

Département du Morbihan

Commune de Pontivy

Opération de restauration immobilière – Centre ancien

Premier programme de travaux portant sur 9 immeubles

*Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du 4
janvier au 20 janvier 2023*

2^{ème} Partie

Conclusions du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur :

Monsieur Jean-Paul LE DIVENAH désigné par le Tribunal administratif de Rennes par décision N° E22000182/35 du 28 novembre 2022

Enquête publique prescrite par arrêté du 16 décembre 2022 du préfet du Morbihan

Table des matières

1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
1.1. Cadre juridique	3
1.2. Effets de la déclaration d'utilité publique	3
2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	3
2.1. Composition du dossier d'enquête	3
2.2. Déroulement de l'enquête.....	4
2.3. Participation du public	4
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS PORTANT SUR LES IMMEUBLES INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'ORI	5
4. CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR POUR LE PREMIER PROGRAMME DE TRAVAUX DE L'ORI DE PONTIVY.....	7

1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Cadre juridique

L'enquête publique a porté sur un premier programme de travaux de l'opération de restauration immobilière du Centre ancien de Pontivy concernant 9 immeubles. Il s'agit d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique prescrite par arrêté préfectoral en application des articles l'article L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme.

La ville de Pontivy est dotée d'un site patrimonial remarquable mais ses quartiers anciens ne sont pas couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV) d'où la nécessité d'une déclaration d'utilité publique selon les modalités précisées à l'article L.313-4 du code de l'urbanisme.

L'ORI et le choix des immeubles concernés par la première partie de l'opération ont été approuvés par le conseil municipal de Pontivy dans sa séance du 10 octobre 2022.

1.2. Effets de la déclaration d'utilité publique

La procédure ORI aura pour conséquence de modifier le régime du dispositif actuel de réhabilitation ou de restauration des immeubles couverts par le périmètre de l'OPAH-RU. Ainsi, après publication de la DUP, les propriétaires auront l'obligation et non plus simplement la faculté de réaliser les travaux pour les 9 immeubles inclus dans l'opération. Ces travaux devront en outre être effectués conformément aux prescriptions prévues dans l'ORI.

Demeurant dans le périmètre de l'OPAH-RU, ces immeubles conserveront aussi le bénéfice des aides financières publiques proposées par les partenaires de l'OPAH.

Après la déclaration d'utilité publique, les propriétaires disposeront d'un délai de 18 mois pour réaliser les travaux prescrits. Aucun délai légal n'est prévu par les textes, l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme prévoyant simplement que « la personne qui a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe. »

Pendant cette période de 18 mois, les propriétaires seront accompagnés par une équipe opérationnelle constituée d'un avocat spécialisé et des équipes du CDHAT, organisme déjà missionné pour animer et accompagner l'OPAH-RU.

À l'issue de cette période et selon les résultats obtenus, une procédure d'expropriation pourra être engagée dans le cadre d'une enquête parcellaire et à l'issue d'une nouvelle enquête publique.

2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1. Composition du dossier d'enquête

Conformément à l'article R.313-24 du code de l'urbanisme, le dossier d'enquête publique comportait :

- l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2022 prescrivant l'enquête publique ;
- l'avis d'enquête publique ;

- le rapport de présentation du projet d'ORI incluant, outre un volet explicatif précisant l'objet de l'opération :
 - un plan de situation ;
 - la désignation des immeubles concernés indiquant leur caractère vacant ou occupé ;
 - le programme global des travaux par bâtiment ;
 - des données financières relatives aux immeubles concernés ;
 - une évaluation sommaire des travaux de restauration.
- la délibération du conseil municipal Pontivy du 10 octobre 2022 approuvant le projet d'ORI annexée au rapport de présentation ;
- l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 30 décembre 2022 ;
- le registre d'enquête publique comportant 20 pages reliées et paraphées en début d'enquête.

2.2. Déroulement de l'enquête

L'enquête a été organisée pour une durée globale de 17 jours. Les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions, dans la salle des mariages de l'hôtel de ville à proximité du hall d'accueil du public. Les conditions matérielles d'accueil étaient excellentes. Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues aux dates et heures suivantes :

- le lundi 4 janvier 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- le vendredi 20 janvier de 14h00 à 17h00 ;

Le dossier soumis à enquête est demeuré à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Il était matériellement disposé à l'accueil du public de la mairie et aisément consultable. Le dossier était également disponible sur le site internet de l'État dans le Morbihan : www.morbihan.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques ainsi que sur le site de la mairie : <https://ville-pontivy.bzh/pratique/urbanisme-voirie-logement/>

2.3. Participation du public

Conformément à l'article 3 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été publié par voie d'affiche à la mairie, en différents points de la commune ainsi que sur les 9 immeubles faisant l'objet du projet d'ORI ainsi que sur son site internet de la commune à partir du 20 décembre 2022. Les avis publiés dans la presse ont été publiés 15 jours avant le début de l'enquête ainsi que quelques jours après l'ouverture de l'enquête dans le quotidien Ouest France des 22 décembre 2022 et 7 janvier 2023 et le quotidien Le Télégramme des 22 décembre 2022 et 7 janvier 2023.

Le public pouvait s'exprimer soit en inscrivant ses observations sur le registre d'enquête, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur en mairie, soit par courriel à l'adresse suivante : pref-enquetes-urbanisme@morbihan.gouv.fr.

Sept personnes ont participé à l'enquête dont six ont inscrit une contribution au registre. Seule une personne non directement concernée s'est manifestée et a apporté son témoignage oral exprimant un avis favorable à l'ORI, sans inscrire de mention au registre tout en soulignant l'urgence à réaliser les travaux prévus.

Ainsi, 6 des 9 immeubles intégrés dans l'opération ont fait l'objet d'observations dans le cadre de l'enquête. Les 4 familles impliquées avaient pris connaissance de l'enquête publique grâce à l'affiche apposée sur leur demeure, ce qui montre l'importance de l'individualisation du processus d'information.

Du reste, l'ensemble des propriétaires rencontrés ont regretté de n'avoir pas eu un contact direct avec la mairie en vue d'être informés du lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique.

La procédure de DUP relève des compétences des services de l'État. Toutefois, dans l'hypothèse du lancement d'un deuxième programme de restauration immobilière, en accord avec la préfecture et dans la mesure où le nombre d'immeubles serait du même ordre de grandeur que celui du 1^{er} programme, il serait souhaitable que les propriétaires concernés, s'ils sont identifiés, soient contactés par la mairie afin d'être informés du lancement d'une nouvelle tranche d'ORI.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS PORTANT SUR LES IMMEUBLES INCLUS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'ORI

Il est tout d'abord à signaler que l'Architecte des bâtiments de France a émis favorable pour cette opération.

Avis des requérants

1. Mme Le Jeloux - Immeuble 2 rue de l'Ancien Pont :

La propriétaire annonce son intention de vendre l'immeuble dont l'état et la situation sont présentés p. 28 du rapport de présentation ainsi que la nature des travaux à y apporter.

L'inclusion de cet immeuble dans l'ORI est justifiée même en cas de vente afin d'accompagner le propriétaire dans la réalisation de travaux conformes aux prescriptions de l'ORI.

2. MM et Mme Allain – Immeubles 67/69 rue du Gal de Gaulle et 4 rue Emile Souvestre :

Ces deux immeubles sont en indivision. Les propriétaires, qui résident à Loudéac, ont eu connaissance de l'enquête publique en passant devant leurs biens sur lesquels était affiché l'avis d'enquête publique.

Les consorts Allain réclament l'annulation de la procédure pour :

- Régler un litige concernant l'immeuble de la rue du général de Gaulle, litige entraînant un préjudice qu'ils indiquent avoir subi du fait du signalement par un expert de la présence erronée, à leur avis, de mérules dans leur immeuble. Ils souhaitent obtenir réparation du préjudice subi :
- Avoir le temps de réunir les fonds permettant « *de régulariser la situation* ».

Il n'est pas fait état dans leur requête, de l'immeuble d'angle sis place Anne de Bretagne et rue E Souvestre.

Le litige relatif à la présence ou non de mérules dans l'immeuble 67/69 de la rue du Général de Gaulle ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. De plus, cet immeuble est soumis à un arrêté de péril non imminent avec interdiction d'habiter datant de 2015.

Sur le fond, les deux immeubles concernés sont très bien situés dans le centre ancien de Pontivy, très visibles et leur état de dégradation avancé nuit à l'image de la cité alors que par ailleurs, il manque de logements dans ce centre ancien. En outre, ils sont tous les deux sous arrêté de péril dont un arrêté de mise en sécurité de 2021 pour l'immeuble sis place Anne de Bretagne.

Il est nécessaire à la fois de maintenir ces deux immeubles dans le périmètre de l'ORI et d'accompagner au plus près la famille Allain dans la démarche de réalisation des travaux devant impérativement être conduits dans les bâtiments dont ils sont propriétaires.

3. M. Flégeau – 10, rue des Forges :

M. Flégeau a acquis cet immeuble et a demandé un chiffrage des travaux de rénovation. Il indique avoir commencé les travaux depuis juillet 2022 en vue d'un achèvement possible en 2024.

Le rapport de présentation de l'ORI indique que l'immeuble est en indivision, ce qui n'est plus le cas depuis son acquisition. Le maintien ou non de cet immeuble dans le périmètre de l'ORI peut se poser compte tenu de la volonté du nouveau propriétaire de réaliser les travaux rapidement en respectant les normes applicables.

Selon les informations communiquées par la mairie, aucune déclaration de travaux ni demande de permis de construire n'a été déposée concernant cet immeuble. Il convient donc de maintenir ce bâtiment dans le périmètre de l'ORI afin que le nouveau propriétaire puisse être conseillé dans la mise en œuvre du chantier de restructuration de son bien.

4. M. Hobday Steven – 1 rue de Lourmel et 3, rue du Perroquet

En ce qui concerne le 1, rue de Lourmel

Le rapport de présentation de l'ORI signale ce bien comme étant vacant, ce que conteste M. Hobday déclarant sur le registre d'enquête publique qu'il en est le propriétaire depuis 2011, qu'il entretient régulièrement son bien, qu'il l'habite. Il déclare effectuer les travaux d'entretien régulièrement (toiture et gouttières refaits).

Selon ces déclarations, il apparaît que ce bien ne justifie pas d'être maintenu dans le périmètre de l'ORI, quand bien même l'aspect extérieur dégradé nécessite que des améliorations soient apportées à cet immeuble situé à proximité immédiate du château des Rohan. La commune a émis des doutes sur l'effectivité de la présence des propriétaires dans cet immeuble. Si néanmoins c'était le cas, le propriétaire a manifesté son intention de le conserver à son usage, ce qui ne conduira pas à la production de nouveaux logements locatifs à cet endroit.

Sous réserve de vérification de l'occupation réelle de cet immeuble par son propriétaire, il convient de ne pas retenir cet immeuble dans le périmètre du premier programme de l'ORI.

En ce qui concerne le 3, rue du Perroquet

M. Hobday entend y effectuer des travaux pour établir un bail commercial en rez-de-chaussée et la réalisation de bureaux liés à ce commerce à l'étage ainsi qu'un ou des logements.

L'intérêt patrimonial de l'immeuble, sa situation à proximité de la rue médiévale du Fil, le constat de sa vacance et son mauvais état général justifient l'inscription de cet immeuble dans le périmètre de l'ORI.

5. *Autres immeubles : 65 rue du Général de Gaulle, 4 place Brisson et 3 quai de Presbourg (monopropriété), 5-7 rue de la Motte*

Aucune remarque n'a été formulée concernant ces immeubles au cours de l'enquête publique. Leur emplacement au cœur de la cité et en bordure du Blavet (quai de Presbourg), leur potentiel en matière d'aménagement de logements et la dégradation avancée de certains d'entre eux (outre un arrêté de péril non imminent avec interdiction d'habiter au 65, rue du général de Gaulle) justifient pleinement leur inscription dans le périmètre de l'ORI.

4. CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR POUR LE PREMIER PROGRAMME DE TRAVAUX DE L'ORI DE PONTIVY

À l'examen du contenu du projet du premier programme de travaux de l'ORI de Pontivy, des observations formulées (architecte des bâtiments de France et public) le commissaire enquêteur constate que :

- La commune de Pontivy est dotée d'un Secteur patrimonial remarquable (SPR) opérationnel assorti d'un règlement à la préservation et à l'entretien du caractère remarquable des bâtiments du secteur protégé ;
- La commune est soumise aux prescriptions d'un SCoT approuvé le 19 septembre 2016 transcrites dans un PLUi approuvé le 18 mai 2021. Ces deux documents fixent des orientations en matière de réhabilitation et de constructions de logements dans le centre ancien de Pontivy ;
- La commune a signé avec l'Etat, la région et divers partenaires un contrat « Cœur de ville » prévoyant des mesures en faveur de la réhabilitation et de la restauration de l'habitat dans le centre ancien afin de redynamiser la cité médiévale et la ville napoléonienne et produire des logements répondant aux normes d'habitabilité en vigueur ;
- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat – rénovation urbaine a été lancée en 2019 dans le cadre de l'opération cœur de ville ;
- L'état du bâti de certains immeubles, bien placés, d'un intérêt architectural remarquable mais laissés soit à l'abandon, soit très peu entretenus depuis de nombreuses années justifie qu'une action volontariste sous la forme d'une ORI soit menée ;

- La qualité de la publicité autour de l'enquête et son organisation matérielle ont permis un bon déroulement de l'enquête sur une durée de 17 jours ;
- L'architecte des bâtiments de France a émis en avis favorable sans réserve sur le projet de modification ;
- Sept personnes ont participé à l'enquête publique dont 6 représentant 4 familles ont émis des observations sur le registre d'enquête publique ;

Avis motivé

En synthèse, Je commissaire enquêteur estime que le projet d'opération de restauration immobilière du centre ancien de Pontivy répond globalement bien à la problématique posée, à savoir la nécessité de restaurer en priorité, dans un délai le plus court possible, des immeubles anciens, dégradés, pour certains sous arrêté de péril et potentiellement constitutifs d'une offre de nouveaux logements locatifs.

Il apparaît également justifié que ce premier programme soit d'ampleur limitée compte tenu des risques financiers que l'exercice du droit de délaissement pourrait faire courir à la commune.

Enfin, au vu des difficultés que rencontrent certains propriétaires entendus pendant les permanences de l'enquête publique, la constitution d'une équipe d'accompagnement telle que prévue pour animer l'ORI est tout à fait opportune.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet d'opération de restauration immobilière de Pontivy et considère qu'il est d'utilité publique. Cet avis est assorti d'une recommandation.

Recommandation : sous réserve d'une confirmation de l'occupation effective du 1, rue de Lourmel par son propriétaire, je recommande de ne pas retenir cet immeuble dans le périmètre du premier programme de l'ORI.

*** * *

Fait à Lorient le 10 février 2023



Jean-Paul Le Divenah
commissaire-enquêteur

ANNEXE

Arrêté préfectoral du 16 décembre 2022 prescrivant l'enquête publique



Direction de la citoyenneté
et de la légalité

**Arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable
à la déclaration d'utilité publique
portant sur l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
de 9 immeubles situés dans le centre-ville de Pontivy (56)**

LE PREFET DU MORBIHAN
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
 - Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 313-4 et suivants et R 313-23 et suivants ;
 - Vu** le décret du 14 juin 2019 portant nomination de M. Guillaume Quénet, secrétaire général de la préfecture du Morbihan ;
 - Vu** le décret du 20 juillet 2022 portant nomination de M. Pascal Bolot, préfet du Morbihan ;
 - Vu** l'arrêté préfectoral du 17 août 2022 portant délégation de signature à M. Quénet, secrétaire général de la préfecture du Morbihan ;
 - Vu** la délibération du conseil municipal de Pontivy en date du 10 octobre 2022 sollicitant la mise à enquête préalable du dossier de déclaration d'utilité publique portant sur l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de 9 immeubles situés dans le centre-ville de Pontivy ;
 - Vu** la décision du 28 novembre 2022 du conseiller délégué du tribunal administratif de Rennes nommant M. Jean-Paul Le Divenah, commissaire enquêteur ;
 - Vu** les pièces du dossier transmis par le maire de Pontivy pour être soumis à l'enquête ;
- Considérant** que l'opération projetée n'est pas soumise à étude d'impact ni à l'avis de l'autorité environnementale ;
- Sur** la proposition de M. le secrétaire général de la préfecture du Morbihan ;

ARRÊTE

Article 1^{er} - Objet de l'enquête :

La demande de déclaration d'utilité publique présentée par Mme la Maire de Pontivy, concerne le projet de restauration immobilière de 9 immeubles du centre-ville de Pontivy, est soumise, en application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à une enquête publique.

Les 9 immeubles concernés sont situés :

- 1 rue de Lourmel
- 2 rue de l'Ancien Pont
- 3 rue du Perroquet
- 4 place Bisson/ 3 quai de Presbourg
- 5/7 rue de la Motte
- 10 rue des Forges
- 65 rue du Général de Gaulle
- 67/69 rue du Général de Gaulle
- 4 place Emile Souvestre/3 place Anne de Bretagne

Cette enquête se déroulera du mercredi 4 janvier 2023, 9 h 00 au vendredi 20 janvier 2023, 17 h inclus dans la commune de Pontivy.

Article 2 – Nomination du commissaire enquêteur :

M. Jean-Paul LE DIVENAH est nommé commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes.

Article 3 – Publicité de l'enquête :

Un avis au public sera inséré en caractères apparents, par les soins du préfet, dans deux journaux diffusés dans le département, huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Le même avis sera mis en ligne sur le site Internet de la préfecture du Morbihan à l'adresse suivante <http://www.morbihan.gouv.fr>

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, soit avant le 27 décembre 2022 et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera rendu public par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés dans la commune de Pontivy. Cette formalité sera accomplie et certifiée par la maire de Pontivy.

Article 4 – Consultation du dossier et permanences de l'enquête :

Du mercredi 4 janvier 2023 à partir de 9h jusqu'au vendredi 20 janvier 2023, 17h inclus, toute personne pourra prendre connaissance du dossier :

- à l'accueil de la mairie de Pontivy, 8 rue François Mitterrand - 56300 Pontivy
aux jours et horaires suivants :
- le lundi 8h30-12h30 / 13h30-17h30
- le mardi 8h30-12h30
- le mercredi 8h30-12h30 / 13h30-17h30
- le jeudi 8h30-12h30
- le vendredi 8h30-12h30 / 13h30-17h00
- le samedi 9h00-12h30

Ce dossier est également consultable
- sur le site internet des services de l'État dans le Morbihan
www.morbihan.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques

- et sur le site internet de la ville de Pontivy <https://ville-pontivy.bzh/pratique/urbanisme-voirie-logement/>

Les intéressés pourront consigner directement leurs observations sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, ouvert à cet effet à l'accueil de la mairie de Pontivy, 8 rue François Mitterrand - 56300 Pontivy, ou les adresser à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur

- par courrier postal envoyé à la mairie de Pontivy, 8 rue François Mitterrand - 56300 Pontivy
- ou par courriel à l'adresse pref-enquetes-urbanisme@morbihan.gouv.fr

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

En outre, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Pontivy, 8 rue François Mitterrand - 56300 Pontivy

- le mercredi 4 janvier 2023 de 9h00 à 12h 30
- le vendredi 20 janvier 2023 de 14h00 à 17 h00

Article 5 – Mesures sanitaires :

La mairie devra mettre en place toutes les mesures sanitaires qui pourraient être imposées par les autorités pendant la période de l'enquête publique pour assurer l'accueil du public. Il est recommandé de mettre à disposition du commissaire enquêteur une pièce pouvant être aérée à intervalles réguliers et prévoir la mise à disposition de gel hydroalcoolique, de lingettes nettoyantes...

Article 6 – Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui en prendra possession en même temps que du dossier d'enquête et des documents annexés.

Article 7 – Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur établit :

- d'une part, un rapport relatant le rappel du projet, la liste des pièces figurant dans le dossier d'enquête, le déroulement de l'enquête et une synthèse des observations du public,
- et d'autre part, ses conclusions motivées sur l'utilité publique du projet en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables.

Dans le délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, elle transmet au préfet (Direction de la citoyenneté et de la légalité, Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme – place du Général de Gaulle – 56019 VANNES CEDEX) le dossier, le registre accompagnés de son rapport et de ses conclusions motivées.

Copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront adressés au maire de Pontivy pour y être tenus sans délai à disposition du public. Ces documents seront également disponibles auprès de la préfecture du Morbihan – Direction de la citoyenneté et de la légalité – Place du Général de Gaulle – 56019 VANNES CEDEX – ainsi que sur son site internet www.morbihan.gouv.fr.

Copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront également adressés au tribunal administratif de Rennes par le commissaire enquêteur.

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables ou comportent des réserves à la déclaration d'utilité publique de l'opération envisagée, le conseil municipal est appelé à émettre son avis par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au préfet.

Faute de délibération dans un délai de trois mois à compter de la transmission du dossier au maire, le conseil municipal est regardé comme ayant renoncé à l'opération.

Article 8 : Le secrétaire général de la préfecture du Morbihan, la sous-préfète de Pontivy, la maire de Pontivy, le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Vannes, le 16 décembre 2022

Le Préfet,

Pour le préfet, par délégalion,
Le Secrétaire Général,

Guillaume QUENET