

VILLE DE SAINT-MAIXENT-L'ECOLE



RAPPORT D'ENQUETE PARCELLAIRE, OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE « CENTRE ANCIEN » 15 rue Vauclair.

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

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

I) INTRODUCTION

L'arrêté préfectoral des Deux Sèvres du 9 mai 2018, déclare 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.

Monsieur le maire de SAINT-MAIXENT-L'ECOLE sollicite l'ouverture d'une enquête parcellaire par courrier adressé à Madame la Préfète des Deux Sèvres en date du 24 octobre 2022.

L'enquête parcellaire concerne uniquement le 15 rue Vauclair à SAINT-MAIXENT-L'ECOLE.

L'arrêté de Madame la Préfète des Deux Sèvres en date du 21 novembre 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire portant sur l'opération de restauration immobilière de l'immeuble 15 rue Vauclair à SAINT-MAIXENT-L'ECOLE fixe les règles de réalisation de cette enquête.

Le dossier d'enquête parcellaire et un registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par Monsieur le Maire de SAINT-MAIXENT-L'ECOLE sont déposés à la mairie précédemment citée 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.

Elles pourront être aussi transmises par voie électronique, en indiquant précisément en objet : « ORI Saint-Maixent-L'école 15 rue Vauclair » à l'adresse E-mail suivante : pref-contact-enquetespubliques@deux-sevres.gouv.fr

Monsieur Jean-Claude SIRON, est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête parcellaire.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Saint-Maixent-L'École aux jours et horaires suivants :

- le lundi 5 décembre 2022 de 9 heures à 12 heures,
- le mercredi 14 décembre 2022 de 14 heures à 17 heures,
- le vendredi 23 décembre 2022 de 13 heures à 16 heures

II) PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

2.1 – Présentation du projet :

En préambule, il convient de rappeler l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme qui édicte : « *Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.* »

Le projet porte sur la revitalisation du centre-ville de Saint-Maixent-L'École. Il est global et mobilise l'ensemble des leviers sur l'action sociale, l'environnement et le cadre urbain, le développement économique, avec pour objectif de faire du centre ancien le secteur privilégié d'une offre de logements diversifiée, source d'équilibre et de cohésion sociale, dans un cadre urbain requalifié avec une offre de services et d'équipements renforcés.

Ce projet repose sur trois axes majeurs :

- L'amélioration de l'accès au centre-ville,
- La mise en valeur du paysage,
- Le renfort de l'attractivité résidentielle.

De nombreux travaux ont été menés à leur terme depuis plusieurs années dans cette optique.

La mise en œuvre de solutions opérationnelles destinées à remédier aux défauts majeurs des immeubles retenus, en poursuivant leur réhabilitation complète en agissant sur deux leviers :

- La mise en conformité de sécurité, d'hygiène et de salubrité des parties communes : équipements obsolètes ou dangereux, traitement de confortation des planchers et charpentes, réfection des colonnes d'eaux usées.
- La remise en état global des logements correspondant aux normes de confort attendues par les occupants

Les ilots Chalon-Chauray-St Leger, de la rue de Chalon à la place du marché ont été identifiés comme cibles prioritaires d'actions complémentaires liées à la redynamisation des commerces et de l'habitat.

Le choix des immeubles soumis à déclaration d'utilité publique des travaux dans le présent dossier s'est fondé sur le 3 critères suivants :

- 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 dossier qui nous intéresse aujourd'hui est celui du 15 rue Vauclair.

Il est totalement inhabité depuis de très nombreuses années, la couverture de tuiles est recouverte en partie de fientes de pigeons et d'une partie herbeuse, l'ensemble va accélérer son vieillissement et sa dégradation, ce qui à court terme pourrait provoquer des nuisances sur les propriétés mitoyennes.

Les propriétaires actuels sont un frère et une sœur domiciliés respectivement 9 rue Redru Rollin 75012 PARIS (Marc-Albert FONTAINE) et 2 chemin de la côte qui descend 16220 SAINT SORNIN (Sylvie, Clarisse LAVILLE née FONTAINE).

L'immeuble occupe la parcelle cadastrale AP 343 d'une superficie de 117m³ totalement occupée par la construction. Cette dernière se compose d'une grande cave au sous-sol et de 3 niveaux à aménager et deux accès possible, soit par le 15 rue Vauclair soit par la rue St Leger.

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.

2-2 Historique :

La ville de Saint-Maixent-L'Ecole, sixième commune du département des Deux Sèvres, rassemble une population de 6545 habitants. Elle abrite le siège de la communauté de communes du Pays Haut 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 Haut 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 qui 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.

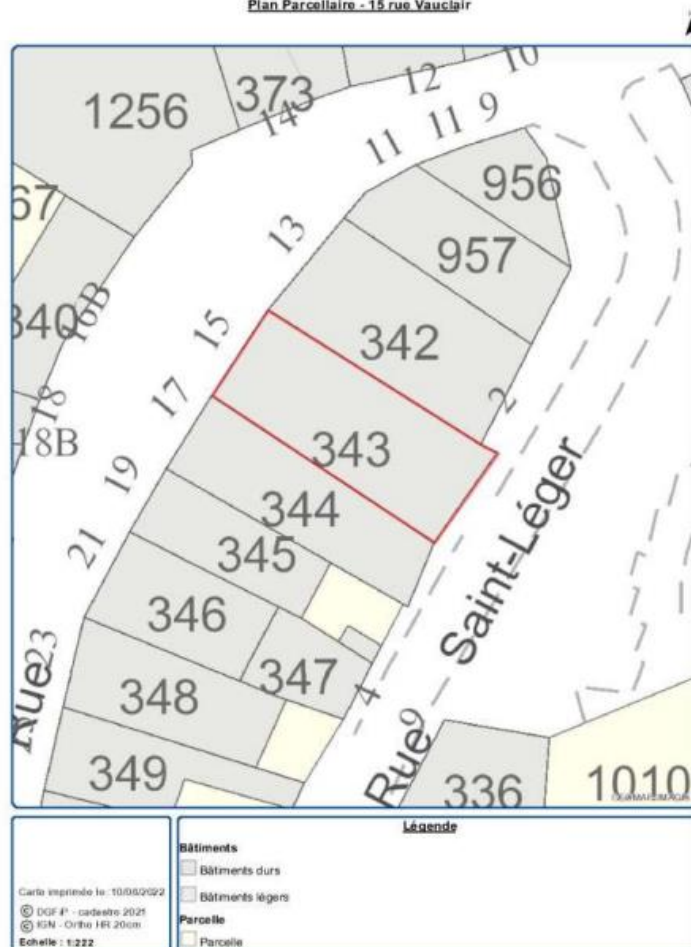
D'après les recensements INSEE, le nombre de logements vacants à l'échelle communale est passé de 9,5% en 1999 à 14,1% en 2012. 50% d'entre eux sont dans le centre-ville. Une corrélation existe entre les logements vacants et la dégradation du bâti. Une première OPAH RU de 2009 à 2014 a permis la réhabilitation 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'extérieur du département.

2.3 – Objet de la présente enquête parcellaire :

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



Plan Parcellaire - 15 rue Vauclair



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 15 rue Vauclair. 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 les immeubles voisins des dégradations en cascades qui pourraient se produire à court terme en raison du très mauvais état du toit.

-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 deux copropriétaires de l'immeuble situé au 15 rue Vauclair (parcelle AP n°343) n'ont pas souhaité s'engager dans la mise en œuvre des travaux. Cependant, ils auraient dit que cet immeuble serait en vente ce qui est confirmé par l'agence immobilière ADI de La Mothe St Heray.

Les renseignements collationnés font état que plusieurs potentiels acquéreurs se sont manifestés mais n'ont pas donné une suite favorable en raison du prix de vente trop élevé à leur goût.

A ce jour, date de clôture du rapport, je n'ai pas recueilli d'éléments fiables laissant penser qu'une vente pourrait se réaliser très prochainement.

2-4 – Cadre légal :

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

2.5 – Organisation de l'enquête :

En liaison avec le service du Pôle Environnement de la préfecture de Niort, il a été défini la durée de l'enquête à 19 jours consécutifs, soit du lundi 5 décembre 2022 au vendredi 23 décembre 2022.

L'avis d'enquête a été affiché en mairie de Saint-Maixent-L'École, 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 vendredi 25 novembre 2022 et jeudi 8 décembre 2022 (Cf. annexe 5 et 6).

2.5.2 – Notifications individuelles :

Le 22 novembre 2022 la lettre recommandée avec accusé de réception est adressé à Mme LAVILLE, Sylvie née FONTAINE domiciliée 2 chemin de la Côte qui descend 16220 SAINT SORNIN.

Objet : Opération de Restauration Immobilière (ORI)
Enquête parcellaire
Notification de l'Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête
Notification de la prescription de travaux déclarés d'utilité publique
N/REF : 2022/SB/LC/32
Lettre recommandée avec AR : n° 1A 199 773 7841 8

Le 22 novembre 2022, la lettre recommandée avec accusé de réception est adressée à Mr FONTAINE, Marc domicilié 9 avenue Ledru Rollin 75012 PARIS.

Objet : Opération de Restauration Immobilière (ORI)
Enquête parcellaire
Notification de l'Arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête
Notification de la prescription de travaux déclarés d'utilité publique
N/REF : 2022/SB/LC/32
Lettre recommandée avec AR : n° 1A 199 773 7840 1

Ces deux courriers rappellent qu'en date du 19 juillet 2018, les deux copropriétaires désignés ci-dessus ont été informés de leur obligation

d'exécuter sous contrainte de délai des travaux figurant dans le dossier d'enquête.

Ce même courrier les informe de l'ouverture de l'enquête parcellaire et des conditions dans lesquelles elle se déroulera.

Les accusés de réception font état d'une remise des courriers sus-cités le 06/12/2022 aux intéressés. (Cf. annexe 10)

2.6 – Composition du dossier mis à l'enquête :

-Dossier d'enquête parcellaire composé de 33 pages.

- Courrier de Mr le maire de St Maixent L'Ecole notifiant par lettre recommandée en date du 22 novembre 2022 aux propriétaires, de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et de la prescription de travaux déclarés d'utilité publique. (Cf. annexes 7 et 8)

-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. (Cf. annexe 1)

- L'extrait du registre des délibérations du conseil municipal de St Maixent L'Ecole 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. (Cf. annexe 9)

- L'Avis d'ouverture d'une enquête parcellaire. (Cf. annexe 3)

- L'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire portant sur l'opération de restauration immobilière de l'immeuble du 15 rue Vauclair sur le territoire de la commune de Saint-Maixent-L'Ecole du 21 novembre 2022.

- La liste des travaux à réaliser du 15 rue Vauclair. (Page 29 du dossier)

2.7 – Déroulement et clôture de l'enquête :

Avant l'enquête :

Le jeudi 24 novembre 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 15 rue Vauclair.

Je n'ai pas eu de courrier déposé à mon intention en mairie. Aucune déclaration sur le site dédiée à la préfecture de Niort.

J'ai reçu la visite de deux personnes lors de la dernière permanence. Ces dernières souhaitent que les éléments d'architectures intérieur et extérieur du 15 rue Vauclair soient respectés.

Elles se plaignent que l'agence Adi chargée de la vente ne communique pas sur la vente de cet immeuble ce qui pourrait être préjudiciable aux vendeurs.

Ces deux personnes vivent à Saint-Maixent-L'Ecole et se disent les défenseurs du patrimoine local.

Nota : Aucune information de vente n'est visible sur l'immeuble concerné.

Clôture de l'enquête :

Le vendredi 23 décembre 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. (Cf. annexe 4)

En conséquence de quoi, le jeudi 19 janvier 2023, 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 :

Uniquement deux visites ont eu lieu le dernier jour de permanence. Deux hommes domiciliés à Saint-Maixent-L'Ecole m'ont rendu visite ensemble juste avant la fin de la permanence.

Ces deux personnes sont sensibles à la protection du patrimoine local et se posent en défenseur de l'architecture de la ville. Ils souhaitent dénoncer le manque de communication sur la vente de cet immeuble. Ils pensent que l'agence Adi de La Mothe St Heray pourrait privilégier un acheteur en particulier. Ils étayaient leurs dires car ils ont tenté de visiter l'immeuble concerné et ils ont reçu une fin de non-recevoir. Ils ajoutent que cette façon de se comporter peut être préjudiciable aux propriétaires actuels.

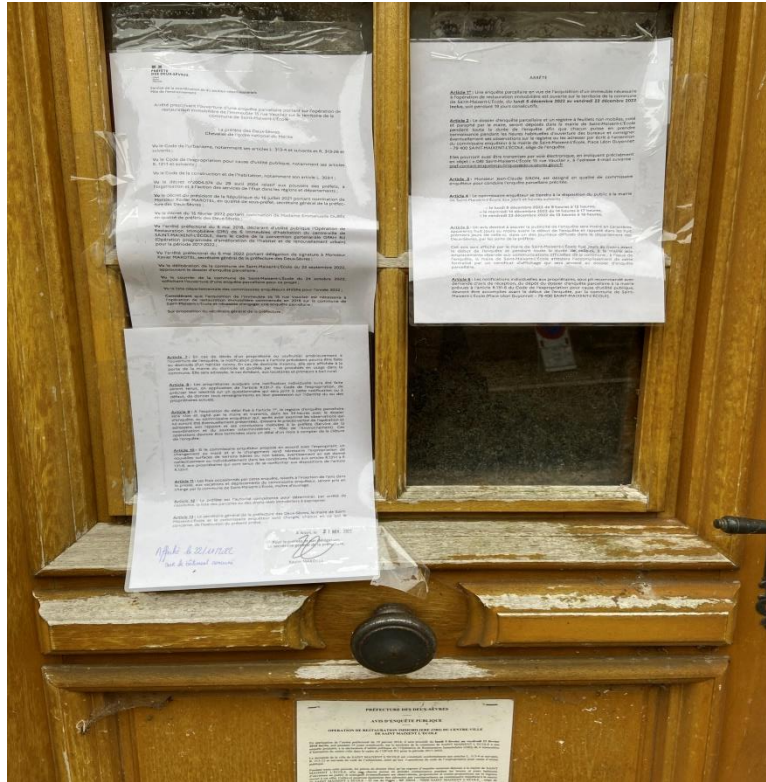
Cette intervention n'apporte pas d'élément susceptible d'orienter mon avis final.

3-1 : Investigations :

J'ai réalisé une visite extérieure des lieux et j'ai bénéficié de l'intervention de couvreurs sur la maison voisine pour m'inviter à bord d'une nacelle et constater visuellement que le toit est particulièrement dégradé.

Les couvreurs intervenaient sur la maison voisine pour des problèmes d'infiltrations d'eau sur la partie mitoyenne des lots 342 et 343.







La couverture n'assure plus l'étanchéité à l'eau de la structure en ne canalisant pas correctement les eaux pluviales à cause du très mauvais état des tuiles et d'une forte présence végétale.

En application de l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 21 novembre 2022 et de l'article R. 131-6 du code de l'expropriation, les deux courriers ont été adressés aux 2 copropriétaires avant l'ouverture de l'enquête. (Cf. annexes 7 et 8)

En application de l'article 8 du même arrêté préfectoral et de l'article R.131-7 du code l'expropriation, les copropriétaires n'ont pas retournés à la mairie de Saint-Maixent-L'Ecole les questionnaires de renseignements.

Fait et clos le jeudi 19 janvier 2023 à NIORT. Le commissaire enquêteur :

A handwritten signature in black ink, consisting of two horizontal loops connected by a thin line, with a vertical line extending downwards from the right loop.