

DÉPARTEMENT DES DEUX-SÈVRES

ENQUÊTE PUBLIQUE du jeudi 6 octobre au vendredi 21 octobre 2022

Relative a une enquête parcellaire portant sur trois immeubles d'habitation
du centre ancien de Niort dans le cadre
d'une Opération de restauration immobilière (ORI III)



RAPPORT

Commissaire enquêteur

M. LAMBERTIN Christian

SOMMAIRE

I/ Organisation de l'enquête	<i>Page 3</i>
1.1 Objet de l'enquête	
1.2 Cadre juridique de l'enquête	
1.3 Désignation du commissaire enquêteur	<i>Page 4</i>
1.4 Réunion préparatoire	
1.5 Modalités de l'enquête	<i>Page 5</i>
1.6 Documents mis à la disposition du public	<i>Page 6</i>
II/ Déroulement de l'enquête	<i>Page 6</i>
2.1 Permanences	<i>Page 6</i>
2.2 Climat de l'enquête et incidents relevés	
2.3 Clôture de l'enquête	
III/ Les points essentiels du dossier	<i>Page 7</i>
Les immeubles, les occupants	
IV/ Avis du commissaire enquêteur sur le dossier	<i>Page 15</i>
LISTE DES ANNEXES	<i>Page 16</i>

I. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'objet de l'enquête concerne une enquête parcellaire portant sur trois immeubles du centre ancien de Niort, dans le cadre d'une opération de Restauration Immobilière (ORI III). Cette opération est portée par la ville de Niort.

1.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

Définies par les articles L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme, sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP), les ORI permettent de prescrire les travaux de réhabilitation rendus obligatoires, sous contrainte de délais, avec la faculté pour la collectivité de poursuivre l'acquisition amiable ou judiciaire des immeubles, en cas de défaillance des propriétaires.

Une première DUP, portant sur 13 immeubles (21 parcelles), a été prononcée par arrêté préfectoral du 25 janvier 2011, suivie par une deuxième DUP, portant sur 8 immeubles, prononcée par arrêté préfectoral du 20 janvier 2016.

Une troisième DUP, portant sur 16 immeubles, situés dans l'hyper centre sur les axes principaux du projet urbain du centre-ville et dans le secteur de la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville (secteur « Pontreau-Colline Saint André) a été prononcée en septembre 2019.

La liste et la localisation exacte des trois immeubles ciblés sont indiqués dans le dossier de DUP, et dans la délibération de la ville de Niort (annexe 2) qui comporte, en outre, les pièces requises par l'article R.313-24 du code de l'urbanisme, et présente notamment le programme global des travaux par bâtiment, l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines, et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

L'enquête publique est donc une enquête de droit commun d'une durée minimale de 15 jours.

La Préfète des Deux-Sèvres a pris un arrêté d'ouverture d'enquête publique le 5 septembre 2022 (cf annexe 1). Les textes de loi sont visés dans cet arrêté. Celle-ci s'est déroulée du jeudi 6 octobre au vendredi 21 octobre 2022, soit pendant 15 jours consécutifs.

1.3. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'arrêté du 5 septembre 2022 désigne, Monsieur Christian LAMBERTIN en qualité de commissaire enquêteur (Annexe 1).

1.4. RÉUNION PRÉPARATOIRE

Une réunion préparatoire à l'enquête publique s'est déroulée le 29 août à la préfecture des Deux-Sèvres.

Participaient à la réunion en préfecture :

- Madame Anne RENAUDIN (préfecture des Deux-Sèvres/pôle de l'environnement),
- le commissaire enquêteur.

Les points principaux abordés au cours de cette réunion ont été les suivants :

- le cadre juridique de l'enquête publique,
- les documents à disposition du public,
- la durée de l'enquête publique : 15 jours consécutifs,
- le retrait d'un dossier d'enquête associé à des documents administratifs (arrêté préfectoral, avis d'enquête publique, registre d'enquête...),
- le commissaire enquêteur transmettra à Madame la Préfète des Deux-Sèvres (service de la Coordination et du Soutien Interministériels/Pôle de l'environnement) dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête :
 - . le registre d'enquête et les pièces annexées,
 - . le rapport et les conclusions motivées.

Puis, conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête, ont été rappelés :

- les dates de l'enquête,
- les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur,
- les modalités de publicité : parution de l'avis d'enquête dans la presse locale, affichage en mairie,
- les modalités d'ouverture et de clôture des registres d'enquête,
- la clôture du registre d'enquête par Monsieur le maire de Niort.

1.5. MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

1.5.1. Rappel/communication en amont sur le projet

Les propriétaires ont tous reçu une lettre recommandée avec accusé de réception en date du 19 septembre, accompagnée d'un questionnaire précisant (annexe 6 et 7):

- le lancement d'un programme des restauration immobilière sur le centre ancien de Niort, et déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 10 septembre 2019,
- le rappel d'un courrier en date du 12 août (R avec AR), informant les propriétaires des immeubles visés par la DUP, de l'obligation d'exécuter sous contrainte de délai les travaux désignés par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête,
- le constat que les travaux prescrits n'ont pas été mis en œuvre,
- le lancement d'une enquête parcellaire afin de désigner avec exactitude les propriétaires concernés,
- ampliation de l'arrêté préfectoral du 5 septembre 2022,
- les dates de l'enquête publique et les jours et heures de permanences qui seront tenues par le commissaire enquêteur,
- le fait de pouvoir réaliser dans un délai de 18 mois les travaux déclarés d'utilité publique (article L 313-4-2 du code de l'urbanisme),
- produire auprès du commissaire enquêteur une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux (article R. 313-28 du code de l'urbanisme),
- la date d'échéance des baux en cours 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 du code précité,
- enfin, il est demandé de fournir les indications relatives à l'identité du propriétaire actuel, les éventuels locataires ayant des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, et ceux susceptibles de réclamer des servitudes sur cet immeuble.

Le questionnaire joint permet de reporter tous ces renseignements.

1.5.2. Annonces dans la presse

Comme indiqué à l'article 5 de l'arrêté du 5 septembre 2022, l'avis d'enquête, a été inséré dans un journal : La Nouvelle République, le 26 septembre et le 10 octobre, soit plus de quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, conformément à la réglementation. Les copies de ces parutions sont jointes en annexe 3.

1.5.3. Affichage

L'affichage a été réalisé en mairie (cf certificat d'affichage annexe 4 et affichage extérieur annexe 5).

1.6. DOCUMENT MIS À LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier est ainsi constitué en application de l'article R 11-19 du code de l'expropriation :

- du dossier d'enquête publique présentant le programme de travaux déclarés d'utilité publique.
- de l'état parcellaire sous la forme de tableaux et d'extraits de cadastre relatifs aux trois immeubles concernés.

II. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. PERMANENCES

Conformément à l'arrêté préfectoral du 5 septembre 2022 , le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, en mairie de Niort, aux dates suivantes :

- le jeudi 6 octobre de 9h à 12h,
- le mardi 11 octobre de 14h à 17h,
- le vendredi 21 octobre, de 14h à 17h.

2.2. CLIMAT DE L'ENQUÊTE ET INCIDENTS RELEVÉS

Aucune des personnes concernées par cette enquête parcellaire ne s'est déplacée pendant les permanences tenues par le commissaire enquêteur, et aucun courrier n'a été adressé, comme indiqué à l'article 3 de l'arrêté d'enquête.

2.3. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Le dernier jour de l'enquête, le registre d'enquête a été laissé auprès des services de la mairie afin qu'il soit clos par Monsieur le Maire de Niort.

Une fois signé, ce registre sera adressé au commissaire enquêteur, accompagné du certificat d'affichage (annexe 4).

Aucun incident n'ayant été répertorié pendant la période d'enquête, et n'ayant pas d'autres observations à signaler quant au déroulement de l'enquête, **ce constat permet au commissaire enquêteur de dresser procès-verbal du déroulement légal de l'enquête publique.**

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	466	3 Rue du Soleil	67	Bâti	Mme HAYE Françoise Henriette Régine MAYE Françoise, 14 Rue du Soleil 79000 Niort	IDEM	T	466	67		
					M MAYE Dominique 14 Rue du Soleil 79000 NIORT						

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	384	59 Rue Basse	139	Bâti	M. GUILLOT Robert Albert Auguste, 13 Route de la Grue 79220 SAINT CHRISTOPHE SUR ROC M. GUILLOT Roland Auguste Michel, 30 Route de la Grue 79220 SAINT CHRISTOPHE SUR ROC Mme GUILLOT Sylvie Rachelle Madeleine, Apt 5 32 Rue Mère Dieu 79000 NIORT	<i>Handwritten notes</i> IDEM	T	384	139		
BX	379	4 Rue Crémeau	65	Bâti	M. GUILLOT Robert Albert Auguste, 13 Route de la Grue 79220 SAINT CHRISTOPHE SUR ROC M. GUILLOT Roland Auguste Michel, 30 Route de la Grue 79220 SAINT CHRISTOPHE SUR ROC Mme GUILLOT Sylvie Rachelle Madeleine, Apt 5 32 Rue Mère Dieu 79000 NIORT	<i>Handwritten notes</i> Cet immeuble a fait l'objet d'une cession par les CTS GUILLOT au profit de la SOCIETE ANONYME D'ECONOMIE MIXTE IMMOBILIERE ET ECONOMIQUE DE LA VILLE DE NIORT (SEMIE), aux termes d'un acte reçu par Me ROUSSEAU Notaire associée à NIORT le 18 mars 2022 dont une expédition est en cours de publication au Service de la Publication de NIORT.					

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	28	3 Rue du Pont	49	Bâti	MOUROT RIVAUD Par RIVAUD Gil 13 Rue des Tilleuls 17139 DOMPIERRE SUR MER	IDEM	T	28	49		



3, rue du Pont



3, rue du Soleil



59, rue Basse

Références cadastrales	Adresse
BX0028	3, rue du Pont

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment R+3
Éléments caractéristiques	Façade en pierre recouverte de crépi

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

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

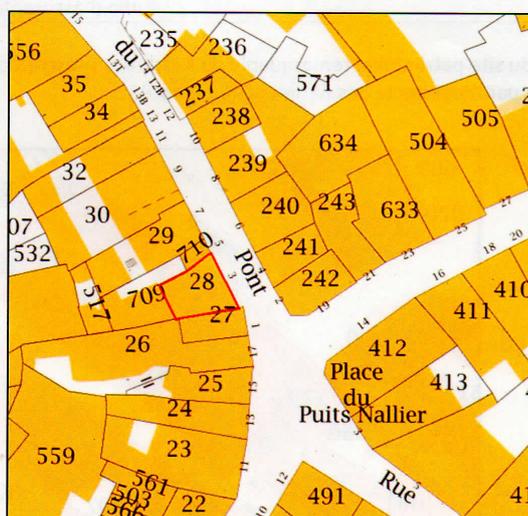
Parties privatives

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

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



Références cadastrales	Adresse
BX0384	59, rue Basse
BX0379	4 rue Crémeau

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation

Nombre de niveaux	Bâtiment R+2 rue Basse et R+1 à R+2 rue Crémeau
Éléments caractéristiques	Façade en pierre de taille et moellons avec enduit
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

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

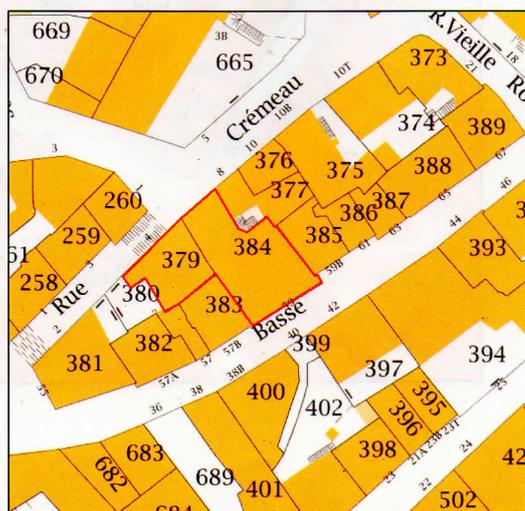
Parties privatives

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

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire
▪ Habitabilité	La redistribution des surfaces habitables sera recherchée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin d'assurer la qualité résidentielle des logements

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



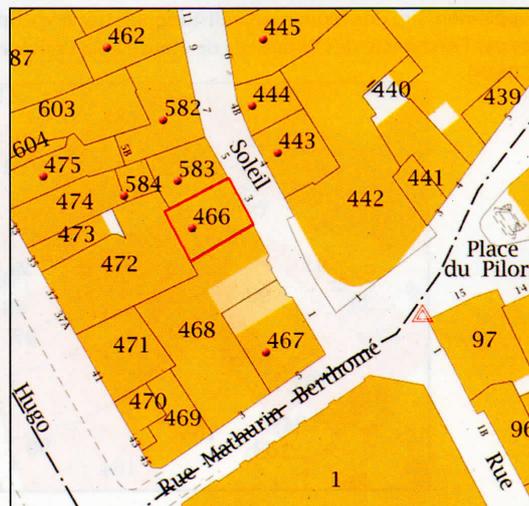
Références cadastrales	Adresse
BX0466	3, rue du Soleil

CARACTERISTIQUES GENERALES	
	Immeuble d'habitation
Nombre de niveaux	Bâtiment R+3
Éléments caractéristiques	Bâtiment du 19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille
Protection du patrimoine (SPR)	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain

PRESCRIPTIONS GENERALES	
Parties communes	
▪ Façades et menuiseries	Réfection globale
▪ 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 PARTICULIERES	
▪ Façade et sécurité	Reprise des ferronneries et création de garde-corps si nécessaire

Dans le cadre du site patrimonial remarquable de Niort, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'Architecte des Bâtiments de France.



IV. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER

Malgré la déclaration publique des travaux de restauration immobilière, prononcée par arrêté préfectoral du 27 août modifié par celui du 10 septembre 2019, et cette enquête parcellaire accompagnée d'une forte information individuelle de chaque propriétaire, le constat est le suivant :

Aucun propriétaire ne s'est présenté au cours de cette enquête.

Les propriétaires ayant retirés les courriers recommandés adressés le 19/09/2022 avant l'enquête sont les suivants (adresses issues du cadastre et de la conservation des hypothèques):

* Monsieur Guillot Roland, 30 Route de la Grue 79220 St Christophe sur Roc, courrier retiré le 23/09,

* Madame Guillot Sylvie, Apt 5, 32 Rue Mère Dieu 79000 Niort, courrier retiré le 22/09,

Ces personnes n'ont par ailleurs pas renvoyé les questionnaires associés.

Les autres propriétaires n'ayant pas retiré les courriers recommandés sont les suivants :

* Madame Haye Françoise, 14 Rue du Soleil 79000 Niort,

* Monsieur Maye Dominique, 14 Rue du Soleil 79000 Niort,

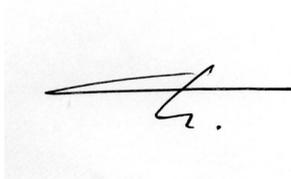
* Monsieur Mourot Rivaud par Rivaud Gil, 13 Rue des Tilleuls 17139 Dompierre sur Mer,

* Monsieur Guillot Robert, 13 Route de la Grue 79220 St Christophe sur Roc,

La liste de ces dernières personnes à été affichée avec l'avis d'enquête publique sur le panneau de la mairie de Niort.

Dans ces conditions l'ensemble des propriétaires n'ayant pas formulé leur intention de réaliser dans les délais prescrits lesdits travaux, leurs immeubles seront concernés par l'arrêté de cessibilité qui sera pris à l'issue de cette enquête, permettant, soit une acquisition amiable soit une acquisition par procédure d'expropriation.

Niort, le 25/10/2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Lambertin', written over a horizontal line.

Le Commissaire Enquêteur

Christian LAMBERTIN

ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté d'ouverture d'une enquête publique

Annexe 2 : Délibération de la ville de Niort

Annexe 3 : Parutions annonces légales Nouvelle République

Annexe 4 : Affichage extérieur

Annexe 5 : Certificat d'affichage

Annexe 6 : Lettre aux propriétaires

Annexe 7 : Questionnaire joint à la lettre



Service de la coordination
et du soutien interministériels
Pôle de l'environnement

Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire portant sur trois immeubles
dans le cadre de l'opération de restauration immobilière du centre ancien de la ville
de Niort – ORI III

La préfète des Deux-Sèvres,
Chevalier de l'ordre national du Mérite,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 313-4 et suivants et R. 313-26 et suivants ;

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles R. 131-1 et suivants ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 303-1 ;

Vu le décret du président de la République du 16 juillet 2021 portant nomination de Monsieur Xavier MAROTEL, en qualité de sous-préfet, secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres ;

Vu le décret du président de la République du 15 février 2022 nommant Madame Emmanuelle DUBÉE en qualité de préfète des Deux-Sèvres ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 août 2019 modifié par l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2019, déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière (ORI) de 16 immeubles d'habitation du centre ancien de la ville de Niort dans le cadre de la convention partenariale OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) pour la période 2018-2022 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 6 mai 2022 portant délégation de signature à Monsieur Xavier MAROTEL, secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres ;

Vu la délibération en date du 9 mai 2022 par laquelle le conseil municipal de Niort approuve le dossier d'enquête parcellaire portant sur trois immeubles compris dans la troisième opération de restauration immobilière du centre ancien de la ville de Niort – ORI III et sollicite la mise à l'enquête parcellaire de ces immeubles ;

Vu la liste départementale des commissaires enquêteurs établie pour l'année 2022 ;

TOUTE CORRESPONDANCE DOIT ÊTRE ADRESSÉE DE MANIÈRE IMPERSONNELLE À L'ADRESSE SUIVANTE :
MADAME LA PRÉFÈTE DES DEUX-SÈVRES – BP 70000 – 79099 NIORT CEDEX 09
Internet : www.deux-sevres.gouv.fr

Considérant que la déclaration d'utilité publique de l'opération immobilière du centre ancien de la ville de Niort – ORI III, rend obligatoire pour les propriétaires des immeubles concernés par cette opération, l'exécution de travaux ;

Considérant qu'aucun engagement pour l'exécution de ces travaux obligatoires n'a pu être obtenu des propriétaires de trois de ces immeubles cadastrés BX n°466 (situé 3 rue du Soleil à Niort), BX n°384 (situé 59 rue Basse à Niort) et BX n°28 (situé 3 rue du Pont à Niort) ;

Considérant que la réalisation de l'opération immobilière du centre ancien de la ville de Niort – ORI III, nécessite d'engager une enquête parcellaire en vue d'obtenir la cessibilité de ces immeubles préalablement à leur éventuelle expropriation ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : Une enquête parcellaire en vue d'obtenir la cessibilité des immeubles cadastrés BX n°466 (situé 3 rue du Soleil à Niort), BX n°384 (situé 59 rue Basse à Niort) et BX n°28 (situé 3 rue du Pont à Niort) préalablement à leur éventuelle expropriation est ouverte sur le territoire de la commune de Niort, du **jeudi 6 octobre 2022 au vendredi 21 octobre 2022 inclus**, soit pendant 16 jours consécutifs.

Article 2 : Monsieur Christian LAMBERTIN, ingénieur en aménagement à la retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête parcellaire précitée.

Article 3 : Le dossier d'enquête parcellaire est constitué conformément aux dispositions de l'article R131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ce dossier et un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire, seront déposés à la mairie de Niort – bâtiment triangle de l'Hôtel administratif – pendant toute la durée de l'enquête.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier pendant les heures habituelles d'ouverture des bureaux et consigner éventuellement ses observations sur le registre ou les adresser par écrit à l'attention de M. Christian LAMBERTIN, commissaire enquêteur – mairie de Niort – 1 place Martin Bastard – 79027 NIORT Cedex, siège de l'enquête.

Elles pourront aussi être transmises par voie électronique, en indiquant précisément en objet : « enquête parcellaire ORI III Niort », à l'adresse suivante : pref-contact-enquetespubliques@deux-sevres.gouv.fr

Article 4 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Niort aux jours et heures suivants :

- le jeudi 6 octobre 2022 de 9 h à 12 h
- le mardi 11 octobre 2022 de 14 h à 17 h
- le vendredi 21 octobre 2022 de 14 h à 17 h

Article 5 : Un avis destiné à assurer la publicité de l'enquête sera inséré en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans un des journaux diffusés dans le département des Deux-Sèvres, par les soins de la préfète.

Cet avis sera affiché par le maire de Niort huit jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, à la mairie aux emplacements réservés aux communications officielles de la commune.

À l'issue de l'enquête, le maire de Niort attestera l'accomplissement de cette formalité par un certificat d'affichage qui sera annexé au dossier d'enquête parcellaire.

Article 6 : Les notifications individuelles aux propriétaires, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, du dépôt du dossier d'enquête parcellaire à la mairie, prévues à l'article R.131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, devront être accomplies avant le début de l'enquête, par la commune de Niort.

Article 7 : En cas de décès d'un propriétaire ou usufruitier antérieurement à l'ouverture de l'enquête, la notification prévue à l'article précédent pourra être faite au domicile d'un héritier connu. En cas de domicile inconnu, elle sera affichée à la porte de la mairie du domicile et publiée par tous procédés en usage dans la commune. Elle sera adressée, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

Article 8 : Les propriétaires auxquels une notification individuelle aura été faite seront tenus, en application de l'article R.131-7 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, de préciser leur identité sur un questionnaire qui sera joint à cette notification ou à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Article 9 : À l'expiration du délai fixé à l'article 1^{er}, 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 été éventuellement présentées, dressera le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer. Le commissaire enquêteur adressera le dossier et le registre, assortis du procès-verbal et de son avis à la préfète (Service de la coordination et du soutien interministériels – Pôle de l'environnement) dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête.

Article 10 : Si le commissaire enquêteur propose en accord avec l'expropriant, un changement au tracé et si le changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, avertissement en est donné collectivement ou individuellement dans les conditions fixées à l'article 6 du présent arrêté, aux propriétaires, qui sont tenus de se conformer aux dispositions de l'article 8 du présent arrêté.

Pendant un délai de huit jours à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier resteront déposés à la mairie. Les propriétaires intéressés pourront formuler leurs observations selon les modalités prévues à l'article R.131-8 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

À l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur fera connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmettra le dossier à la préfète (Service de la coordination et du soutien interministériels – Pôle de l'environnement).

Article 11 : Les frais occasionnés par cette enquête, relatifs à l'insertion de l'avis dans la presse, aux vacations et déplacements du commissaire enquêteur, seront pris en charge par la commune de Niort, maître d'ouvrage.

Article 12 : La préfète est l'autorité compétente pour déterminer, par arrêté de cessibilité, la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

Article 13 : Le secrétaire général de la préfecture des Deux-Sèvres, le maire de Niort et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

À Niort, le 5 septembre 2022

Pour la préfète et par délégation,
Le secrétaire général de la préfecture,

Xavier MABOTEL



Accusé de réception de la préfecture en date du lundi 16 mai 2022

DEPARTEMENT
DES
DEUX-SEVRES

VILLE DE NIORT



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 45

Votants : 45

Convocation du Conseil Municipal :
le 03/05/2022

Affichage du Compte-Rendu Sommaire
et affichage intégral :
le 16/05/2022

SEANCE DU 9 MAI 2022

Délibération n° D-2022-175

Demande d'ouverture d'enquête parcellaire dans le cadre de
l'ORI 3

Président :

MONSIEUR JÉRÔME BALOGE

Présents :

Monsieur Jérôme BALOGE, Monsieur Dominique SIX, Madame Rose-Marie NIETO, Monsieur Michel PAILLEY, Madame Christelle CHASSAGNE, Monsieur Nicolas VIDEAU, Madame Jeanine BARBOTIN, Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Monsieur Elmano MARTINS, Monsieur Bastien MARCHIVE, Madame Florence VILLES, Monsieur Philippe TERRASSIN, Madame Valérie BELY-VOLLAND, Monsieur Thibault HEBRARD, Madame Marie-Paule MILLASSEAU, Monsieur Lucien-Jean LAHOUSSE, Madame Lydia ZANATTA, Monsieur Gerard LEFEVRE, Monsieur Eric PERSAIS, Madame Yvonne VACKER, Monsieur Guillaume JUIN, Madame Aline DI MEGLIO, Madame Sophie BOUTRIT, Monsieur Florent SIMMONET, Monsieur Hervé GERARD, Madame Aurore NADAL, Monsieur François GUYON, Madame Stéphanie ANTIGNY, Madame Yamina BOUDAHMANI, Monsieur Karl BRETEAU, Monsieur Romain DUPEYROU, Madame Noélie FERREIRA, Monsieur Nicolas ROBIN, Madame Mélina TACHE, Madame Fatima PEREIRA, Madame Ségolène BARDET, Monsieur Baptiste DAVID, Monsieur François GIBERT, Monsieur Sébastien MATHIEU, Madame Elsa FORTAGE, Monsieur Yann JEZEQUEL, Madame Véronique ROUILLE-SURAUULT.

Secrétaire de séance : Anne-Lydie LARRIBAU

Excusés ayant donné pouvoir :

Monsieur David MICHAUT, ayant donné pouvoir à Madame Anne-Lydie LARRIBAU, Madame Véronique BONNET-LECLERC, ayant donné pouvoir à Monsieur François GIBERT, Madame Cathy GIRARDIN, ayant donné pouvoir à Monsieur Sébastien MATHIEU

**Direction de la Réglementation et de
l'Attractivité Urbaine**

**Demande d'ouverture d'enquête parcellaire dans le
cadre de l'ORI 3**

Monsieur Bastien MARCHIVE, Adjoint au Maire expose :

Mesdames et Messieurs,

Après examen par la commission municipale compétente

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 de Niort 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 Renouveau Urbain) multi-sites de la Communauté d'Agglomération du Niortais 2018-2022 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 27 août 2019 modifié par l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2019 déclarant d'utilité publique le troisième programme de travaux de restauration immobilière portant sur seize 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 trois Opérations de Restauration Immobilière (arrêté préfectoral du 25 janvier 2011 pour la première ORI ; du 20 janvier 2016 pour la deuxième ORI) ; et du 27 août 2019 modifié par l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2019 pour la troisième 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 réinvestisse 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 27 août 2019 modifié par l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2019, 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 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 L313-4-2 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 accessibilité 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 27 août 2019 modifié par l'arrêté préfectoral du 10 septembre 2019 ;
- approuver le délai de réalisation desdits travaux fixé à 18 mois ;
- approuver le dossier d'enquête parcellaire portant sur des immeubles compris dans la troisième Opération de Restauration Immobilière ;
- solliciter de Madame la Préfète, 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 :	45
Contre :	0
Abstention :	0
Non participé :	0
Excusé :	0

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

Signé

Bastien MARCHIVE

13

La Nouvelle République
Lundi 26 septembre 2022

ANNONCES LÉGALES

Enquêtes publiques

PREFECTURE DES DEUX-SÈVRES
AVIS D'OUVERTURE D'UNE
ENQUÊTE PARCELLAIRE

PORTANT SUR TROIS IMMEUBLES DANS LE CADRE DE
L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE DU CENTRE
ANCIEN DE LA VILLE DE NIORT-CRI III

Par arrêté préfectoral du 5 septembre 2022, une enquête parcellaire portant sur trois immeubles compris dans la troisième opération de restauration immobilière du centre ancien de la ville de Niort - ORI III cadastrés BX n°466 (situé 3 rue du Soleil à Niort), BX n°394 (situé 59 rue Basse à Niort) et BX n°29 (situé 3 rue du Pont à Niort) est ouverte du jeudi 6 octobre 2022 au vendredi 21 octobre 2022 inclus, soit 16 jours consécutifs, sur le territoire de la commune de NIORT.

M. Christian LAMBERTIN, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête et un registre seront déposés en mairie de NIORT afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture, et formuler éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions, en les consignants sur le registre ouvert à cet effet.

Celles-ci pourront également être adressées par correspondance à M. Christian LAMBERTIN, commissaire enquêteur - mairie de NIORT - 1 place Martin Bastard - 79027 NIORT Cedex, siège de l'enquête ou par voie électronique, en indiquant précisément en objet : « Enquête parcellaire ORI III Niort », à l'adresse e-mail suivante :

- pref-contact-enquetespubliques@deux-sevres.gouv.fr
- Le commissaire enquêteur recevra les observations du public :
 - le jeudi 6 octobre 2022 de 9 h à 12 h
 - le mardi 11 octobre 2022 de 14 h à 17 h
 - le vendredi 21 octobre 2022 de 14 h à 17 h

Dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur dressera le procès-verbal de l'opération et l'adressera ainsi que son avis à la préfète des Deux-Sèvres (Service de la coordination et du soutien interministériels - Pôle de l'environnement - 05.49.08.69.53).

L'arrêté préfectoral précité est consultable en mairie de NIORT.

Le dossier ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis en ligne sur le site internet de la préfecture, à l'adresse suivante :

<http://www.deux-sevres.gouv.fr/Publications/Annonces-et-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-departementales-et-arretees-d-autorisation>

Toute personne physique ou morale peut demander, à ses frais, copie du rapport et des conclusions motivées au préfet.

La préfète des Deux-Sèvres est l'autorité compétente pour déterminer, par arrêté de cessabilité, la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

NR du 10/10/2022
PREFECTURE DES DEUX-SÈVRES

AVIS D'OUVERTURE D'UNE
ENQUÊTE PARCELLAIRE

PORTANT SUR TROIS IMMEUBLES DANS LE CADRE DE
L'OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE DU CENTRE
ANCIEN DE LA VILLE DE NIORT-CRI III

Par arrêté préfectoral du 5 septembre 2022, une enquête parcellaire portant sur trois immeubles compris dans la troisième opération de restauration immobilière du centre ancien de la ville de Niort - ORI III cadastrés BX n°466 (situé 3 rue du Soleil à Niort), BX n°394 (situé 59 rue Basse à Niort) et BX n°29 (situé 3 rue du Pont à Niort) est ouverte du jeudi 6 octobre 2022 au vendredi 21 octobre 2022 inclus, soit 16 jours consécutifs, sur le territoire de la commune de NIORT.

M. Christian LAMBERTIN, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête et un registre seront déposés en mairie de NIORT afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture, et formuler éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions, en les consignants sur le registre ouvert à cet effet.

Celles-ci pourront également être adressées par correspondance à M. Christian LAMBERTIN, commissaire enquêteur - mairie de NIORT - 1 place Martin Bastard - 79027 NIORT Cedex, siège de l'enquête ou par voie électronique, en indiquant précisément en objet : « Enquête parcellaire ORI III Niort », à l'adresse e-mail suivante :

- pref-contact-enquetespubliques@deux-sevres.gouv.fr
- Le commissaire enquêteur recevra les observations du public :
 - le jeudi 6 octobre 2022 de 9 h à 12 h
 - le mardi 11 octobre 2022 de 14 h à 17 h
 - le vendredi 21 octobre 2022 de 14 h à 17 h

Dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur dressera le procès-verbal de l'opération et l'adressera ainsi que son avis à la préfète des Deux-Sèvres (Service de la coordination et du soutien interministériels - Pôle de l'environnement - 05.49.08.69.53).

L'arrêté préfectoral précité est consultable en mairie de NIORT.

Le dossier ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis en ligne sur le site internet de la préfecture, à l'adresse suivante :

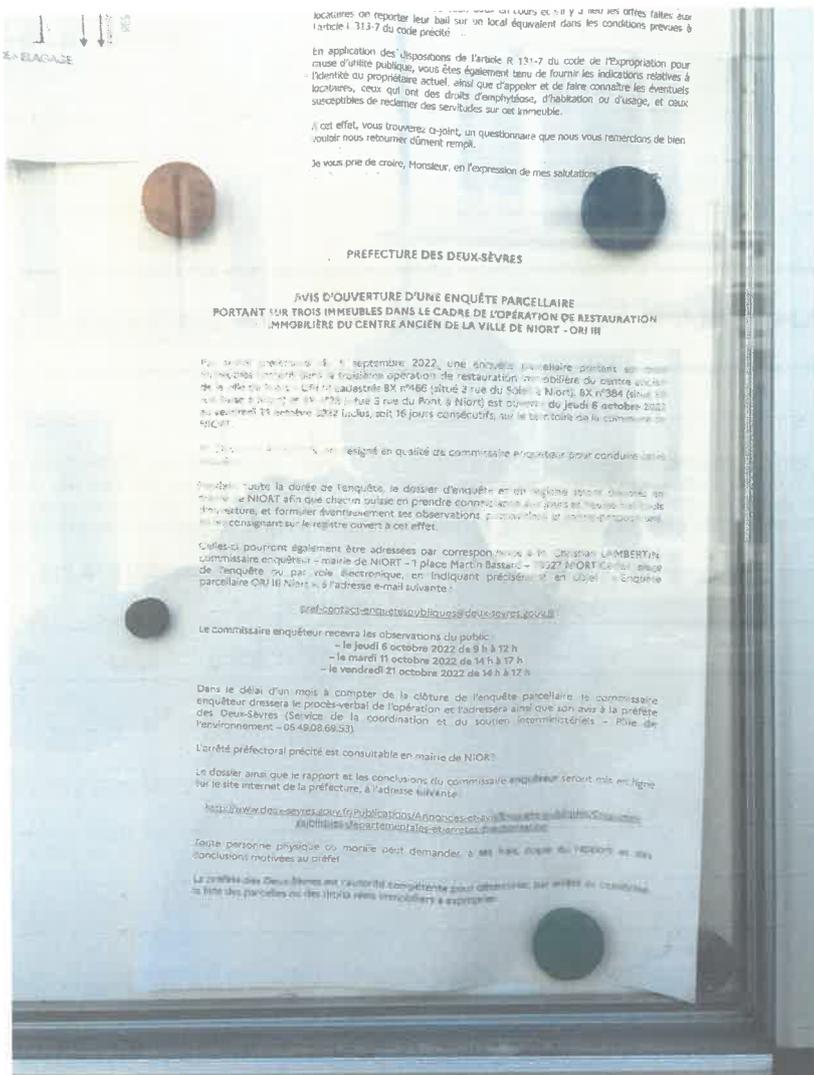
<http://www.deux-sevres.gouv.fr/Publications/Annonces-et-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-departementales-et-arretees-d-autorisation>

Toute personne physique ou morale peut demander, à ses frais, copie du rapport et des conclusions motivées au préfet.

La préfète des Deux-Sèvres est l'autorité compétente pour déterminer, par arrêté de cessabilité, la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

Annexe 4

Affichage extérieur



Annexe 5

Certificat d'affichage

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉPARTEMENT
DES DEUX-SEVRES

COMMUNE
DE NIORT

CERTIFICAT DE PUBLICATION ET D’AFFICHAGE

Le Maire de NIORT certifie que l’avis d’ouverture d’une enquête parcellaire sur le territoire de la commune de NIORT du jeudi 6 octobre 2022 au vendredi 21 octobre 2022 inclus, prescrite par arrêté préfectoral du 5 septembre 2022, portant sur trois immeubles dans le cadre de l’opération de restauration immobilière du centre ancien de la ville de Niort – ORI III,

a été affiché en mairie

du 12 septembre 2022
au 21 octobre 2022

Fait à NIORT le 21 octobre 2022

(cachet)



Pour le Maire de Niort
et par délégation
Le Directeur de la Démocratie
et de l’attractivité Urbaine

Stéphane SYLVAIN

Annexe 6



Niort, le 19 SEP. 2022

COPIE

Lettre recommandée avec AR

Objet : ORI 3

Direction de la
Réglementation et de
l'Attractivité Urbaine

Action Foncière

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

Références :
DRAU/2022-09-4222
Pièces jointes :

Monsieur,

Un programme de travaux de restauration immobilière sur le centre ancien de Niort a été déclaré d'utilité publique par l'Arrêté Préfectoral du 10 septembre 2019.

Par courrier du 12 août 2020 et courrier recommandé avec avis de réception du 28 décembre 2021, 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 susvisées 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 septembre 2022 prescrivant l'ouverture d'enquête parcellaire.

Cette enquête se déroulera du jeudi 6 octobre au vendredi 21 octobre 2022 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 Christian LAMBERTIN désigné en qualité de commissaire enquêteur.

.../...

Mairie de Niort
CS 33753-79027 NIORT Cedex - Tél. : 05 49 78 77 00 - www.ville-niort.com

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public les :

- jeudi 6 octobre 2022 de 9 h à 12 h,
- mardi 11 octobre 2022 de 14 h à 17 h,
- vendredi 21 octobre 2022 de 14 h à 17 h

En application de l'article R.313-27 du code de l'Urbanisme, nous vous notifions également par la présente lettre, l'arrêté fixant pour votre Immeuble, le programme des travaux déclarés d'utilité publique que vous devez réaliser dans le délai de 18 mois à compter de la réception du présent courrier.

En application des dispositions de l'article L 313-4-2 du code de l'Urbanisme, si, au cours de l'enquête parcellaire, vous faites connaître votre intention de réaliser dans les délais prescrits lesdits travaux, votre Immeuble dans ce cas ne sera pas compris dans l'arrêté préfectoral de cessibilité pris à l'issue de ladite enquête.

Vous devrez dans ce cas, en application de l'article R.313-28 du code de l'urbanisme, produire au commissaire enquêteur au cours de l'enquête parcellaire :

- une note prédisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux,
- la date d'échéance des éventuels baux en cours 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 du code précité.

En application des dispositions de l'article R 131-7 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, vous êtes également tenu de fournir les indications relatives à l'identité du propriétaire actuel, ainsi que d'appeler et de faire connaître les éventuels locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, et ceux susceptibles de réclamer des servitudes sur cet immeuble.

A cet effet, vous trouverez ci-joint, un questionnaire que nous vous remercions de bien vouloir nous retourner dûment rempli.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'expression de mes salutations les meilleures.

Pour le Maire de Niort
L'Adjoint délégué



Thibault HEBRARD



DIRECTION DE LA REGLEMENTATION ET DE L'ATTRACTIVITE URBAINE
Service Action Foncière
Mairie de Niort
CS 58755
79027 NIORT Cédex

QUESTIONNAIRE RELATIF A LA DESIGNATION DE L'IMMEUBLE
ET A L'IDENTITE DU PROPRIETAIRE

(A retourner sous huitaine dûment rempli)

I - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

- Situation : Commune de NIORT --(indiquer l'adresse)
- Nature : Immeuble bâti
- Surface à acquérir :
- Références cadastrales :

II - IDENTITE DU PROPRIETAIRE ET D'EVENTUELS AYANTS-DROIT

Faisant suite à la notification de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire, le soussigné déclare :

- Etre (ne pas être) (1) le propriétaire de l'immeuble ci-dessus désigné
- Connaître (ne pas connaître) (1) le propriétaire dudit immeuble (2)
- Certifier l'exactitude des renseignements qui sont fournis ci-après

Renseignements relatifs à l'identité du propriétaire :

- Nom et prénoms (dans l'ordre de l'état civil) :
- Situation de famille : célibataire, marié, veuf, divorcé, remarié (1)
- Date et lieu de naissance :
- Le cas échéant nom du conjoint :
- Domicilié :
- Profession :
- Représenté par (3) :
- Titre de propriété :

Renseignements relatifs aux éventuels locataires, titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation, d'usage ou de servitude :

Préciser les noms, prénoms et l'adresse des intéressés, la nature de leur titre, la durée du bail ou des conventions

Fait à..... le.....

Signature

- (1) Rayer les mentions inutiles
- (2) Si vous n'êtes pas propriétaire, vous devez néanmoins remplir le questionnaire en formulant toutes réserves
- (3) Lorsque le propriétaire est mineur, interdit, indivisaire