

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du Conseil Municipal du 22 septembre 2022

L'an deux mille vingt-deux, le JEUDI VINGT DEUX SEPTEMBRE à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal se sont rassemblés en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Monsieur Stéphane BAUDRY, Maire, à la suite de sa convocation adressée le 16 septembre 2022.

Présents : Stéphane BAUDRY, Marie-Hélène ROSSI-DAUDE, Dominique ANNONIER, Corinne PASCHER, Johanna ALBERT, Odile ROUGEAU, Brigitte BARRITAU, Corinne GUYON, Tony CHEYROUSE, Richard GRIMAULT, Julien POUPARD, Eléonore BIDAUD, Bénédicte ROCHEFORT, Maïté COME, Guillaume MARCETEAU, Claudine GAUTIER, Chantal ARDOIN, Thierry PETRAULT, Yannick DOUCET, Olivier SASTRE, André BRISSON.

Absents ayant donné pouvoir :

Damien BARATON à Stéphane BAUDRY, Nadine MOULIN à Brigitte BARRITAU, Bruno CHALET à Tony CHEYROUSE, Jérémie GRAVELEAU à Bénédicte ROCHEFORT.

Absents : Stéphane JOLIVOT, Erwan MACÉ, Samuel AIMÉ, Sebastian RIMBAUD.

Secrétaire de séance : Brigitte BARRITAU.

N° 2022-5-14 : Enquête parcellaire immeuble 15 rue Vauclair

Vu les articles L.313-4 et suivants et R.313-24 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux opérations de restauration immobilière,

Vu la convention en date du 25 octobre 2016 portant sur l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) pour la période 2016-2022,

Vu l'arrêté préfectoral du 9 mai 2018 déclarant d'utilité publique le premier programme de travaux de l'opération de restauration immobilière du Centre Ancien,

Vu la délibération du conseil municipal du 27 septembre 2018 approuvant les travaux de restauration immobilière et les délais d'exécution,

Vu le dossier d'enquête parcellaire ci annexé (annexe 9).

De nombreux constats ont été dressés sur le parc privé de logements, sur le centre ancien, pour souligner sa faible attractivité résidentielle et un processus en cours de dégradation qui a vocation à s'accélérer sans une intervention publique forte mettant en œuvre des moyens d'actions complémentaires.

La commune de Saint-Maixent-l'École s'est donc engagée dans la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain de grande ampleur, qui comprend des actions de requalification complémentaires portant à la fois sur l'espace urbain et l'habitat privé.

Cette démarche s'est en particulier concrétisée par la convention signée sur le « projet centre-ville » suite à la candidature retenue au programme national de revitalisation des centres-bourgs.

Sur le volet habitat, la commune de Saint-Maixent-l'École a souhaité se doter d'un dispositif opérationnel qui intègre à la fois des mesures incitatives mais également des moyens coercitifs.

Sur le plan incitatif, les propriétaires, en faveur de la réalisation des travaux de restauration sur leurs immeubles, bénéficient des subventions accordées dans le cadre de la nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) mise en œuvre sur la période 2016-2022.

Cependant, face à la faible propension des propriétaires à mener les réhabilitations en faveur d'une requalification complète et durable des logements les plus dégradés, la commune a également décidé d'avoir recours aux Opérations 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.

Le premier programme de travaux de l'ORI menée dans le centre ancien portant sur 6 immeubles a été déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 9 mai 2018.

Sur le fondement de la déclaration d'utilité publique susvisée, la commune de Saint-Maixent-l'École a engagé et poursuivi l'animation des propriétaires, en les informant notamment de leur obligation d'exécuter sous contrainte de délai lesdits travaux de restauration immobilière.

Sur l'immeuble sis 7 rue Vauclair, les travaux ont été réalisés par le propriétaire d'origine qui occupe désormais les lieux à usage de résidence principale.

Sur les immeubles situés 5 rue Jean Jaurès, 3 rue St Pierre et 33 rue Chalon, les travaux sont en phase de définition de projets, pour certains, suite à des mutations intervenues en faveur de nouveaux propriétaires porteurs de projets de réhabilitation complète et durable.

Sur l'immeuble sis 64 rue Chalon, l'enquête parcellaire a été lancée suite à délibération du 30 septembre 2021.

Par conséquent si des résultats significatifs sont attendus pour les immeubles susvisés en termes d'engagement d'études et 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 la procédure par la mise à l'enquête parcellaire, en vue d'obtenir la cessibilité par arrêté préfectoral, préalablement à une éventuelle procédure d'expropriation.

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

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

Le conseil municipal, ouï l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- D'APPROUVER le dossier d'enquête parcellaire ci-annexé portant sur l'immeuble sis 15 rue Vauclair, cadastré parcelle AP n° 343, compris dans le premier programme de travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 9 mai 2018.
- DE SOLLICITER de Madame la Préfète la mise à l'enquête publique du dossier susvisé.
- D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Acte certifié exécutoire :
Publié et affiché le 28/09/2022

Pour le Maire,
Par délégation :
La Directrice Générale
des Services

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Pour extrait conforme au registre des délibérations,
Le Maire, Stéphane BAUDRY

