

# VILLE DE SAINT MAIXENT L'ECOLE



## RAPPORT D'ENQUETE PARCELLAIRE

### OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE « CENTRE ANCIEN »

Pièce 1 : le rapport d'enquête

Pièce 1 bis : les annexes au rapport d'enquête

Pièce 2 : Conclusions et avis motivé

**DESTINATAIRE : Madame la Préfète des Deux-Sèvres à Niort.**

# SOMMAIRE

<b>I) Introduction.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 – Document 1 bis – Annexes au rapport d’enquête</b>	
<b>1.2 – Document 2 – Conclusions et avis motivé</b>	
<b>II) Procédure et déroulement de l’enquête.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 – Présentation du projet.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 – Historique.....</b>	<b>5</b>
<b>2.3 – Objet de la présente enquête parcellaire.....</b>	<b>6</b>
<b>2.4 – Cadre légal.....</b>	<b>6</b>
<b>2.5 – Organisation de l’enquête.....</b>	<b>7</b>
<b>2.5.1 – Publicité.....</b>	<b>7</b>
<b>2.5.2 – Notifications individuelles.....</b>	<b>7</b>
<b>2.6 – Composition du dossier mis à l’enquête.....</b>	<b>7</b>
<b>2.7 – Déroulement et clôture de l’enquête.....</b>	<b>8</b>
<b>III) Observations du public.....</b>	<b>9</b>
<b>IV) Investigations.....</b>	<b>9</b>

## I)- INTRODUCTION

Par lettre de Monsieur le maire de Saint Maixent L'Ecole en date du 26 janvier 2022, celui-ci sollicite de Monsieur le préfet des Deux Sèvres l'ouverture d'une enquête parcellaire sur la commune de Saint Maixent L'Ecole dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain pour la période 2017-2022.

Par arrêté préfectoral des Deux Sèvres en date du 9 février 2022, Monsieur le préfet désigne dans son article 3 Jean-Claude Siron pour diligenter pendant une durée de 17 jours consécutifs, du mercredi 2 mars 2022 au vendredi 18 mars 2022.

Cette enquête concerne exclusivement l'immeuble sis 64 rue de Chalon à Saint Maixent L'Ecole.

L'arrêté sus visé décrit les modalités de l'enquête :

- Le dossier d'enquête parcellaire et un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire, seront déposés dans la mairie de Saint-Maixent L'Ecole pendant toute la durée de l'enquête 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 la mairie de Saint-Maixent-L'Ecole, place Léon Guyonnet, 79400 Saint-Maixent-L'Ecole, siège de l'enquête.,
- Les observations pourront aussi être transmises par voie électronique, en indiquant précisément en objet « ORI Saint-Maixent-L'Ecole », à l'adresse E-mail suivante : [pref-contact-enquetespubliques@deux-sevres.gouv.fr](mailto:pref-contact-enquetespubliques@deux-sevres.gouv.fr)
- Conformément à l'article 9 de l'arrêté précité, à l'expiration du délai fixé à l'article 1<sup>er</sup>, le registre d'enquête parcellaire sera clos et signé par le maire et transmis, dans les 24 heures avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur qui, après avoir examiné les observations qui lui auront éventuellement présentées, dressera le procès-verbal de l'opération et adressera son rapport et ses conclusions motivées au préfet (service de la coordination et du soutien interministériels – Pôle de l'environnement). Ces opérations devront être terminées dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

## II) PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1 – Présentation du projet :

La ville de Saint Maixent L'Ecole a initié le projet de revitalisation du centre ancien.

Afin de parvenir à mettre sur pied ce projet, la collectivité s'est dotée d'un dispositif opérationnel qui intègre à la fois des mesures incitatives mais également des moyens coercitifs.

Sur le plan incitatif, les propriétaires bénéficient des aides à la pierre en faveur de la réalisation des travaux de restauration sur leurs immeubles accordées dans le cadre de l'OPAH RU 2017-2022.

Cependant, face à la faible intention de certains propriétaires à mener des réhabilitations en faveur d'une requalification complète et durable des logements, en complément, la ville de Saint-Maixent-L'Ecole a souhaité s'appuyer sur la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière débutée en 2018.

Le choix des immeubles soumis à déclaration d'utilité publique des travaux s'est fondé sur 3 critères :

- Une forte dégradation des immeubles ;
- La vacance de logements nécessitant des travaux de remise en état d'habitabilité ;
- La localisation dans l'hypercentre et les ilots identifiés comme le cœur de projet centre-ville

Le secteur retenu pour cette opération se situe dans l'hypercentre et plus particulièrement dans les ilots Chalon-Chauray-St Léger, de la rue Chalon à la place du marché. A l'intérieur de ce périmètre, six immeubles sont concernés.

Celui qui nous occupe est le 64 rue Chalon. Totalement inhabité, il présente des infiltrations au niveau de son toit et son état est préoccupant sur le plan de la sécurité.

Le dossier initial faisait apparaître que cet immeuble était en mono propriété. En fait, suite à une mise à jour du cadastre, cet immeuble est en indivision entre 12 personnes dont 2 décédées.

## 2.2 - Historique :

La ville de Saint-Maixent-L'École, sixième commune du département des Deux Sèvres, rassemble une population de 6545 habitants. Elle abrite le siège de la communauté de communes du Pays Val de Sèvre réunissant 19 communes et totalisant une population de 31000 habitants.

Son centre-ville est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Cette ville bénéficie d'une desserte très intéressante par la présence des autoroutes A 10 Bordeaux – Paris et A 83 de La Crèche à Nantes puis de la liaison ferroviaire La Rochelle – Poitiers Paris en TGV.

Néanmoins cette localité souffre d'un important déclin démographique, sa population est passée de 7 706 habitants en 1968 à 6 545 habitants en 2020, soit une évolution de -15% sur une période de 54 ans.

Le Pays Val de Sèvre, dans le cadre de l'élaboration de son SCoT de 2013, et désormais porté par la communauté Haut Val de Sèvre, a identifié le rôle de pôle principal de la ville de Saint-Maixent-L'École sur le territoire.

Cette dernière, associée à la communauté de communes du Haut Val de Sèvre, s'est portée candidate à un Appel à Manifestation d'intérêt sur la revitalisation des centres-bourgs.

Candidature retenue en 2014 par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) pour intégrer le dispositif expérimental va permettre de réaliser un projet de revitalisation en apportant une réponse concrète et globale aux problématiques et lacunes identifiées, en terme d'offres 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.

D'un point de vue urbain, le projet centre-ville s'articule autour de 3 axes majeurs :

- l'amélioration de l'accès au centre-ville,
- la mise en valeur du paysage,
- le renfort de l'attractivité résidentielle.

D'après les recensements INSEE, le nombre de logements vacants à l'échelle communale est passé de 9,5% en 1999 à 14,1% en 2012. 50% d'entre eux sont dans le centre-ville. Une corrélation existe entre les logements vacants et la dégradation du bâti.

Une première OPAH RU de 2009 à 2014 a permis la réhabilitation de 45 logements, soit 60% de l'objectif global (15 logements locatifs et 30 logements occupés par leur propriétaire). Au total, 853000€ de subventions ont été attribuées, générant 1,7 millions € de travaux.

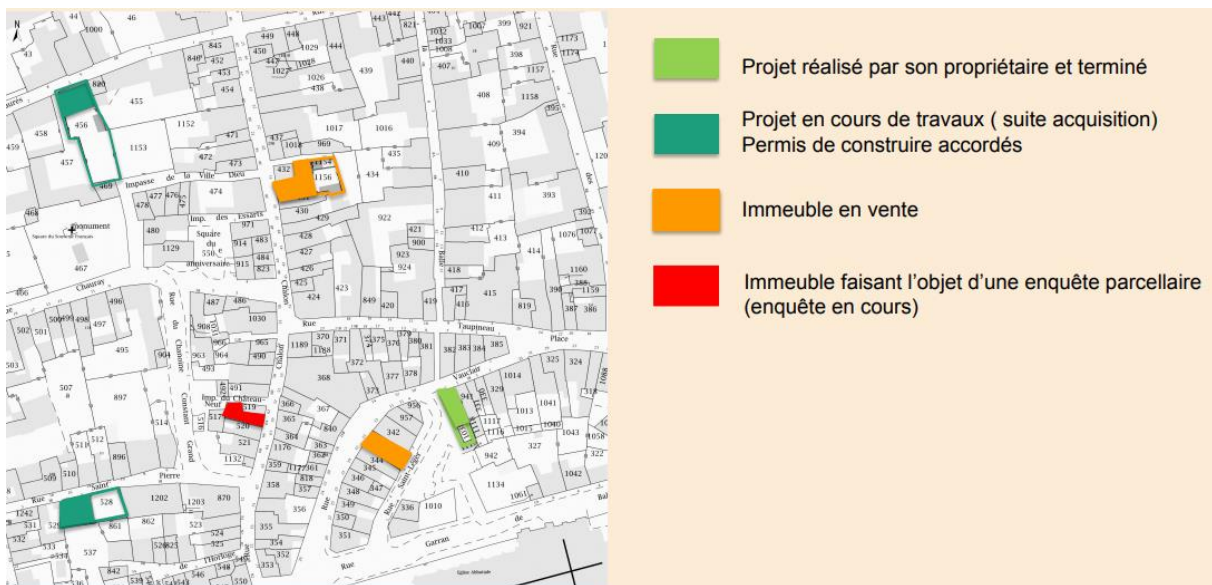
Et enfin, certains immeubles restent en déshérence du fait du manque d'implication des propriétaires qui, pour certains, résident à l'étranger.

### 2.3 – Objet de la présente enquête parcellaire :

Cette enquête s'inscrit dans une opération de restauration immobilière de la ville de Saint-Maixent-L'École destinée à la réhabilitation de six immeubles pouvant représenter une dizaine de logements.

L'immeuble qui nous occupe est celui du 64 rue Chalons.

Cet immeuble a été identifié car il présente un état général dégradé qui nécessite des travaux importants dans le but de remettre sur le marché immobilier des biens décents et de qualité. Le second intérêt est de protéger le voisinage et les passants d'un danger de chute de pierres ou autres.



### 2.4 – Cadre légal :

L'enquête parcellaire est réalisée dans les conditions édictées aux articles R 131-1 à R. 131-7 du code de l'expropriation, des articles L.313-4 et suivants et R.313-26 et suivants du code de l'urbanisme, de l'article L.303-1 du code de la construction.

## 2.5 – Organisation de l'enquête :

### 2.5.1 – Publicité :

En liaison avec le service du Pôle Environnement de la préfecture de Niort, il a été défini la durée de l'enquête à 17 jours consécutifs, soit du mercredi 2 mars 2022 au vendredi 18 mars 2022.

L'avis d'enquête a été affiché en mairie de Saint-Maixent-L'Ecole, sur les espaces dédiés aux communications officielles huit jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Monsieur le maire atteste de cet accomplissement par la délivrance d'un certificat d'affichage (Cf. annexe 4).

Cet avis d'enquête a été inséré en caractères apparents huit jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans le quotidien départemental de la Nouvelle République, soit les lundi 21 février 2022 et le vendredi 4 mars 2022 (Cf. annexe 5 et 6 )

### 2.5.2 – Notifications individuelles :

nom	prénom	rue	complément	CP	ville	coordonnées	date AR	réception	retour fiche de renseignement
LAGEDAMON	Daniel	9 rue Pilon		45720	COULLONS		distribué le lundi 23 février 2022	ok	ok
LAGEDAMON	Pierrette	21 imp des Frênes		49070	SAINT-LAMBERT-LA-POThERIE		distribué le 19 février 2022		ok
LAGEDAMON	Lysiane	1 route de Coutant		79400	AUGE	06 77 24 93 82	distribué le 19 février 2022		ok
LAGEDAMON	Stéphane	Kervoren		56450	SURZUR		distribué le 5 mars 2022		
LAGEDAMON	Sylvain	9 rue de la Croix d'Alpin		79200	PARTHENAY		avisé le 19 février 2022 - Non réclamé		
CLOAREC	Maryse	rue Anna Politovskaïa		17000	LA ROCHELLE		distribué le 21 février 2022		
CLOAREC	Yanick	44 avenue G. Coulon	résidence le Vallon-bât	17110	SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE			décédé	
CLOAREC	Evelyne	3 rue Brétignière		17000	LA ROCHELLE		distribué le mercredi 23 février 2022		
CLOAREC	Jean-Pierre	2 rue des Géraniums	Bât 3 porte C	17000	LA ROCHELLE			décédé	
CLOAREC	Claude	8 rue Jean-Pierre BLANCHARD		17000	LA ROCHELLE	05 46 09 13 72	distribué le 28 février 2022		
CLOAREC	Corinne	8 av du Luxembourg	appt14	17000	LA ROCHELLE	06 27 28 05 96	distribué le 22 février 2022		ok
CLOAREC	Patrice	67 av des cordeliers		17000	LA ROCHELLE	09 50 13 51 07	Avisé le 04 mars 2022 et non réclamé		

## 2.6 – Composition du dossier mis à l'enquête :

Dossier d'enquête parcellaire composé de 33 pages.

Copie du dossier type adressé aux indivisionnaires composé de :

- Courrier de Mr le maire de St Maixent L'Ecole en date du 19 juillet 2018 à destination de chacun des propriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception, les informant des travaux déclarés d'utilité publique sur leur immeuble du 64 rue Chalons.
- Courrier de Mr le maire de St Maixent L'Ecole notifiant par lettre recommandée en date du 14 février 2022 aux propriétaires, de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et de la prescription de travaux déclarés d'utilité publique.
- -La copie de l'arrêté pris par Monsieur le préfet des Deux Sèvres en date du 09 mai 2018, déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière de 6 immeubles d'habitation du centre-ville de St Maixent L'Ecole.
- Deux extraits du registre des délibérations du conseil municipal de St Maixent L'Ecole, l'un du 27 septembre 2018 au sujet de la déclaration d'utilité publique du programme de travaux sur 6 immeubles et approbation des travaux et des délais de réalisation, l'autre en date du 30 septembre 2021 au sujet de l'approbation de l'enquête parcellaire.
- -d'un programme de travaux relatif à l'immeuble 64 rue Chalons à St Maixent L'Ecole.
- D'une fiche de renseignement à remplir et à retourner à son expéditeur.

3 fiches de renseignements établies par 3 indivisionnaires ont été retournées.

## **2.7 – Déroulement et clôture de l'enquête :**

Avant l'enquête :

Le 28 février 2022, entretien à la mairie de St Maixent L'Ecole avec Madame Chabaudie Cheffe de projet à la dite mairie.

Puis, échange en visio conférence avec Maitre Jean-Marc Noyer, avocat en urbanisme et Mme Florence Sirot, cheffe de projet au cabinet URBANIS Bordeaux, chargés du dossier ORI.

### **Pendant l'enquête :**

A l'occasion des trois permanences dans une salle de la mairie de St Maixent L'Ecole dédiée exclusivement au commissaire enquêteur, j'ai pu constater l'affichage relatif à l'enquête publique à la mairie puis au 64 rue Chalons.

Je n'ai reçu aucune visite, ni courrier déposé à mon intention.

### **Clôture de l'enquête :**

Le vendredi 18 mars 2022, à l'issue de ma dernière permanence, je rencontre Mme Chabaudie cheffe de projet à la mairie de SAINT-MAIXENT-L'ECOLE.

Le registre d'enquête et le certificat d'affichage me sont transmis par courrier.



En conséquence de quoi, le 11 avril 2022, je fais parvenir à Madame la Préfète des Deux Sèvres le dossier d'enquête déposé en mairie de SAINT-MAIXENT-L'ECOLE, le registre d'enquête mis à la disposition du public, le tout accompagné de son rapport et de ses conclusions.

### **III) OBSERVATION DU PUBLIC :**

Aucune visite pendant les permanences, ni aucune correspondance adressée ou déposée en mairie de Saint-Maixent-L'Ecole.

Le site ouvert en préfecture de Niort dédiée aux observations n'a fait l'objet d'aucune mention.

En application de l'article R. 131-7 du code de l'expropriation, seules quatre fiches de renseignements ont été renseignées et retournées en mairie. (Cf. annexes 8 et 9). Il s'agit de :

-Daniel LAGEDAMON, demeurant 9 rue du Pilon COULLONS 45720

-Lysiane ROBERT-LAGEDAMON, demeurant 1 route de Coutant à AUGÉ 79400

Deux autres sont détenues en mairie. (LAGEDAMON, Pierrette et CLOAREC, Corinne)

#### **3.1 Investigations :**

J'ai pris contact avec la personne propriétaire depuis 5 ans et occupant depuis la même durée, du 66 rue Chalons (Mr TRONCHET, Laurent). Ce dernier se plaint d'infiltrations sur le mur séparateur avec l'immeuble du 64 rue Chalon. Il a tenté en vain à plusieurs reprises de joindre les personnes listées sur le panneau « A vendre » disposé sur les volets du 64 rue Chalons. Il n'a jamais fait de démarche auprès de la mairie.

L'occupant du 62 rue Chalon n'a pu être rencontré.

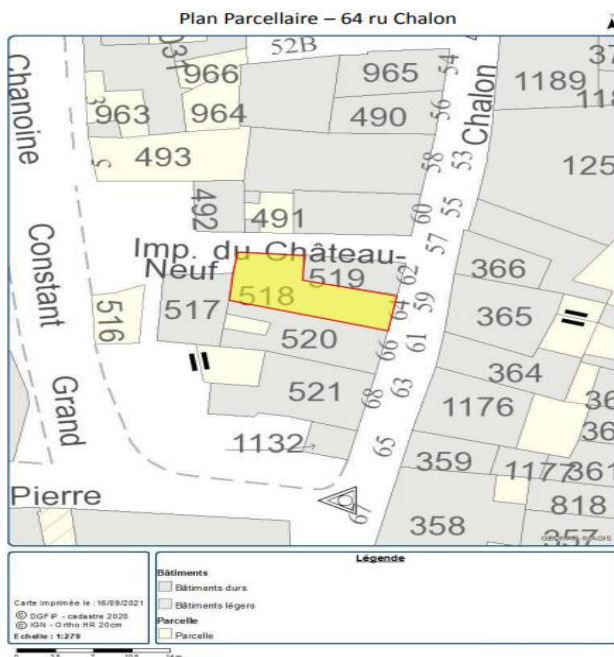
Photo panneau « A vendre »



Une vue de la façade montre la vétusté de l'entablement en raison des infiltrations récurrentes avec le risque d'écroulement sur la voie publique.



Une vue d'ensemble de la façade rue Chalon témoigne de l'état de dégradation.



En application de l'article 6 de l'arrêté préfectoral et de l'article R. 131-6 du code de l'expropriation, les douze courriers ont été adressés aux 12 indivisionnaires avant l'ouverture de l'enquête.

Cet état est attesté par le tableau présenté page 7 du présent et par le constat et la vérification par mes soins des souches d'envoi de recommandé détenues en mairie. Aucune copie n'a été réalisée en raison de la mauvaise qualité visuelle (auto carboné).

Etat des courriers adressés aux 12 indivisionnaires :

LAGEDAMON, Daniel, Pierrette, Lysiane, Stéphane, CLOAREC, Maryse, Evelyne, Claude, Corinne ont eu connaissance des courriers envoyés par la mairie.

Deux courriers non réclamés à la date de clôture de l'enquête, il s'agit des nommés LAGEDAMON, Sylvain et CLOAREC, Patrice.

Deux indivisionnaires sont décédés, il s'agit de CLOAREC, Yanick et Jean-Pierre. Leurs éventuels héritiers sont inconnus.

Une dernière vérification auprès de la mairie de Saint-Maixent-L'Ecole le 31 mars 2022 confirme que l'état précédant n'a pas évolué.

Les indivisionnaires ont reçu successivement les courriers suivants :

Le 9 mai 2018, l'arrêté préfectoral des Deux Sèvres déclarant l'opération de restauration immobilière d'utilité publique. Cet arrêté est accompagné du plan permettant de connaître la situation des bâtiments concernés et la liste des immeubles concernés.

Le 19 juillet 2018, une lettre de la mairie de SAINT-MAIXENT-L'ECOLE informant les indivisionnaires de l'opération de restauration immobilière du cœur de ville.

Les extraits du registre des délibérations du conseil municipal de SAINT-MAIXENT-L'ECOLE en dates des 27 septembre 2018 et 30 septembre 2021.

Le programme des travaux par immeuble.

Une fiche de renseignements à remplir et à retourner à la mairie de SAINT-MAIXENT-L'ECOLE.

Et enfin le courrier de Mr le maire de SAINT-MAIXENT-L'ECOLE en date du 14 février 2022 à chacun des indivisionnaires les informant de la poursuite de la procédure à leur rencontre et de l'ouverture de l'enquête parcellaire en précisant les permanences du commissaire enquêteur.

Fait et clos à Niort le 11 avril 2022.

Le commissaire enquêteur :

