

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20201008-010

du 08 octobre 2020

n°010

page 1/3

EXTRAIT :



Nombre de membres en exercice : 39

PRESENTS (37) : Jean-Pierre ABELIN, Maryse LAVRARD, Yasin ERGÜL, Evelyne AZIHARI, Thomas BAUDIN, Jeannie MARECOT, Jacques MELQUIOND, Laurence RABUSSIER, Jean-Michel MEUNIER, Françoise BRAUD, Michel FRESNEAU, Corine FARINEAU, Stéphane RAYNAUD, Béatrice ROUSSENQUE, Michel DROIN, Anne-Florence BOURAT, Hubert PREHER, Gwenaëlle PRINCET, Amine MESSAOUDENE, Sophie GUEGUEN, Patrice CANTINOLLE, Élisabeth PHILIPPONNEAU, Frédérique NAUD COLAS, Ahmed BEN DJILLALI, Séverine BART, Siméon FONGANG, Isabelle DUCHER, Gilles MAUDUIT, Flavy FRUCHON, Manuel COSTA NOBRE, Françoise MÉRY, Yves TROUSSELLE, Maryline ALLEMANDOU-DOMINGO, Patricia BAZIN, Marion LATUS, Jean-Pierre de MICHIEL, David SIMON

POUVOIRS (1) : Jean-Claude BAUDRY donne pouvoir à Françoise BRAUD

EXCUSES (1) : Didier SIMONET

Nom du secrétaire de séance : Ahmed BEN DJILLALI

RAPPORTEUR : Madame Maryse LAVRARD

OBJET : Déclaration d'utilité publique de travaux - Opération de Restauration Immobilière - Enquête préalable

Face à la dégradation importante du parc privé de logements dans son centre ancien, la commune de Châtellerault est engagée depuis plusieurs années dans une démarche globale de requalification grâce à la mobilisation de moyens d'intervention incitatifs et coercitifs. Cette politique s'inscrit pleinement dans le cadre du programme Action Cœur de Ville dont la convention-cadre a été signée entre Châtellerault, Grand Châtellerault et l'Etat le 11 juillet 2018.

Parmi les 16 actions de ce programme, une nouvelle OPAH Renouvellement Urbain, pilotée par Grand Châtellerault, a débuté le 1er juin 2019 dans le centre-ville, dont les objectifs essentiels sont la remise sur le marché de logements vacants, la réhabilitation de l'habitat dégradé, le développement de la mixité sociale et la revalorisation du patrimoine.

L'étude préalable à l'OPAH-RU et une autre étude menée pour identifier les immeubles stratégiques du cœur de ville ont mis en évidence un certain nombre d'immeubles dégradés devant être réhabilités afin de pouvoir proposer une nouvelle offre de logements correspondant aux attentes actuelles et futures des habitants et visiteurs du centre-ville. Aussi, la commune souhaite-t-elle recourir à une seconde Opération de Restauration Immobilière (ORI) faisant suite à une première ORI débutée en janvier 2011 qui a permis la réhabilitation d'immeubles dans le sud du centre-ville et le secteur des quais, notamment l'îlot des Cordeliers.

Selon la procédure décrite par le code de l'urbanisme (articles L.313-4 et suivants), l'ORI permet, sur le fondement d'une déclaration d'utilité publique rendant les travaux obligatoires pour les propriétaires des immeubles concernés, d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délai. Cette procédure nécessite une animation constante auprès des propriétaires afin qu'ils engagent les démarches de réalisation de travaux. Les aides financières de l'OPAH RU, avec un fort caractère incitatif, peuvent leur être accordées sous certaines conditions.

Les immeubles concernés par cette opération ont été choisis selon les critères suivants :

- une situation stratégique pour le projet du cœur de ville ;

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20201008-010

du 08 octobre 2020

n°010

page 2/3

- l'existence de logements vacants et dégradés (vacance structurellement installée) ;
- un potentiel résidentiel (dimensions, éclairage, attrait,...) pour réaliser des logements de qualité ;
- l'existence d'un accès aux étages indépendant du commerce ou la possibilité d'en créer un sans compromettre l'activité commerciale ;
- l'intérêt patrimonial à préserver ;
- une situation-clef dans une séquence d'immeubles à traiter.

A été constitué le dossier d'enquête préalable relatif à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de Restauration Immobilière portant sur les 21 immeubles retenus.

Conformément à l'article R.314-24 du code de l'urbanisme, le dossier comprend :

1. Un plan permettant de connaître la situation des bâtiments concernés ;
2. La désignation des immeubles concernés ;
3. L'indication du caractère vacant ou occupé des immeubles concernés ;
4. Une notice explicative qui indique notamment l'objet de l'opération et présente le programme global des travaux par bâtiment ainsi que le délai de réalisation des travaux ;
5. Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des Domaines et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Il est proposé au conseil municipal de se prononcer sur l'approbation du dossier d'enquête préalable.

* * * * *

VU le code de l'expropriation, et en particulier les articles L.121-1 à L.121-5,

VU le code de l'urbanisme, et en particulier les articles relatifs à la procédure de restauration immobilière, articles L.313-4 à L.313-4-4,

VU la délibération n°18 du conseil municipal du 28 juin 2018 approuvant la convention-cadre « Action Coeur de Ville »,

VU la délibération n°16 du conseil municipal du 22 mai 2019 approuvant la convention n°86PRO011 d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain des centres anciens de Châtellerault,

VU la délibération n°17 du conseil municipal du 19 septembre 2019 portant sur la mission d'élaboration du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de Travaux,

VU l'estimation sommaire et globale du Domaine en date du 31 juillet 2020,

CONSIDERANT la nécessité pour la ville de Châtellerault de poursuivre les actions engagées en vue de réhabiliter le coeur de ville, notamment les ensembles immobiliers les plus dégradés,

CONSIDERANT la stratégie globale du programme « Action Coeur de Ville » visant à proposer une offre attractive renouvelée d'habitat au centre-ville,

CONSIDERANT le dossier d'enquête préalable ci-annexé,

COMMUNE DE CHÂTELLERAULT

Délibération du conseil municipal

ACTE N° CM-20201008-010

du 08 octobre 2020

n°010

page 3/3

Le conseil municipal, ayant délibéré :

- approuve le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ci-annexé,
- sollicite Madame la Préfète pour la mise en enquête publique du présent dossier en vue de l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de Restauration Immobilière sur les immeubles concernés, au bénéfice de la commune de Châtellerault.

Vote : Adopté à la majorité

POUR : 37

CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 1 D. SIMON

NE PREND PAS PART AU VOTE : 0

Pour ampliation,
Pour le maire et par délégation,
L'adjointe au directeur des affaires
institutionnelles et juridiques
Patricia BULAN

