

VILLE DE SAINT-MAIXENT L'ECOLE

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

Article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme

SOMMAIRE

- 1. Notice explicative**
- 2. Plan parcellaire**
- 3. Etat parcellaire**
- 4. Pièces annexes :**
 - Dossier d'enquête préalable à la DUP**
 - Arrêté préfectoral de DUP**
 - Délibération du conseil municipal approuvant les travaux et les délais de réalisation**

VILLE DE SAINT-MAIXENT L'ECOLE

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

Notice explicative

I – Rappel du contexte :

Une démarche volontariste et partenariale a été initiée par la Ville de Saint-Maixent-l'Ecole, en faveur d'un projet de renouvellement urbain de grande ampleur sur le centre ancien.

Cette ambition s'est notamment concrétisée suite à la candidature au programme national de revitalisation des centres bourgs, par la signature avec l'ensemble des partenaires de la convention portant sur le « projet centre-ville ».

Ce projet urbain vise à apporter une réponse concrète et globale aux problématiques et lacunes identifiées, en termes d'offre 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. Ce dispositif vise à développer un projet exemplaire : il a pour vocation de dynamiser l'économie des bassins de vie ruraux au travers du développement des activités productives et résidentielles, d'améliorer le cadre de vie des populations avec des logements de qualité et un meilleur accès aux services de proximité, d'accompagner la transition écologique des territoires et enfin de limiter l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain.

Sur le volet « habitat », face au constat de dégradation du parc privé de logements dans le centre ancien, la ville a décidé d'engager une action forte en mobilisant l'ensemble des moyens d'intervention incitatifs, dans le cadre de la nouvelle Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU), sur la période 2016-2022, mais également coercitifs par la mise en œuvre d'Opération 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.

Un premier programme de travaux dans le cadre de l'ORI, portant sur 6 immeubles, a ainsi été déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 9 mai 2018.

II – Poursuite de la procédure : mise à l'enquête parcellaire

Sur le fondement de la DUP susvisée, la ville de Saint-Maixent-l'Ecole 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 propriétaires 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.

Il s'avère par conséquent nécessaire de poursuivre la procédure à leur rencontre par la mise à l'enquête parcellaire, en vue de la cessibilité des immeubles, préalablement à une éventuelle expropriation.

Le présent dossier est ainsi constitué en application de l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et comprend :

- La présente notice explicative
- Un plan parcellaire
- Un état parcellaire
- Pièces annexes : arrêté préfectoral de DUP – délibération du conseil municipal approuvant les travaux et les délais de réalisation – dossier d'enquête publique préalable à la DUP

La mise à l'enquête parcellaire dudit dossier a pour objet de désigner avec exactitude les propriétaires ainsi que les immeubles leur appartenant concernés.

A cet effet un questionnaire sera joint à la notification faite aux propriétaires du dépôt en mairie du dossier d'enquête parcellaire.

Conformément aux dispositions de l'article R.313-27 du code de l'urbanisme, la notification susvisée portera également sur le programme des travaux incombant aux propriétaires et les délais de réalisation.

En application de l'article L.313-4-2 du Code de l'urbanisme, si les propriétaires font connaître leur intention de réaliser les travaux prescrits, leur immeuble ne sera pas compris dans l'arrêté préfectoral de cessibilité pris à l'issue de l'enquête parcellaire.

Dans ce cas en application de l'article de l'article R.313-28 du code de l'urbanisme le propriétaire qui décide de réaliser les travaux devra produire pendant l'enquête parcellaire « une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux » ainsi que « la date d'échéance des baux 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 ».

Cependant un nouvel arrêté de cessibilité pourra être pris ultérieurement en cas de non-respect de l'engagement de réaliser les travaux pris par le propriétaire lors de l'enquête parcellaire.

Dans ce cas et à défaut de vente amiable, la procédure se poursuivra par la saisine du juge de l'expropriation, qui procédera au transfert de propriété de l'immeuble par voie d'ordonnance d'expropriation, et qui fixera le montant des indemnités de dépossession ; la prise de possession de l'immeuble n'intervenant qu'après le paiement ou la consignation desdites indemnités.

VILLE DE SAINT-MAIXENT L'ECOLE

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

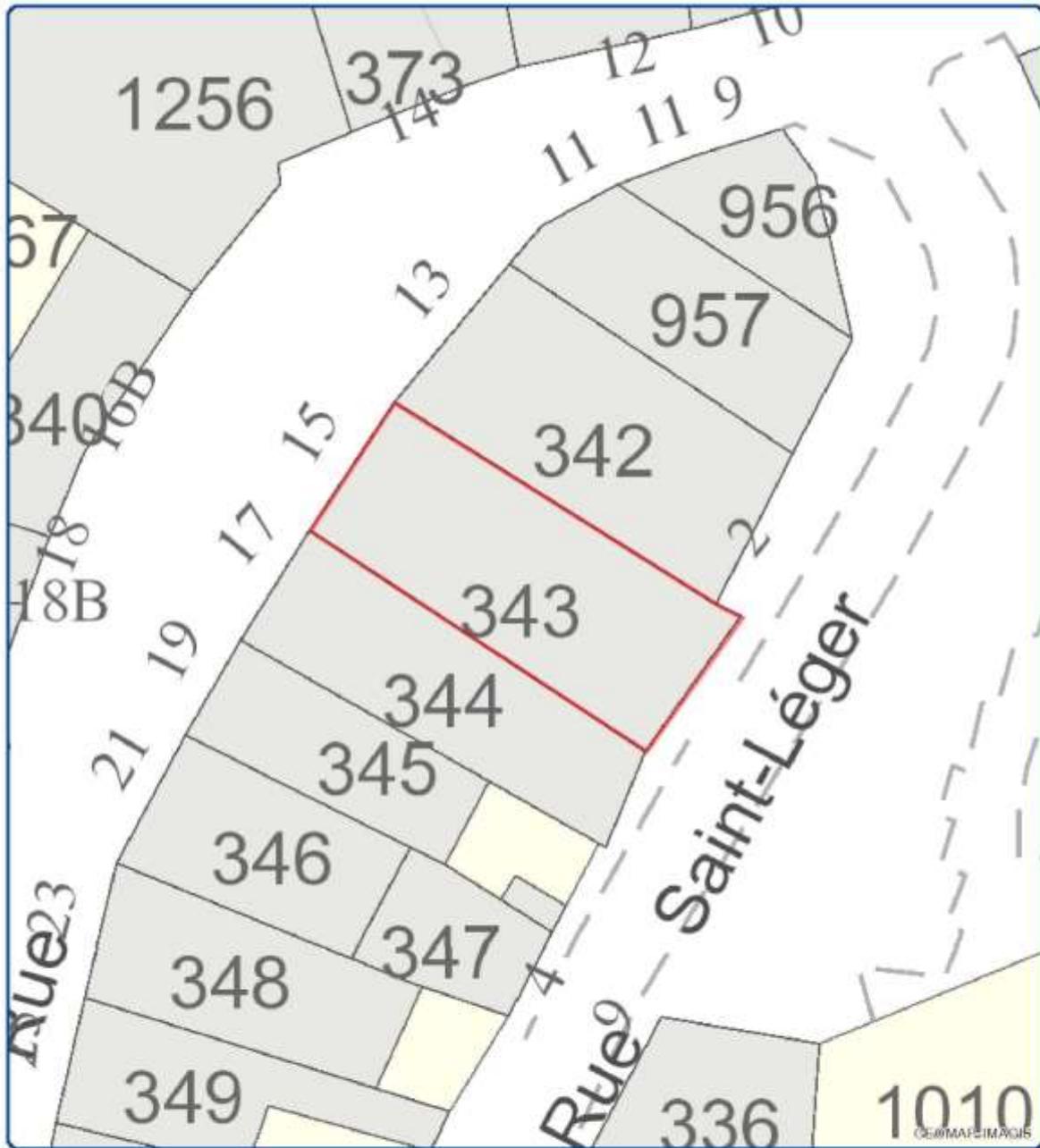
« Centre Ancien »

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

Plan parcellaire

Plan Parcellaire - 15 rue Vauclair



| | | |
|---|------------------|------------------|
| <p>Carte imprimée le : 10/08/2022 © DGF P - cadastre 2021 © IGN - Ortho HR 20cm Echelle : 1:222</p> | Légende | |
| | Bâtiments | |
| | | Bâtiments durs |
| | | Bâtiments légers |
| | | Parcelle |
| | | Parcelle |



Ce document n'a pas de valeur juridique et l'information contenue est donnée à titre indicatif.

VILLE DE SAINT-MAIXENT L'ECOLE

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

Etat parcellaire

ETAT PARCELLAIRE

| Adresse | Référence cadastrale | Surface totale | Nature* | PROPRIETAIRE(S) | | emprise | | | hors Emprise | |
|--|----------------------|--------------------|---------|--|---|---------------------|--------------------|----------|-------------------|----------|
| | | | | Inscrit(s) à la matrice | actuel(s) | Totale ou Partielle | en m ² | cadastre | en m ² | Cadastre |
| 15 Rue Vauclair | AP 343 | 117 m ² | BATI | <p>Madame Monique, Emilienne FONTAINE (nom de jeune fille PICOT), née à VILLERS-COTTERETS le 28/01/1932.</p> <p>Monsieur Marc FONTAINE, né à LA FERRE le 04/04/1953, demeurant à PARIS (75012) 9 avenue Ledru Rollin</p> <p>Madame Sylvie, Clarisse LAVILLE (nom de jeune fille FONTAINE), née à VILLERS-COTTERETS le 25/06/1955, demeurant à SAINT-SORNIN (16220) 2 chemin de la côte qui descend.</p> <p>Monsieur Marc Albert FONTAINE, né à LA FERRE le 04 avril 1953, demeurant à 9 avenue Ledru Rollin75012 PARIS</p> | <p>Monsieur Marc Albert FONTAINE, né à LA FERRE le 04 avril 1953, demeurant à 9 avenue Ledru Rollin75012 PARIS</p> <p>Madame Sylvie, Clarisse LAVILLE (nom de jeune fille FONTAINE), née à VILLERS-COTTERETS le 25/06/1955, demeurant à SAINT-SORNIN (16220) 2 chemin de la côte qui descend.</p> | T | 117 m ² | AP 343 | | |
| <p>Origine de propriété Attestation de Me PARES notaire à Saint-Maixent-L'Ecole établie le 23.08.1997 (publiée le 9 octobre 1997) suite au décès de M. FONTAINE laissant son épouse Mme PICOT Monique usufruitière et ses deux enfants M. FONTAINE Marc et Mme FONTAINE Sylvie nu propriétaires Décès de Mme PICOT Monique le 27 juillet 2010</p> | | | | | | | | | | |

VILLE DE SAINT-MAIXENT L'ECOLE

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

Pièces annexes :

Arrêté préfectoral de DUP

**Délibération du conseil municipal approuvant les travaux et les
délais de réalisation**

Dossier d'enquête publique préalable à la DUP

Service de Coordination et du Soutien Interministériels
Pôle Environnement

Arrêté préfectoral déclarant 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

Le Préfet des Deux-Sèvres,
Chevalier de la Légion d'Honneur,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

- Vu** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 313-4 à L. 313-4-4 et R. 313-23 à R. 313-29 ;
- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L. 110-1 et suivants, R. 112-1 et suivants ;
- Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 303-1 ;
- Vu** le code du patrimoine, notamment son article L. 631-1 ;
- Vu** le code général des impôts, notamment ses articles 31-I-b ter et 156 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 29 août 2017, portant délégation de signature à Monsieur Didier DORÉ, Secrétaire Général de la Préfecture des Deux-Sèvres ;
- Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de SAINT MAIXENT L'ECOLE approuvé le 23 janvier 2014, et notamment le plan des servitudes d'utilité publique ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de la ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE du 6 octobre 2016 approuvant la convention partenariale OPAH RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain) 2017-2022 du centre-ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE et du territoire du Haut Val de Sèvre ;
- Vu** la délibération du conseil municipal de la ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE du 3 octobre 2017 approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le cadre de l'OPAH RU et sollicitant la mise à enquête publique de celui-ci ;
- Vu** le courrier du maire de SAINT MAIXENT L'ECOLE du 2 novembre 2017, par lequel il demande au préfet l'ouverture de l'enquête publique portant sur le dossier approuvé par la délibération du conseil municipal précitée ;
- Vu** les pièces du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de cette Opération de Restauration Immobilière (ORI) déposées le 6 novembre 2017 ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 19 janvier 2018 portant ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de 6 immeubles d'habitation du centre-ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE ;

Vu le rapport et les conclusions motivées favorables du commissaire enquêteur reçus le 8 mars 2018 ;

Considérant que le projet susvisé a fait l'objet d'une enquête publique ne nécessitant pas une déclaration de projet spécifique, préalablement à la déclaration d'utilité publique ;

Considérant que toutes les formalités réglementaires ont été remplies et que l'enquête publique est close depuis moins d'un an ;

Considérant que la ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE a souhaité, dans le cadre de l'OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) pour la période 2017-2022, mettre en place une Opération de Restauration Immobilière, afin de débiter, au moyen d'injonctions de travaux et d'aides financières adaptées, la lutte contre la vacance des logements, contre l'habitat indigne, contre la précarité énergétique et contre la dégradation des immeubles d'habitation de son centre historique ;

Considérant que l'opération d'urbanisme projetée, consistant à imposer aux propriétaires de 6 immeubles particulièrement sensibles des travaux de restauration en vue d'en transformer les conditions d'habitabilité sous la pression d'éventuelles expropriations, et tendant ainsi à pérenniser le bâti existant, à améliorer le cadre de vie des habitants, à favoriser son attrait et à redynamiser le centre-ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE, présente un caractère d'utilité publique ;

Considérant que les immeubles à restaurer se situent dans le périmètre des servitudes de protection des Monuments historiques de la commune ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la Préfecture,

ARRÊTE :

Article 1^{er} : L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre-ville de la ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE dans le cadre de l'OPAH RU 2017-2022 est déclarée d'utilité publique, conformément au plan et à la liste des immeubles concernés annexés au présent arrêté.

Article 2 : Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, le maire de la ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, le programme précis des travaux à réaliser dans le délai qu'il fixera en application de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Les 6 immeubles d'habitation concernés par l'Opération de Restauration Immobilière étant situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé, les travaux seront soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France en vertu de l'article R. 313-29 du code de l'urbanisme.

Article 4 : Lors de l'enquête parcellaire, le maire de la ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE notifiera à chaque propriétaire le programme détaillé des travaux qui lui incombent. Si les travaux de restauration immobilière ne sont pas effectués par les propriétaires dans le délai prescrit, la ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE pourra procéder à l'acquisition des immeubles nécessaires à cette opération, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation.

Article 5 : Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

Article 6 : Le présent arrêté sera affiché, dès réception, pendant deux mois consécutifs en mairie de SAINT MAIXENT L'ECOLE et publié par tous procédés en usage dans cette commune. L'accomplissement de cette formalité sera attesté par un certificat d'affichage établi par le maire.

Article 7 : Le présent arrêté est susceptible de faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de POITIERS (15 rue de Blossac, CS 80541, 86 020 - POITIERS cedex) dans le délai de deux mois à compter de l'exécution des formalités de publicité collective.

Ce délai court à compter de la plus tardive des mesures de publicité (1^{er} jour d'affichage en mairie et publication au recueil des actes administratifs de la préfecture des Deux-Sèvres)

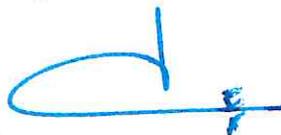
Il peut également être contesté par recours gracieux adressé à l'auteur de la décision sous le présent timbre ou par recours hiérarchique adressé à Monsieur le Ministre de l'Intérieur (Place Beauvau - 75008 PARIS). Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui peut alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le recours administratif ou contentieux ne suspend pas l'exécution de la décision contestée.

Article 8 : Le Secrétaire Général de la préfecture des Deux-Sèvres, le Maire de SAINT MAIXENT L'ECOLE, le Chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Deux-Sèvres, Architecte des Bâtiments de France, et le Directeur Départemental des Territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Fait à Niort, le 09 MAI 2018

Pour le Préfet, et par délégation,
le Secrétaire Général,

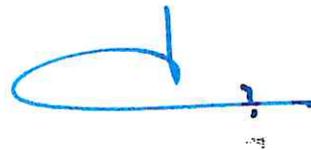


Didier DORÉ

Liste des documents annexés
à l'arrêté préfectoral du 2 mai 2018
déclarant d'utilité publique l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
de 6 immeubles d'habitation du centre-ville de la ville de SAINT MAIXENT L'ECOLE
dans le cadre de l'OPAH RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement
urbain) pour la période 2017-2022

- Annexe n° 1 : Le plan permettant de connaître la situation des bâtiments concernés ;
- Annexe n° 2 : La liste des immeubles concernés ;

Vu pour être annexé à mon arrêté de ce jour,



Didier DORÉ

Annexe n° 2 : Liste des immeubles concernés

| Adresse | Références cadastrales | Surface cadastrale en m ² | Niveaux | Logements vacants | Logements occupés | Ménages locataires | Propriétaires occupants | Occupation commerciale | Statut de propriété |
|--------------------|------------------------|---|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|
| 5 rue Jean Jaurès | AP 456 | 487 m ² | R+2 | 1 | 0 | 0 | 0 | non | Monopropriété |
| 33 rue Chalou | AP 1154/ | 32 m ² / | R+2 | 7 | 0 | 0 | 0 | non | Indivision |
| | AP 1155/ AP 1156 | 36 m ² / 195 m ² | | | | | | | |
| 64 rue Chalou | AP 518 | 72 m ² | R+1+ comble | 1 | 0 | 0 | 0 | non | Monopropriété |
| 3 rue Saint Pierre | AP 528 | 264 m ² | R+1+ comble | 1 | 0 | 0 | 0 | non | Monopropriété |
| | | | R+1+ comble | 1 | 0 | 0 | 0 | non | Indivision |
| 15 rue Vauclair | AP 343 | 117 m ² | R+1+ comble | 1 | 0 | 0 | 0 | non | Indivision |
| 7 rue Vauclair | AP 879/ | 74 m ² / | R+1+ comble | 1 | 0 | 0 | 0 | non | Indivision |
| | AP 1038 | 31 m ² | | | | | | | |

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du Conseil Municipal du 27 Septembre 2018

L'an deux mille dix-huit, le JEUDI VINGT SEPT SEPTEMBRE à dix-neuf heures quinze, les membres du Conseil Municipal se sont assemblés, en session ordinaire, au lieu habituel de leurs séances, sous la présidence de M. Léopold MOREAU, Maire, à la suite de sa convocation adressée le 21 septembre 2018.

Présents : Léopold MOREAU, Maryvonne IMPERIALI, Marylène CARDINEAU, François BRODU, Vincent LACHAL, Gérard GRILLON, Françoise POINCELET, Claude FEYNIER, Serge BUSSONNIERE, Eliane BOUZINAC DE LA BASTIDE, Annie PIGNON, Olivier SASTRE, Anne RENAULT, Céline GUIGNARD, Magali SABOURIN, Ludovic FAUCOMPRESZ, Frédéric PIGNON, Marie-Agnès BAUDRY, Corinne PASCHER, Bernard GRATEDOUX.

Absents ayant donné pouvoir :

François COURTOIS à Marylène CARDINEAU, Véronique PICHON à Maryvonne IMPERIALI, Johanna ALBERT à Corinne PASCHER.

Absents : Claude BALOGE, Ingrid RIOU, Bénédicte ROUSSEAU, Henri MANQUANT, Dominique ANNONIER, Laure COPIN.

Secrétaire de séance : Frédéric PIGNON.

N° 2018-5-9 : Opération de Restauration Immobilière (ORI) – déclaration d'utilité publique du programme de travaux sur six immeubles, approbation des travaux et des délais de réalisation

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.314-4-2 et R.317-27,

Vu le dossier d'enquête publique préalable à la DUP ci annexé,

Vu l'arrêté préfectoral du 17 mai 2017 et ses annexes,

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que, par délibération en date du 3 octobre 2017, le Conseil Municipal a approuvé le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du programme de travaux portant sur 6 immeubles, se rapportant à l'Opération de Restauration Immobilière menée sur le centre ancien.

A l'issue de l'enquête publique prescrite par l'arrêté préfectoral du 19 janvier 2018, qui s'est tenue du 5 au 23 février 2018 inclus, la déclaration d'utilité publique a été prononcée par l'arrêté préfectoral du 9 mai 2018.

Conformément aux dispositions de l'article L.314-4-2 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.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé du Maire et après en avoir délibéré, à la majorité (20 voix pour et 3 abstentions),

- APPROUVE pour chaque immeuble à restaurer les travaux définis par les 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 9 mai 2018.

- APPROUVE le délai de réalisation desdits travaux fixé à 18 mois.
- AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à poursuivre toutes les actions nécessaires à la mise en œuvre desdits travaux, et notamment à solliciter de la Préfecture l'ouverture d'une enquête parcellaire portant sur une ou plusieurs adresses.

Acte certifié exécutoire :

Affichage en mairie le 03/10/2018

Réception en Préfecture le 02/10/2018

Pour le Maire,
Par délégation :
Le Directeur Général
des Services



Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus,
Ont signé au registre tous les membres présents.
Pour extrait conforme au registre des délibérations,
Le Maire,
Léopold MOREAU





Ville de Saint-Maixent- l'École

Opération de restauration
immobilière du centre ancien

Dossier d'enquête d'utilité publique

Article L. 313-4 du Code de l'urbanisme

Programme de travaux déclarés
d'utilité publique

Opération de Restauration Immobilière du centre ancien de Saint-Maixent-l'École

Sommaire

| | |
|---|-----------|
| 1 - Préambule | 5 |
| 2 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique | 11 |
| 3 - Le dispositif opérationnel mis en œuvre | 12 |
| 3.1 - Les mesures d'incitation et les financements mobilisés | 12 |
| 3.2 - L'encadrement public par la procédure d'ORI | 12 |
| 3.3 - La mise en œuvre opérationnelle | 13 |

| | |
|---|-----------|
| 4 - Objectifs d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine | 14 |
| 4.1 - Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration | 14 |
| 4.2 - Parties communes | 17 |
| 4.3 - Parties privatives | 22 |

| | |
|--|-----------|
| 5 - Programme des travaux par immeuble | 24 |
| 6 - Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition | 31 |
| 7 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux | 32 |
| 7.1 - Estimation des coûts moyens de travaux | 32 |
| 7.2 - Dépenses de travaux | 32 |

| | |
|---|-----------|
| 8 - Délai de réalisation des travaux | 33 |
|---|-----------|

1 - Préambule

• Un projet de revitalisation du centre ville

Sixième commune du département des Deux-Sèvres avec une population municipale de 6 545 habitants (INSEE, 2013), Saint-Maixent-l'École est une ville ancienne qui s'est développée autour d'un noyau dense. D'une superficie de seulement 5,2 km², la ville se caractérise par un espace urbain occupant la majeure partie du territoire communal (environ 80%, le reste étant constitué de zones naturelles). La quasi-totalité du centre-ville est située dans le périmètre de protection des monuments historiques. Pôle principal et ville centre du Pays du Haut Val de Sèvre (405 km², 19 communes, 30 084 habitants), Saint-Maixent-l'École et son bassin de proximité se situent en périphérie immédiate des aires urbaines de Niort (25 km, au sud ouest) et de Poitiers (50 km au nord est).

La ville fait aujourd'hui le constat d'un important déclin démographique, d'une population vieillissante, d'un taux de chômage élevé, d'un bâti ancien dégradé avec un fort taux de vacance et d'un tissu commercial fragilisé.

Pourtant, la ville bénéficie d'une position centrale sur le territoire intercommunal, ainsi que d'une excellente desserte routière et ferroviaire. Elle se caractérise par ailleurs par un potentiel architectural et patrimonial considérable. La Ville concentre enfin de nombreux équipements structurants et offre un niveau de services élevé à la population.

Aujourd'hui, la situation nécessite une action volontariste afin de redonner un dynamisme à ce territoire.

Le Pays du Haut Val de Sèvre, dans le cadre de l'élaboration de son SCoT approuvé en 2013, et désormais porté par la Communauté de communes Haut Val de Sèvre, a identifié le rôle de pôle principal de la ville de Saint-Maixent-l'École sur le territoire. Elle est, dans ce document, considérée comme un pôle administratif, de services, de formation, commercial et économique. C'est par ailleurs le pôle urbain le plus dense du territoire, dont les capacités de développement reposent notamment sur le renouvellement urbain.

La ville a pour double objectif de conforter Saint-Maixent-l'École dans son rôle de centralité et de lutter de manière durable contre la baisse de la population.

En juin 2014, l'État a initié un Appel à Manifestation d'Intérêt sur la revitalisation des centres-bourgs. Pré-sélectionnée parmi plus de 300 collectivités, la candidature de la Ville de Saint-Maixent-l'École, associée à la Communauté de communes Haut Val de Sèvre a été retenue en novembre 2014 par le Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) pour intégrer le dispositif expérimental. Celui-ci permet aux 54 communes lauréates de réaliser un projet de revitalisation en apportant une réponse concrète et globale aux problématiques et lacunes identifiées, en termes d'offre 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. Ce dispositif vise à développer un projet exemplaire : il a pour vocation de dynamiser l'économie des bassins de vie ruraux au travers du développement des activités productives et résidentielles, d'améliorer le cadre de vie des populations avec des logements de qualité et un meilleur accès aux services de proximité, d'accompagner la transition écologique des territoires et enfin de limiter l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain.

Un projet a été défini comprenant un volet urbain, un volet habitat, un volet économique, un volet services et équipements de proximité, ainsi qu'un volet environnement.

Le « **projet centre-ville** » de Saint-Maixent-l'École 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 renforcée.

Il s'est concrétisé par la signature d'une convention avec l'ANAH le 25 octobre 2016.

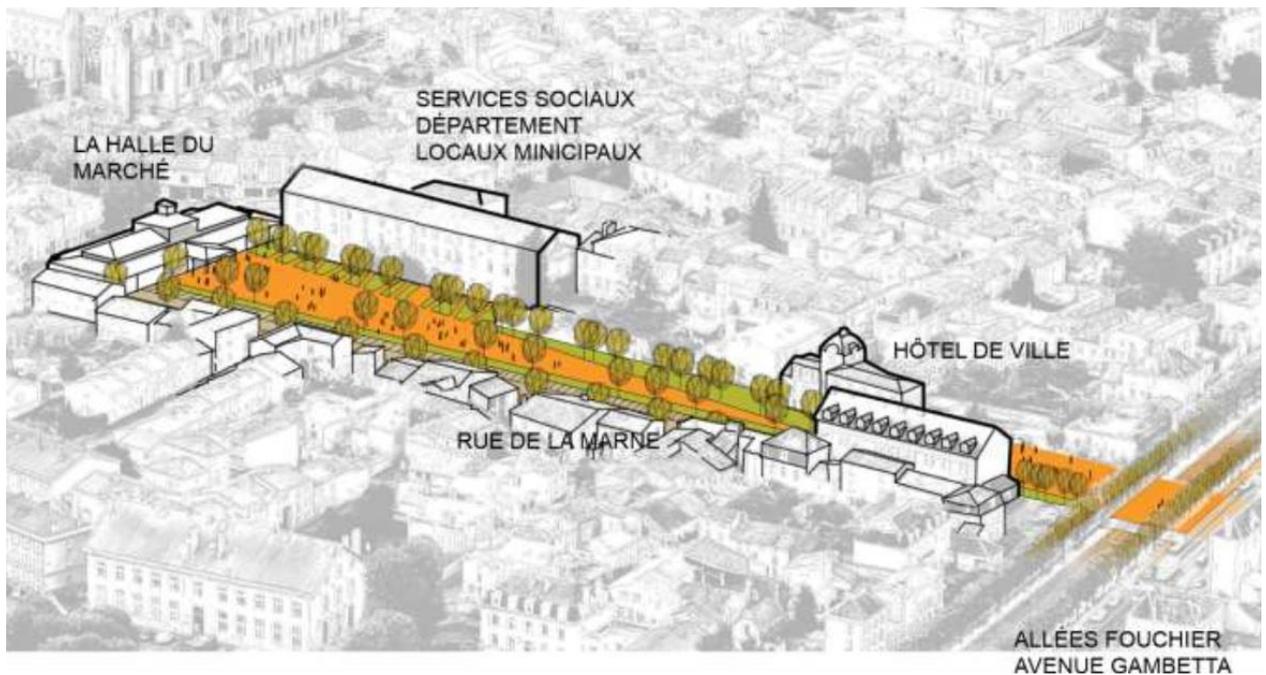
D'un point de vue urbain, le projet centre-ville s'articule autour de 3 axes majeurs :

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

Il prévoit notamment la modification de plan de circulation, la création d'un espace public majeur entre les allées Fouchier et la place du marché, des parcours thématiques en bord de Sèvre, l'insertion de l'eau et de la végétation en cœur de quartier.

A titre d'exemple, les travaux en cours ou prévus pour 2017 concernent :

- le déplacement du centre-médico-psychologique en vue de sa démolition pour la réalisation d'un mail piéton reliant les halles aux allées Fouchier
- le réaménagement de la place du marché et de ses abords
- la réalisation de passerelles piétonnes sur la Sèvre et d'un skate park
- une étude de programmation pour la reconversion de l'Abbaye



• **La nécessité d'une intervention renforcée pour remettre sur le marché l'habitat dégradé**

La question de la vacance et celle de l'habitat dégradé sont fortement liées à Saint-Maixent-l'École. La vacance des logements n'a cessé de croître depuis les années 1990. 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 % des logements vacants en 2012 sont en centre-ville. Une corrélation forte existe entre les logements vacants et la dégradation du bâti.

Le parc bâti est ancien. 88% des résidences principales ont plus de 25 ans, 33% datent d'avant 1949 et 55% d'avant 1989.

La vacance des petits logements est plus importante que celle des grands logements. Le taux de vacance atteint 25% pour les studios et T1.

Du point de vue du marché immobilier, les immeubles collectifs et les maisons sans espace extérieur peinent à trouver preneur. Quant à la location, la demande semble supérieure à l'offre, dès lors que les biens sont en bon état et à un prix modéré.

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, 853 000 € de subventions ont été attribuées, générant 1,7 millions d'€ de travaux.

Ces résultats montrent que l'habitat réhabilité dans le centre ville peut être attractif. L'OPAH RU a permis de mener des réhabilitations de qualité qui n'auraient pu exister sans les aides.

Cette expérience a également mis en lumière des points de blocage importants, notamment la fragilité des porteurs d'opération. Plusieurs projets ont ainsi été abandonnés en raison de l'absence d'accord pour un prêt bancaire. Certains immeubles restent en déshérence du fait du manque d'implication des propriétaires qui, pour certains, résident à l'étranger.

Pour aller plus loin dans la réhabilitation du centre ville, il est nécessaire de mobiliser des porteurs de projet à la hauteur des enjeux de réhabilitation. C'est pour cette raison que la ville a décidé de mettre en œuvre une opération de restauration immobilière (ORI) sur les immeubles qui ont un potentiel résidentiel important et qui peuvent jouer un rôle dans la revitalisation du centre. Le projet urbain dans son ensemble a pour objectif de redonner les conditions d'un réinvestissement des propriétaires. Les travaux de remise en état d'habitabilité doivent permettre d'attirer de nouveaux habitants dans le centre ville en offrant une qualité résidentielle concurrentielle de l'offre de la périphérie.

Une démarche volontariste et partenariale est donc initiée par la commune de Saint-Maixent-l'École, permettant la mise en œuvre d'outils et de procédures multiples dont la complémentarité constitue la meilleure garantie de bonne fin de l'action entreprise.

Sur le volet habitat 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 propension des propriétaires à mener les réhabilitations en faveur d'une requalification complète et durable des logements, en complément, la commune de Saint-Maixent-l'École a souhaité s'appuyer sur la mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique (DUP) rendant les travaux obligatoires pour les propriétaires des immeubles concernés, 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.

Conformément à l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, les ORI visent l'ensemble des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles.

En vertu de l'article précité le présent dossier est par conséquent constitué en vue de l'obtention de la déclaration d'utilité publique portant sur une première ORI, qui permettra la mise en œuvre de solutions

opérationnelles pour remédier aux défauts majeurs des immeubles retenus, en poursuivant leur réhabilitation complète en agissant sur :

- 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.

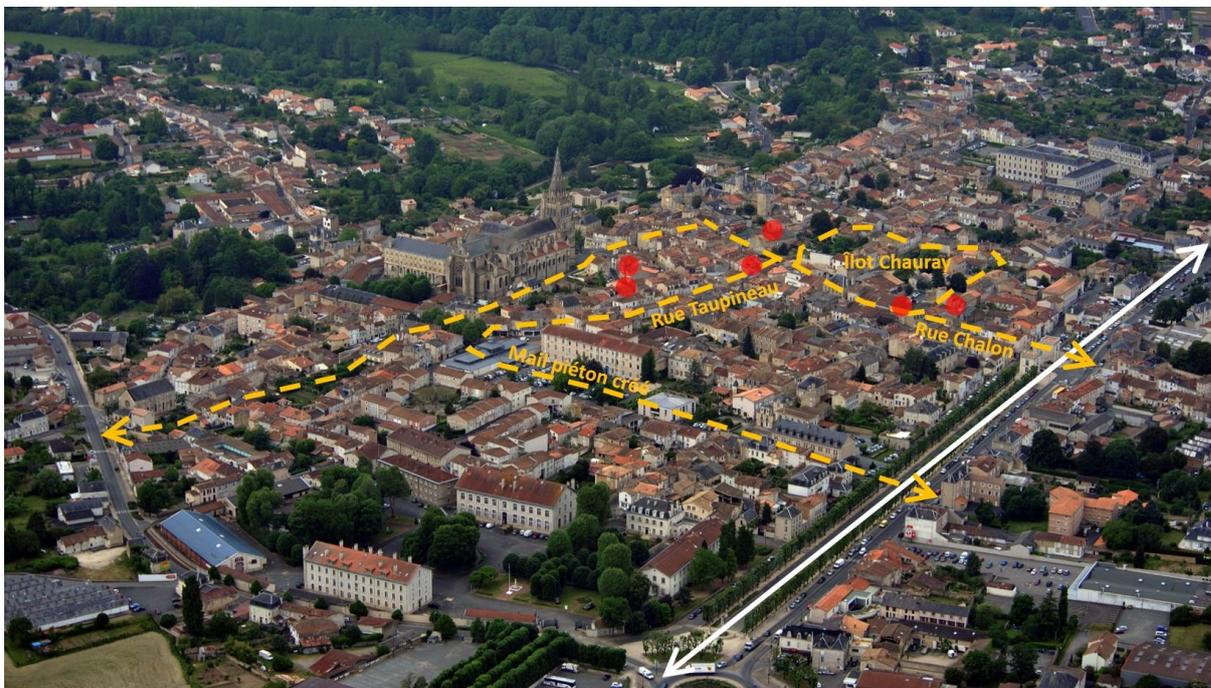
• **Le choix des immeubles compris dans le premier programme de travaux de restauration immobilière**

Le choix des immeubles s'appuie sur les études pré-opérationnelles menées suite à l'AMI - revitalisation des centres bourgs. Des enquêtes de terrain ont été réalisées dans les îlots de l'hypercentre qui ont été définis par la commune comme prioritaires.

Les îlots Chalon-Chauray-St Léger, de la rue Chalon à la place du marché (voir carte ci-dessous), ont été identifiés comme cibles prioritaires d'actions complémentaires liées à la redynamisation des commerces et de l'habitat.



La photo aérienne ci-dessous illustre les parcours qui seront privilégiés dans un premier temps dans le projet de revitalisation. Il s'agit de revoir le schéma de circulation de la rue Chalon notamment, de redynamiser certains tronçons d'un point de vue de la dynamique commerciale et de créer un mail piéton reliant les Halles aux allées Fouchier. L'îlot Chauray fera l'objet d'une recomposition intégrant des logements neufs. Les points rouges localisent les parcelles concernées par la DUP d'ORI.



Le choix des immeubles soumis à déclaration d'utilité publique des travaux dans le présent dossier s'est fondé sur les 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 îlots identifiés comme le cœur de projet centre-ville.

Ainsi, l'Opération de Restauration Immobilière devrait permettre la réhabilitation d'une dizaine de logements.

Les travaux de restauration immobilière d'autres immeubles pourront faire l'objet d'une autre déclaration d'utilité publique dans un second temps.

2 - Désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique

| Adresse | Références cadastrales | Surface cadastrale en m ² | Niveaux | Logements vacants | Logements occupés | Ménages locataires | Propriétaires occupants | Occupation commerciale | Statut de propriété |
|--------------------|---------------------------------|--|----------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|
| 5 rue Jean Jaurès | AP 456 | 487 m ² | R+2 | 1 | 0 | 0 | 0 | non | Monopropriété |
| 33 rue Chalon | AP 1154/ AP 1155/ AP 1156 | 32 m ² / 36 m ² / 195 m ² | R+2 | 7 | 0 | 0 | 0 | non | Indivision |
| 64 rue Chalon | AP 518 | 72 m ² | R+1+ comble | 1 | 0 | 0 | 0 | non | Monopropriété |
| 3 rue Saint Pierre | AP 528 | 264 m ² | R+1+ comble | 1 | 0 | 0 | 0 | non | Monopropriété |
| 15 rue Vauclair | AP 343 | 117 m ² | R+1+ comble | 1 | 0 | 0 | 0 | non | Indivision |
| 7 rue Vauclair | AP 879/ AP 1038 | 74 m ² / 31 m ² | R+1+ comble | 1 | 0 | 0 | 0 | non | Indivision |

3 - Le dispositif opérationnel mis en œuvre

Le dispositif opérationnel mis en œuvre mobilise des outils et moyens complémentaires :

- des mesures d'incitation par la mobilisation de financements spécifiques,
- un encadrement public dans le cadre de la procédure d'ORI,
- une mise en œuvre opérationnelle sur l'ensemble de la chaîne de la réhabilitation

3.1 - Les mesures d'incitation et les financements mobilisés

L'aide à la réhabilitation du parc privé s'inscrit désormais dans l'OPAH RU 2017-2022.

Par ce dispositif la commune de Saint-Maixent-l'École décline la stratégie définie dans l'étude pré-opérationnelle en faveur de la réhabilitation et l'adaptation du parc existant dans le respect des objectifs du développement durable.

L'OPAH RU poursuit les principaux objectifs suivants :

- la résorption de l'habitat insalubre ou indigne,
- l'amélioration du confort des logements des propriétaires occupants à faible ressources,
- le développement d'une offre de logements locatifs mis aux normes adaptée aux ressources des ménages,
- l'amélioration de la qualité thermique des logements afin de lutter contre la précarité énergétique et améliorer la santé des occupants,
- la mise en œuvre d'actions en vue de l'aménagement d'espaces publics requalifiant le cadre urbain.

Sur le volet Habitat, la convention d'OPAH RU signée le 25 octobre 2016 porte les objectifs quantitatifs à 68 logements sur 6 ans (dont 30 PB et 38 PO) et fixe les conditions d'attribution de subventions accordées à titre principal par l'ANAH au titre de la réglementation générale et du Programme « Habiter mieux », abondées par la commune de Saint-Maixent-l'École.

Sur le volet urbain, l'OPAH RU accompagne la politique d'aides aux propriétaires en faveur de la réhabilitation des logements par plusieurs actions complémentaires, telles que le réaménagement de la place du marché et de ses abords et le déplacement du centre-médico-psychologique en vue de sa démolition pour la réalisation d'un mail piéton reliant les halles aux allées Fouchier.

3.2 - L'encadrement public par la procédure d'ORI

En articulation avec les mesures incitatives sur le plan financier, le dispositif opérationnel s'appuie sur une Opération de Restauration Immobilière au sens des articles L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme, qui permet sur le fondement de la déclaration d'utilité publique des travaux, d'en prescrire l'exécution aux propriétaires concernés sous contrainte de délai ; en cas de défaillance de leur part la procédure se poursuit jusqu'à l'appropriation de l'immeuble par la voie judiciaire à défaut de vente amiable.

Afin de garantir une réhabilitation complète et durable les travaux sont définis dans le présent dossier par :

- Des prescriptions générales qui reprennent l'essentiel de la réglementation applicable issue notamment du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et du Règlement sanitaire départemental (RSD),
- Des prescriptions particulières pour chaque adresse sous la forme de fiche d'immeuble.

La mise en place de l'ORI avec déclaration d'utilité publique permet le contrôle des travaux par l'assujettissement à l'obligation d'un permis de construire en application de l'article R.421-14 d) du code de l'urbanisme.

3.3 - La mise en œuvre opérationnelle

L'animation et le suivi de l'ORI permettront d'assurer l'ensemble des missions auprès des propriétaires dans la perspective de la réalisation des travaux prescrits, ou lors de la phase de recyclage et de reprogrammation des immeubles en cas de défaillance de leur part :

- en sollicitant les propriétaires pour l'établissement du projet de requalification et l'engagement de celui-ci, après les avoir informés de la mise en place d'une DUP de travaux sur leur immeuble ;
- par le respect des prescriptions de l'ORI ;
- par le contrôle des obligations des propriétaires liées aux relogements des occupants induits par l'exécution des travaux ;
- en organisant l'articulation de l'ORI avec le cas échéant d'autres procédures mises en œuvre (arrêté d'insalubrité ou de péril) ;
- en liaison avec les prestataires en charge de l'animation des dispositifs incitatifs sur le plan financier, par le suivi du dossier de permis de construire et des aides financières susceptibles d'être accordées ;
- en organisant le cas échéant le suivi des enquêtes parcellaires ;
- en engageant les négociations foncières avec les propriétaires soumis à DUP et désireux de céder leur immeuble ;
- par le relogement des occupants des immeubles éventuellement acquis ;
- en définissant les actions de recyclage des immeubles cédés, dans le respect de la DUP de travaux ;
- par une veille foncière sur les secteurs concernés ;

En outre la commune de Saint-Maixent-l'École prévoit d'assurer le déploiement opérationnel du dispositif par le lancement de plusieurs DUP d'ORI successives sur la période de l'OPAH RU ».

4 - Objectifs d'amélioration et de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine

Préalable

Les immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique ont été repérés parce que nécessitant des travaux importants. En effet ils présentent souvent les caractéristiques communes suivantes :

- L'étanchéité générale du bâtiment à revoir : présence d'humidité parfois liée à la dégradation des immeubles, ou provenant des sous-sols, de fuites en toiture, ou d'infiltrations dans les murs
- Equipements sanitaires inexistantes ou hors normes
- Présence de peintures au plomb
- Façade altérée par des modifications des baies ou des ajouts de matériaux non originaux
- Menuiseries dégradées, que ce soit les châssis de fenêtres, les portes ou les escaliers
- Escaliers et marches en mauvais état
- Mauvais état de l'ensemble des réseaux

Cet état général nécessite une réhabilitation globale et requalifiante seule à même de remettre sur le marché immobilier des biens décentes et de qualité.

Cette réhabilitation devra donc corriger les dégradations citées ci-dessus et, d'une manière générale, pour chacun des immeubles concernés il devra être prévu :

- L'étanchéité générale de l'immeuble (traitement de la toiture, des façades, des sous-sols)
- L'isolation et la ventilation de l'immeuble
- La remise aux normes complète des installations de chauffage, sanitaires et électriques
- Le traitement de la façade dans le respect de la modénature d'origine et des prescriptions communales particulières
- La restructuration lourde du bâti, engendrant le plus souvent une redistribution des cloisons de distribution et la modification des trémies et des escaliers, ainsi que la recherche de la planéité des planchers
- Le traitement des sols et des murs (revêtements de sols et peintures)
- L'éradication du plomb, et toute autre substance reconnue nocive (amiante, ...)

L'objectif consiste à produire une offre de logements conforme aux normes de confort, à la demande et aux besoins actuels.

4.1 - Documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration

La déclaration d'utilité publique concerne les travaux de restauration prescrits qui seront notifiés aux propriétaires. Ces travaux devront respecter les dispositions du Code de l'Urbanisme et l'ensemble de la réglementation en vigueur. Les règles suivantes sont notamment rappelées :

- **Performances énergétiques**

Articles R.111-22 à R.111-22-2 et R.131-25 à R.131-28 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Décret n°2007-363 du 19 mars 2007 relatif aux études de faisabilité des approvisionnements en énergie, aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants et à l'affichage du diagnostic de performance énergétique.

Arrêté du 22 mars 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

- **Normes d'habitabilité**

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000).

Décret n° 2017-312 du 9 mars 2017 modifiant le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location.

Règlement Sanitaire Départemental des Deux-Sèvres approuvé par arrêté préfectoral du 15 septembre 1980.

- **Salubrité et lutte contre le saturnisme**

Articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la salubrité des immeubles et des agglomérations.

Articles L.1334-1 et suivants, articles R 1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique sur la lutte contre la présence de plomb ou d'amiante.

- **Réglementation électrique**

La norme NF C 15-100 qui fixe la réglementation des installations électriques en basse tension en France.

Le décret n°72-1120 du 14 décembre 1972, modifié par le décret du 6 mars 2001 n°2001-222, relatif au contrôle et à l'attestation de la conformité des installations électriques intérieures aux règlements et normes de sécurité en vigueur.

- **Sécurité contre l'incendie**

Circulaire du 13 décembre 1982 : recommandations relatives à la sécurité des personnes et la sécurité contre l'incendie applicables aux travaux exécutés dans les bâtiments d'habitation existants.

- **Règlements locaux :**

Plan local d'urbanisme approuvé le 23 janvier 2014.

Outre les normes et réglementations techniques rappelées ci-dessus, les travaux devront être conformes aux préconisations détaillées dans les parties suivantes :

Parties communes

- a. Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble
- b. Performances énergétiques
- c. Les façades
- d. Les couvertures
- e. Les menuiseries extérieures
- f. Les détails
- g. Les murs de clôture
- h. Les escaliers et les locaux communs
- i. Les rez-de-chaussée

Parties privatives

- a. Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées
- b. Redistribution des logements

4.2 - Parties communes

• Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des immeubles

Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau. Le gros œuvre (murs, charpente, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien. La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages sont en bon état. Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours, courettes, les accès et les circulations en cave ainsi que les combles sont dégagés et en bon état d'entretien. Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurent la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb sont supprimées et remplacées par des canalisations conformes à la réglementation en vigueur. Le bâtiment est connecté en rejet direct au réseau communautaire si celui-ci le permet. Lorsque les travaux portent sur les réseaux d'eaux pluviales ou d'eaux usées, ces réseaux sont séparés.

Les peintures contenant des sels de plomb sont éliminées ou neutralisées. Il est rappelé que :

- tous les travaux portant sur les parties à usage commun d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949, et de nature à provoquer une altération substantielle des revêtements doivent être précédés d'un constat de risque d'exposition au plomb.

Ce constat présente un repérage des revêtements contenant du plomb et, le cas échéant, dresse un relevé sommaire des facteurs de dégradation du bâti. Il est annexé à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949. Il est produit lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 1^{er} janvier 1949.

- les travaux nécessaires pour supprimer le risque constaté comprennent d'une part, les travaux visant les sources de plomb elles-mêmes et, d'autre part, ceux visant à assurer la pérennité de la protection. Ils consistent à mettre en place des matériaux de recouvrement sur les revêtements dégradés contenant du plomb mis en évidence lors du diagnostic et incluent, le cas échéant, le remplacement de certains éléments de construction et les travaux nécessaires pour supprimer les causes immédiates de la dégradation des revêtements. Les travaux ne doivent pas entraîner de dissémination nuisible de poussières de plomb.

Si la réalisation des travaux nécessite la libération temporaire des locaux, le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement est tenu d'assurer l'hébergement des occupants. À l'issue des travaux, le représentant de l'Etat fait procéder au contrôle des locaux, afin de vérifier que le risque d'exposition au plomb est supprimé.

- le représentant de l'Etat dans le département peut prescrire toutes mesures conservatoires, y compris l'arrêt du chantier, si les travaux entraînent un risque d'exposition au plomb pour les occupants d'un immeuble ou la population environnante. Le coût des mesures conservatoires prises est mis à la charge du propriétaire, du syndicat de propriétaires, ou de l'exploitant du local d'hébergement.

- **Performances énergétiques**

Travaux de rénovation dont le coût est supérieur à 25% de la valeur de l'immeuble

Lorsque le coût total prévisionnel de travaux de rénovation portant soit sur l'enveloppe d'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1000 m² et ses installations de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage, soit sur sa seule enveloppe est supérieur à 25% de sa valeur, le maître d'ouvrage doit améliorer sa performance énergétique.

Le maître d'ouvrage réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage du bâtiment. Cette étude doit être faite préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Elle examine notamment :

- le recours à l'énergie solaire et aux autres énergies renouvelables ;
- le raccordement à un réseau de chauffage ou de refroidissement collectif ou urbain, s'il existe à proximité du terrain d'implantation de l'immeuble ou de l'opération ;
- l'utilisation de pompes à chaleur et de chaudières à condensation ;
- le recours à la production combinée de chaleur et d'électricité.

Elle présente les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées, quant aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation, à la durée d'amortissement de l'investissement et à l'impact attendu sur les émissions de gaz à effet de serre. Elle précise les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie.

Autres cas

Lorsqu'ils sont mis en place, installés ou remplacés, les équipements, installations, ouvrages ou systèmes doivent être conformes aux prescriptions fixées par l'arrêté du 22 mars 2017 (Réglementation thermique 2005) relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants.

Ces dispositions s'appliquent :

- aux éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment ;
- aux systèmes de chauffage ;
- aux systèmes de production d'eau chaude sanitaire ;
- aux systèmes de refroidissement ;
- aux équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- aux systèmes de ventilation ;
- aux systèmes d'éclairage des locaux.

• Les façades

Les façades destinées à être enduites doivent être recouvertes d'un enduit traditionnel, notamment toutes les façades dont les baies disposent d'un encadrement de pierre de taille qui seul doit rester apparent.

La maçonnerie de pierre et d'enduit doit être préservée dans son intégrité ; les réparations et modifications d'aspect des parties en pierre seront exécutées à l'identique (couleur, grain, taille). Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle.

Maçonnerie enduite : les finitions d'enduits doivent être talochées ou lissées à la truelle ou à l'éponge. Sauf dispositions particulières, les enduits sont :

- de type enduit à mortier de chaux et sable de carrière,
- de ton pierre (ton donné par le sable local).

L'enduit tyrolien peut être admis pour les immeubles qui en sont dotés dès l'origine (fin XIX^{ème}, début XX^{ème} siècle)

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) doit être respectée :

- la modification des baies d'étages et de rez-de-chaussée par suppression ou élargissement de baies appartenant à la composition de la façade est interdite en 1^{ère} catégorie.
- en deuxième catégorie, lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, pour la création de boutiques commerciales, il sera tenu compte de l'ordonnancement de la façade.

La création de larges ouvertures, ou la suppression d'éléments architecturaux tels que les encadrements de portes, les portes, les charpentes apparentes, les menuiseries, les modénatures (bandeaux, linteaux, corniches) est interdite, pour les immeubles en 1^{ère} catégorie et pourra être interdite pour les immeubles en 2^{ème} catégorie.

• Les couvertures

Tuile canal

Les couvertures doivent être réalisées en tuile canal courbes en chapeau indépendant du courant. Les ergots de blocage ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Elles doivent être entretenues ou modifiées dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux. Les couleurs de toiture sont de ton mélangé couleur terre-cuite naturelle.

Tuile à emboîtement

La tuile « mécanique » (tuile à emboîtement dites « de Marseille ») est admise pour les bâtiments qui ont été conçus à cet effet par leur forme (la pente de toit) ou leur extension. Les couleurs de toiture sont de ton rouge, terre-cuite naturelle.

Ardoise

L'ardoise (ardoise naturelle) est admise pour les bâtiments qui ont été conçus à cet effet par leur forme (forte pente de toiture) ou leur extension.

Châssis de toitures

Les châssis de toiture doivent être inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,50m de large sur 0,75m de haut, (sauf en zone inondable, lorsqu'une sortie d'évacuation par la toiture est exigée). La position des châssis doit correspondre à la travée de fenêtres de la façade.

Les verrières de toiture peuvent être admises si par leur situation, elles ne portent pas atteinte aux perspectives. Dans ce cas elles doivent être réalisées en ferronnerie et verre.

Dans le cadre du périmètre de protection de Monument Historique, l'Architecte des Bâtiments de France pourra être amené à préciser les conditions de mise en œuvre des éléments de couverture.

- **Les menuiseries extérieures (vues depuis l'espace public) :**

Sont proscrits :

L'aspect métallique naturel aluminium,
Le blanc pur pour toutes les menuiseries

Les menuiseries de fenêtres,

Les fenêtres des façades sur l'espace public sont du type fenêtres à carreaux (plus hauts que larges). Les couleurs sont le gris, divers gris colorés, le blanc cassé, le vieux rouge dans les baies à croisées. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit. Les volets de couleur vive (bleu vif, violet, jaune ou rouge vifs) sont interdits. Des tons gris peuvent être imposés pour les maisons du XIX^{ème} ou postérieures. En 1^{ère} et en 2^{ème} catégorie, on privilégiera la conservation et (ou) transformation des menuiseries anciennes, et dans tous les cas les menuiseries seront en bois et d'aspect bois peint.

Dans le cadre du périmètre de protection de Monument Historique, l'Architecte des Bâtiments de France pourra être amené à préciser les conditions de mise en œuvre des menuiseries.

Les fermetures

Les volets battants en bois existants doivent être maintenus ou restitués. Les volets roulants extérieurs sont interdits.

Les portails de type volets roulants sont interdits.

- **Les détails**

Les détails architecturaux des façades, tels que balcons, consoles, ferronneries, bandeaux, corniches, lucarnes, cheminées, épis de toiture doivent être conservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture originelle.

Les sculptures et décors doivent être préservés.

Les marquises, en façade sur l'espace public, sont interdites, sauf pour les façades commerciales (en 2^{ème} catégorie). Dans ce cas elles doivent être réalisées en ferronnerie et verre.

- **Les murs de clôture**

Les murs de clôture anciens doivent être préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. Les portails présenteront un couronnement horizontal à l'exception des portails ouvragés en ferronnerie ou en boiserie. Les piliers en maçonnerie enduite présenteront une section minimale de 30 x 30. La hauteur des piles sera limitée à 1 m 50. Les arêtes seront dressées sans baguette d'angle. Les piliers en pierre de taille présenteront une section minimale de 50 x 50. Leur hauteur pourra être supérieure à 1 m 50. L'aspect PVC, acier galvanisé ou aluminium gris naturel apparent est proscrit. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.

• Les cours

A l'occasion d'une demande d'autorisation, la démolition des appentis ou des bâtiments vétustes situés en cœur d'îlot peut être imposée. Leur remplacement par des espaces plantés, engazonnés ou pavés est alors demandé.

Les cœurs d'îlot sont maintenus et restaurés avec une forte dominante végétale : la végétation prend place alors en pleine terre. Les arbres existants doivent être maintenus. Si leur état phytosanitaire exige leur abattage, leur replantation peut être imposée. Le maintien ou la restauration des fontaines, puits et sculptures peut être imposé.

Dans les espaces de circulation non consacrés à de la végétation en pleine terre, le traitement des sols doit être imperméable. Dans le cas où la cour dessert un immeuble en fond de parcelle, un passage piétonnier peut être aménagé. Dans un souci d'équilibre entre perméabilité du sol et facilité d'accès des piétons, poussettes et personnes à mobilité réduite, un pavage gris et scié peut être imposé.

• Les escaliers et les locaux communs

Les sols, murs et menuiseries des parties communes sont repris et restaurés si besoin.

Les sols et les marches d'escalier sont repris ou restaurés en priorité avec des matériaux traditionnels. Chaque fois que l'opportunité en est reconnue, les travaux créent des espaces de distribution horizontale et verticale de taille suffisante et en bon état. Ils visent, pour cela, à :

- restructurer les cages d'escaliers étroites, raides, comportant de multiples tournants ou des passages inférieurs à deux mètres de hauteur ;
- limiter les volées d'escalier en bois au dernier niveau ;
- restructurer les paliers d'étage en bois ;
- prévoir des prestations permettant une bonne accessibilité des espaces de circulation (porte, dispositif de fermeture de la porte, barre d'appui, ascenseur...) ;
- supprimer les mauvais accès ou les obstacles difficiles à franchir (marches raides ou en mauvais état, passages bas).

• Les rez-de-chaussée

Dans les immeubles où l'accès aux étages indépendant du commerce a été condamné ou supprimé, les travaux visent à créer un accès autonome aux étages.

Chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, les travaux visent à :

- créer ou étendre les locaux communs et les mettre en conformité avec les normes en vigueur : local poubelle, armoire technique pour le nettoyage des parties communes et des cours, garage à vélos et à poussettes ;
- aménager un accès vers le cœur de parcelle.

La transformation en logements de locaux auparavant non affectés à cet usage peut être effectuée : rez-de-chaussée commerciaux abandonnés, combles, escaliers. Leur utilisation vise à créer des logements plus grands, traversant et/ou en duplex.

4.3 - Parties privatives

Les travaux prescrits ont pour objet d'améliorer le niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, de les mettre aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

La réglementation impose le respect de différentes normes techniques lors de la réalisation de travaux d'amélioration dans un logement et détermine le niveau des prestations requises pour la sécurité, la salubrité, l'équipement, l'isolation et le confort des immeubles, logements, pièces isolées. Certaines dispositions doivent donc être respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

Les bâtiments doivent notamment répondre aux prescriptions suivantes :

- **Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements ou des pièces isolées :**

Normes dimensionnelles :

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces de service telles que cuisine, salle d'eau, cabinet d'aisance, buanderie, débarras ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

En conformité avec le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, tout logement dispose au moins d'une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes. La surface habitable est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres.

Ouverture et ventilation

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre. Les pièces principales bénéficient d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre. Lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau ne dispose pas de fenêtre, il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment (ventilation à tirage naturel ou mécanique), complété éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

Installation de cuisine ou coin-cuisine :

La cuisine ou le coin-cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable, chaude et froide. Cet espace est aménagé de façon à recevoir un appareil de cuisson suivant les conditions réglementaires en vigueur.

Gaz et électricité

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur. Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique, conforme aux besoins liés à l'usage.

Équipement sanitaire

Tout logement comporte un WC intérieur, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau, et une salle d'eau avec baignoire, ou une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

La pièce isolée est équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide et comporte l'usage d'un cabinet d'aisance collectif desservant au plus cinq chambres.

Chauffage

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température. Si le logement ou la pièce isolée n'est pas pourvue de chauffage central, il doit posséder, au minimum :

- dans les logements de moins de trois pièces principales, soit un radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par raccordement à un conduit d'évacuation, soit un appareil électrique fixe ;
- dans les logements de 3 et 4 pièces principales, 2 dispositifs cités ci-dessus, si possible du même type ;
- dans les logements de plus de 5 pièces principales, 3 dispositifs cités ci-dessus, si possible du même type.

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

Lutte contre le saturnisme :

Les peintures contenant des sels de plomb sont éliminées ou neutralisées.

• Redistribution des logements

La restauration des logements donne lieu, chaque fois que l'opportunité est reconnue, à une redistribution des pièces pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables.

Ces redistributions tendent notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus et alcôves, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (exemple : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un logement traversant), le regroupement de petits appartements sous combles avec l'appartement situé à l'étage inférieur afin de créer un duplex ;
- à favoriser l'éclairage naturel des pièces ;
- à assurer la ventilation des pièces en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.

5 - Programme des travaux par immeuble

En complément des dispositions générales ci-avant rappelées qui leur sont applicables, les fiches individualisées par immeuble définissent les travaux de restauration qui seront notifiés aux propriétaires en distinguant :

- les prescriptions "générales" : réfection et mise en valeur des parties communes, mise aux normes d'habitabilité et amélioration du confort des logements ou autres locaux annexes
- les prescriptions "particulières" : tous travaux spécifiques à envisager au vu de la configuration, de l'état et de la qualité de l'immeuble pour la restitution, la restauration, la préservation du patrimoine architectural et urbain du quartier. Ces dernières prescriptions pourront porter indifféremment sur les parties privatives, communes ou les constructions parasites (curetage, démolitions, etc.).

| Références cadastrales | Adresse |
|------------------------|--------------------------|
| AP 456 | 5 rue Jean Jaurès |

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation

| | |
|---------------------------|---|
| Nombre de niveaux | Bâtiment sur rue Jean Jaurès R+2 |
| Éléments caractéristiques | Bâtiment du 17-18 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille et enduit sur rue Jean Jaurès |

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| ▪ Façades et menuiseries | Réfection ou reprise |
| ▪ Toitures | Réfection si nécessaire |
| ▪ Réseaux | Mise aux normes |
| ▪ Entrée et escaliers | Réfection |

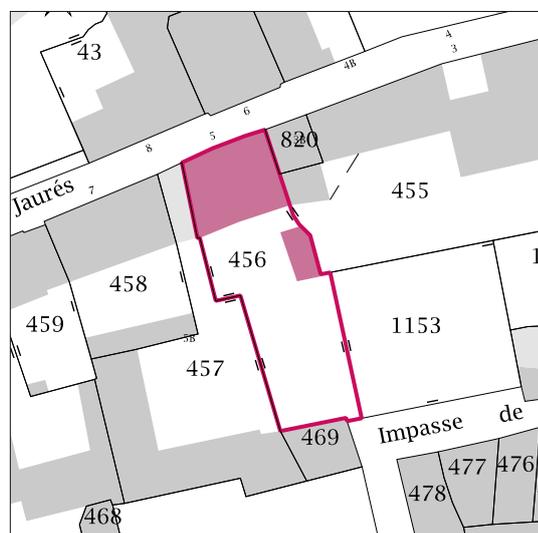
Parties privatives

| | |
|-------------|---|
| ▪ 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 ; réparation des éléments en pierre de taille (encadrements et linteaux) ; reprise de la porte d'entrée ou remplacement par une porte de même style |
|----------------------|---|

Dans le cadre du périmètre de protection de Monument Historique, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.



| Références cadastrales | Adresse |
|--------------------------------|----------------------|
| AP 1154/AP 1155/AP 1156 | 33 rue Chalon |

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation et commerce

| | |
|---------------------------|--|
| Nombre de niveaux | Bâtiment sur rue Chalon R+2 |
| Éléments caractéristiques | Bâtiment du 18-19 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille et enduit sur rue Chalon |

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

| | |
|--------------------------|--|
| ▪ Façades et menuiseries | Réfection ou reprise |
| ▪ Toitures | Réfection si nécessaire |
| ▪ Réseaux | Mise aux normes des réseaux des parties communes |
| ▪ Entrée et escaliers | Réfection |

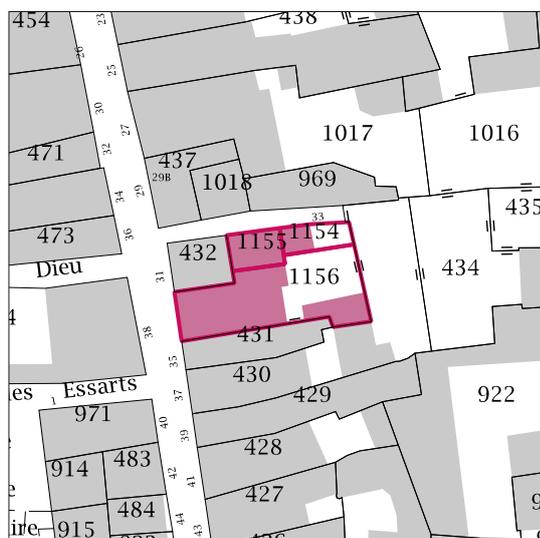
Parties privatives

| | |
|-------------|---|
| ▪ 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 périmètre de protection de Monument Historique, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.



| | |
|------------------------|----------------------|
| Références cadastrales | Adresse |
| AP 518 | 64 rue Chalon |

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble d'habitation

| | |
|---------------------------|--|
| Nombre de niveaux | R+1+comble |
| Éléments caractéristiques | Bâtiment du 17 ^{ème} siècle, façade en pierre et enduit |

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| ▪ Façades et menuiseries | Réfection ou reprise |
| ▪ Toitures | Réfection si nécessaire |
| ▪ Réseaux | Mise aux normes |
| ▪ Entrée et escaliers | Réfection |

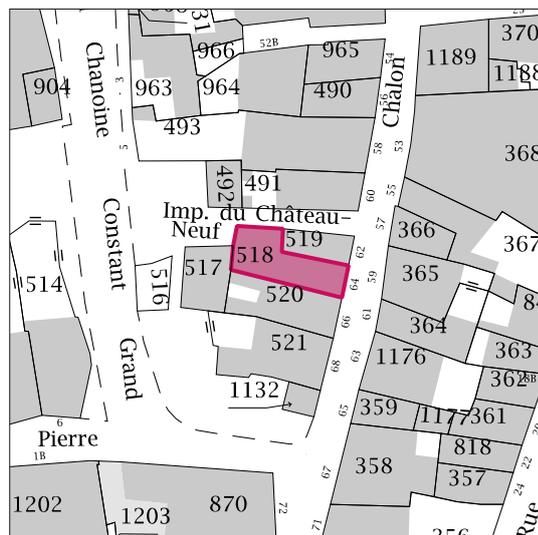
Parties privatives

| | |
|-------------|---|
| ▪ 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 périmètre de protection de Monument Historique, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.



| | |
|---------------|-----------------------|
| AP 343 | 15 rue Vaclair |
|---------------|-----------------------|

CARACTERISTIQUES GENERALES Immeuble d'habitation

| | |
|---------------------------|---|
| Nombre de niveaux | R + 1 + combles |
| Éléments caractéristiques | Bâtiment du 16-17 ^{ème} siècle, façade enduite |

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| ▪ Façades et menuiseries | Réfection ou reprise |
| ▪ Toitures | Réfection si nécessaire |
| ▪ Réseaux | Mise aux normes |
| ▪ Entrée et escaliers | Réfection |

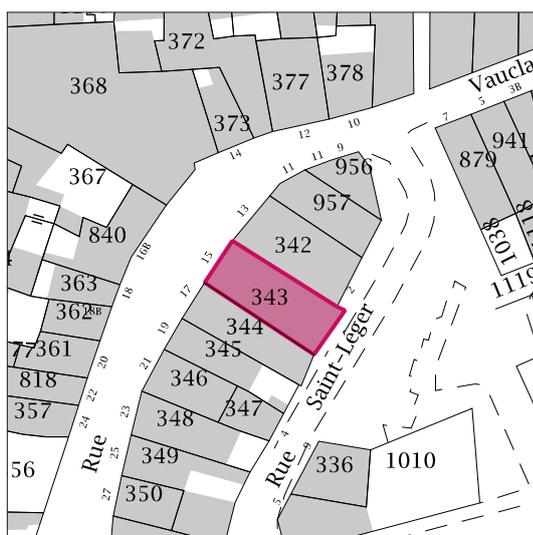
Parties privatives

| | |
|-------------|---|
| ▪ 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 périmètre de protection de Monument Historique, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.



| | |
|-----------------------|-----------------------|
| AP 879/AP 1033 | 7 rue Vauclair |
|-----------------------|-----------------------|

CARACTERISTIQUES GENERALES

Immeuble d'habitation

| | |
|---------------------------|---|
| Nombre de niveaux | R + 1 + combles |
| Éléments caractéristiques | Bâtiment du 17-18 ^{ème} siècle, façade en pierre de taille et moellons |

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| ▪ Façades et menuiseries | Réfection de la façade sud |
| ▪ Toitures | Réfection si nécessaire |
| ▪ Réseaux | Mise aux normes |
| ▪ Entrée et escaliers | Réfection si nécessaire |

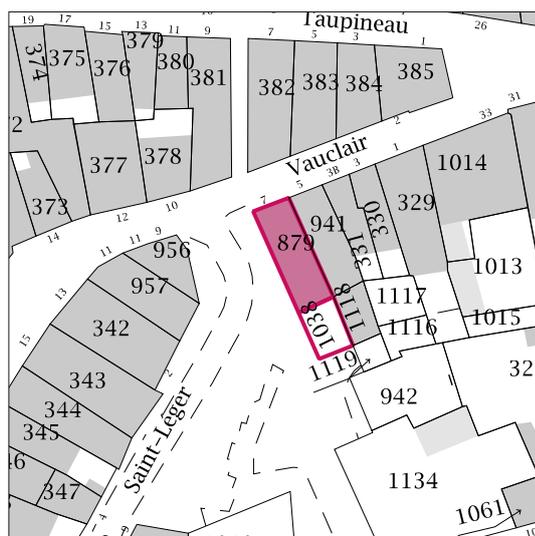
Parties privatives

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

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

| | |
|----------------------|---------------------------------------|
| ▪ Façade et sécurité | Création de garde-corps si nécessaire |
|----------------------|---------------------------------------|

Dans le cadre du périmètre de protection de Monument Historique, des prescriptions complémentaires pourront être formulées par l'architecte des bâtiments de France.



6 - Appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme, les dépenses d'acquisition des 9 parcelles concernées par le programme de travaux déclarés d'utilité publique ont été estimées. L'appréciation sommaire et globale effectuée par France Domaine, le 17 mai 2017, est d'un montant hors indemnités de 254 000 €. Le montant de l'évaluation totale toutes indemnités comprises peut être estimé à 300 000 €.

7 - Appréciation sommaire des dépenses de travaux

7.1 - Estimation des coûts moyens de travaux

Les coûts de travaux présentés ci-dessous constituent des coûts moyens et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le propriétaire lui-même ou le niveau de prestation qu'il souhaite.

Les coûts ont été estimés à partir de dépenses constatées lors de réhabilitations menées dans des immeubles similaires.

7.2 - Dépenses de travaux

• Parties privatives

| | Nombre d'immeubles | Surface habitable en m ² | Coût en € HT/m ² | Coût total en € HT |
|---|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité | 6 | 950 | 800 | 760 000 |

• Parties communes

| | | Nombre d'immeubles | Coût par immeuble en € HT | Coût total en € HT |
|------------------------|-----------|--------------------|---------------------------|--------------------|
| Façades et menuiseries | Réfection | 6 | 20 000 | 120 000 |
| Toitures | Réfection | 6 | 15 000 | 90 000 |
| Réseaux | Réfection | 6 | 8 000 | 48 000 |
| Entrée et escaliers | Réfection | 6 | 20 000 | 120 000 |
| | | | Total | 378 000 |

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Coût global en € HT | 1 138 000 € |
|----------------------------|--------------------|

8 - Délai de réalisation des travaux

Le délai d'exécution des travaux est fixé à 18 mois pour l'ensemble des immeubles dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.