquête publique est close depuis moins d'un an ;

Considérant que la ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE a souhaité, dans le cadre de l'OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) pour la période 2017-2022, mettre en place une Opération de Restauration Immobilière, afin de débiter, au moyen d'injonctions de travaux et d'aides financières adaptées, la lutte contre la vacance des logements, contre l'habitat indigne, contre la précarité énergétique et contre la dégradation des immeubles d'habitation de son centre historique ;

Considérant que l'opération d'urbanisme projetée, consistant à imposer aux propriétaires de 6 immeubles particulièrement sensibles des travaux de restauration en vue d'en transformer les conditions d'habitabilité sous la pression d'éventuelles expropriations, et tendant ainsi à pérenniser le bâti existant, à améliorer le cadre de vie des habitants, à favoriser son attrait et à redynamiser le centre-ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE, présente un caractère d'utilité publique ;

Considérant que les immeubles à restaurer se situent dans le périmètre des servitudes de protection des Monuments historiques de la commune ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

ARRÊTE :

Article 1^{er} : L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre-ville de la ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE dans le cadre de l'OPAH RU 2017-2022 est déclarée d'utilité publique, conformément au plan et à la liste des immeubles concernés annexés au présent arrêté.

Article 2 : Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, le maire de la ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE 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.

Article 3 : Les 6 immeubles d'habitation concernés par l'Opération de Restauration Immobilière étant situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, les travaux seront soumis 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 SAINT MAIXENT L'ECOLE 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 SAINT MAIXENT L'ECOLE 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 SAINT MAIXENT L'ECOLE 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 : Le présent arrêté 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 à compter de l'exécution des formalités de publicité collective.

Ce délai court à compter de la plus tardive des mesures de publicité (1^{er} jour d'affichage en mairie et publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Deux-Sèvres)

Il peut également être contesté par recours gracieux adressé à l'auteur de la décision 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 au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le recours administratif ou contentieux ne suspend pas l'exécution de la décision contestée.

Article 8 : Le Secrétaire Général de la préfecture des Deux-Sèvres, le Maire de SAINT MAIXENT L'ECOLE, 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 09 MAI 2018

Pour le Préfet, et par délégation,
le Secrétaire Général.



Didier DORÉ

Liste des documents annexés
à l'arrêté préfectoral du 2 mai 2018
déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
de 6 immeubles d'habitation du centre-ville de la ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE
dans le cadre de l'OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement
urbain) pour la période 2017-2022

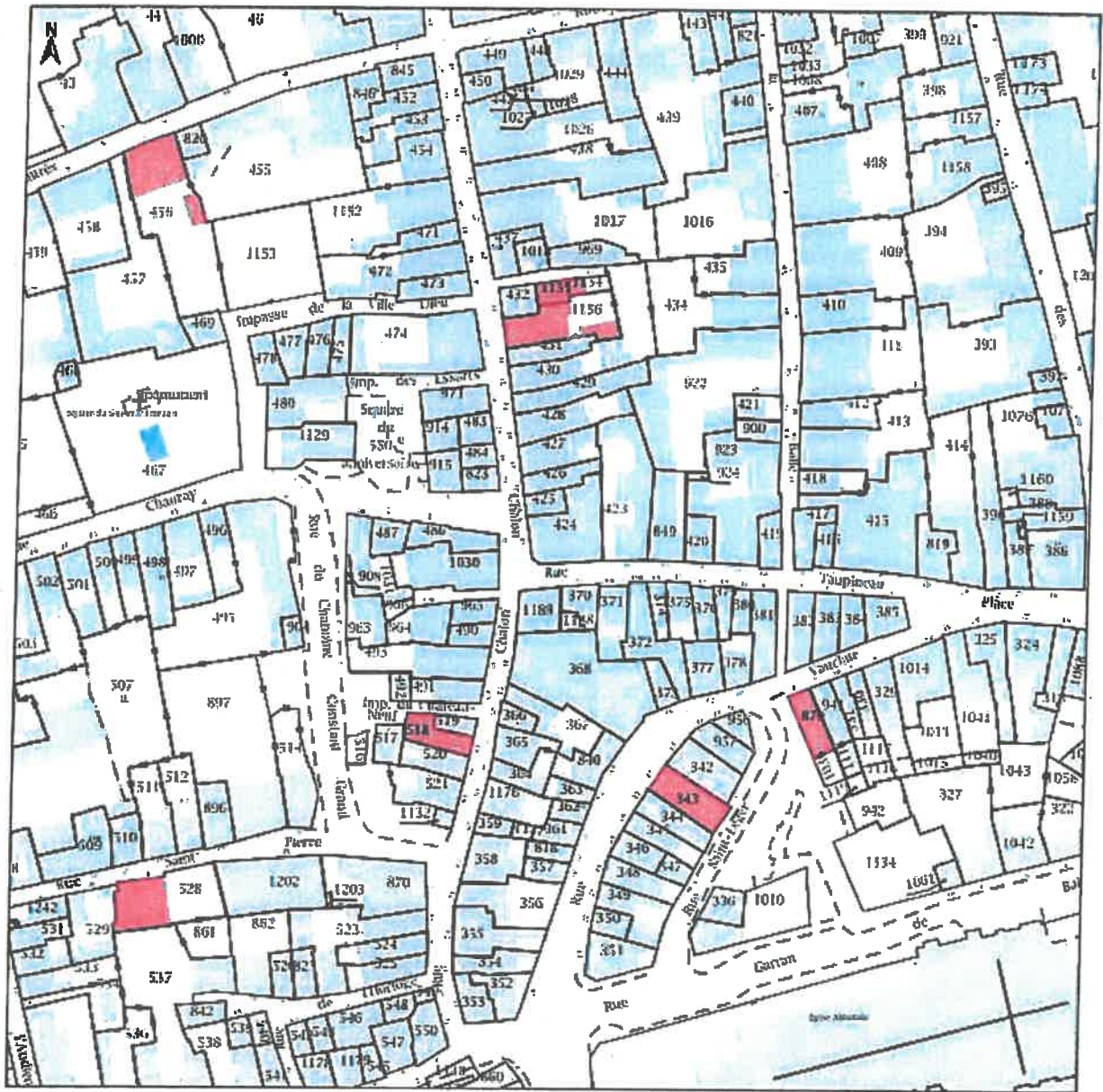
- Annexe n° 1 : Le plan permettant de connaître la situation des bâtiments concernés ;
- Annexe n° 2 : La liste des immeubles concernés ;

Vu pour être annexé à mon arrêté de ce jour,



Didier DORÉ

Annexe n° 1 : Plan permettant de connaître la situation des bâtiments concernés



Annexe n° 2 : Liste des immeubles concernés

Adresse	Références cadastrales	Surface cadastrale en m ²	Niveaux	Logements vacants	Logements occupés	Ménages locataires	Propriétaires occupants	Occupation commerciale	Statut de propriété
5 rue Jean Jaurès	AP 456	487 m ²	R+2	1	0	0	0	non	Monopropriété
33 rue Chalon	AP 1154/	32 m ² /	R+2	7	0	0	0	non	Indivision
	AP 1155/ AP 1156	36 m ² / 195 m ²							
64 rue Chalon	AP 518	72 m ²	R+1+ comble	1	0	0	0	non	Monopropriété
3 rue Saint Pierre	AP 528	264 m ²	R+1+ comble	1	0	0	0	non	Monopropriété
15 rue Vauclair	AP 343	117 m ²	R+1+ comble	1	0	0	0	non	Indivision
7 rue Vauclair	AP 879/	74 m ² /	R+1+ comble	1	0	0	0	non	Indivision
	AP 1038	31 m ²							

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du Conseil Municipal du 27 Septembre 2018

L'an deux mille dix-huit, le JEUDI VINGT SEPT SEPTEMBRE à dix-neuf heures quinze, les membres du Conseil Municipal se sont rassemblés, en session ordinaire, au lieu habituel de leurs séances, sous la présidence de M. Léopold MOREAU, Maire, à la suite de sa convocation adressée le 21 septembre 2018.

Présents : Léopold MOREAU, Maryvonne IMPERIALI, Marylène CARDINEAU, François BRODU, Vincent LACHAL, Gérard GRILLON, Françoise POINCELET, Claude FEYNIER, Serge BUSSONNIERE, Eliane BOUZINAC DE LA BASTIDE, Annie PIGNON, Olivier SASTRE, Anne RENAULT, Céline GUIGNARD, Magali SABOURIN, Ludovic FAUCOMPRESZ, Frédéric PIGNON, Marie-Agnès BAUDRY, Corinne PASCHER, Bernard GRATEDOUX.

Absents ayant donné pouvoir :

François COURTOIS à Marylène CARDINEAU, Véronique PICHON à Maryvonne IMPERIALI, Johanna ALBERT à Corinne PASCHER.

Absents : Claude BALOGE, Ingrid RIOU, Bénédicte ROUSSEAU, Henri MANQUANT, Dominique ANNONIER, Laure COPIN.

Secrétaire de séance : Frédéric PIGNON.

N° 2018-5-9 : Opération de Restauration Immobilière (ORI) – déclaration d'utilité publique du programme de travaux sur six immeubles, approbation des travaux et des délais de réalisation

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.314-4-2 et R.317-27,

Vu le dossier d'enquête publique préalable à la DUP ci annexé,

Vu l'arrêté préfectoral du 17 mai 2017 et ses annexes,

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que, par délibération en date du 3 octobre 2017, le Conseil Municipal a approuvé le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du programme de travaux portant sur 6 immeubles, se rapportant à l'Opération de Restauration Immobilière menée sur le centre ancien.

A l'issue de l'enquête publique prescrite par l'arrêté préfectoral du 19 janvier 2018, qui s'est tenue du 5 au 23 février 2018 inclus, la déclaration d'utilité publique a été prononcée par l'arrêté préfectoral du 9 mai 2018.

Conformément aux dispositions de l'article L.314-4-2 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.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, à la majorité (20 voix pour et 3 abstentions),

- APPROUVE pour chaque immeuble à restaurer les travaux définis par les 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 9 mai 2018.

Accusé de réception en préfecture
079-217902709-20180927-2018-5-9-DE
Date de télétransmission : 02/10/2018
Date de réception préfecture : 02/10/2018

- APPROUVE le délai de réalisation desdits travaux fixé à 18 mois.

- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à poursuivre toutes les actions nécessaires à la mise en œuvre desdits travaux, et notamment à solliciter de la Préfecture l'ouverture d'une enquête parcellaire portant sur une ou plusieurs adresses.

Acte certifié exécutoire :

Affichage en mairie le 03/10/2018

Réception en Préfecture le 02/10/2018

Pour le Maire,
Par délégué :
Le Directeur Général
des Services



Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Ont signé au registre tous les membres présents.
Pour extrait conforme au registre des délibérations,

Le Maire,
Léopold MOREAU

