

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)



Conclusions et Avis motivé

Commissaire enquêteur

M. LAMBERTIN Christian

I. RAPPEL DU PROJET

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.

2. RAPPELS SUR L'OBJET ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. OBJET 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.

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.

2.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

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.

2.3. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

L'arrêté du 5 septembre 2022 désigne Monsieur Christian LAMBERTIN en qualité de commissaire enquêteur.

2.4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

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.

Le 21 octobre 2022, le délai d'enquête étant expiré, le commissaire a transmis pour signature le registre et l'établissement d'un certificat d'affichage auprès du Maire de Niort.

Cette enquête publique n'a fait l'objet d'aucune participation du public ; aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur.

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur estime que l'ensemble des pièces composant le dossier d'enquête publique est conforme, tant dans le fond que sur la forme, à la réglementation en vigueur.

Il estime que les immeubles concernés par cette opération auraient dû faire l'objet d'un reportage photographique complet, permettant de mieux cerner les enjeux de l'opération.

L'affichage ayant été réalisé uniquement en mairie de Niort, le commissaire enquêteur regrette qu'un affichage sur les 3 immeubles concernés n'ait pas été réalisé.

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 parcellaire.

Les propriétaires ayant retirés les courriers recommandés adressés le 19/09/2022 avant l'enquête sont les suivants

* 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 Hays Françoise, 14 Rue du Soleil 79000 Niort (n'habite pas à l'adresse indiquée)

* Monsieur Maye Dominique, 14 Rue du Soleil 79000 Niort (idem),

* Monsieur Mourot Rivaud par Rivaud Gil, 13 Rue des Tilleuls 17139 Dompierre sur Mer (idem).

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

La liste de ces dernières personnes a 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.

En conséquence :

Considérant

Vu les articles L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme, sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP), et sur les ORI qui 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,

Vu l'absence totale de participation des propriétaires concernés, tant au niveau des permanences (absence d'observations écrites sur le registre et absence de courriers),

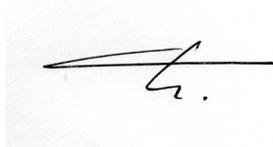
Il est ainsi permis :

- de confirmer la défaillance des propriétaires concernés vis à vis des travaux à entreprendre sur leurs immeubles,
- de confirmer avec exactitude les données relatives aux propriétaires concernés, et les immeubles leur appartenant.

Dans ces conditions, le Commissaire Enquêteur :

- Recommande au porteur de projet, la ville de Niort, de rechercher par tout moyen les adresses des trois propriétaires n'habitant pas à l'adresse indiquée (informations données par les services de la Poste), afin d'engager une ultime négociation.
- Recommande également, dans le cadre des enquêtes parcellaires qui seront engagées à l'avenir, que les arrêtés d'enquête soient affichés sur les immeubles concernés.
- Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la poursuite de la procédure.

Niort, le 25/10/2022



Le Commissaire Enquêteur

Christian LAMBERTIN