

COMMUNE DE PONTIVY

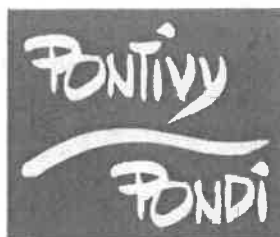
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

**DOSSIER
D'ENQUETE PARCELLAIRE**

Sommaire

- Délibération du 22 janvier 2024
- Déroulé prévisionnel indicatif ORI
- Notice explicative
- Plan parcellaire
- Etat parcellaire
- Arrêté préfectoral du 17 avril 2023 déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière précisant les immeubles concernés (annexe 1) et le programme des travaux pour les immeubles concernés (annexe 2)
- Dossier de Déclaration d'utilité publique



Ville de Pontivy

Extrait du registre des délibérations

Approbation de l'enquête parcellaire dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière

DEL-2024-003

Numéro de la délibération : DEL-2024-003

Nomenclature ACTES : Autres domaines de compétences des communes

Information relative à l'environnement : Non

Date de réunion du conseil : 22 janvier 2024

Date de convocation du conseil : 16 janvier 2024

Date d'affichage de la convocation : 16 janvier 2024

Début de la séance du conseil : 19h00

Présidente de séance : Mme Christine LE STRAT

Sécrétaire de séance : M. Maxime LE LU

Etaient présents : M. Philippe AMOURETTE, Mme Véronique DELMOULY, Mme Marie-Madeleine DORE-LUCAS, Mme Annie GUILLEMOT, M. Michel GUILLEMOT, Mme Nathalie GUILLEMOT, M. Eric GUILLERMIC, M. Georges-Yves GUILLOT, M. Daniel HILLION, Mme Florence JAN, M. Michel JARNIGON, M. Emmanuelle LE BRIGAND, M. Jean-Pierre LE CLAINCHE, M. Paul LE GUERNIC, M. Maxime LE LU, Mme Marie-Christine LE MOUEL, Mme Alexandra LE NY, M. Philippe LE RUYET, Mme Christine LE STRAT, Mme Maryvonne LE TUTOUR, Mme Meltide LEPREVOST, M. Christophe MARCHAND, M. Jean-Jacques MERCEUR, Mme Julie MINGAM, M. François-Denis MOUHAOU, M. Alain PIERRE, Mme Claudine RAULT

Etaient représentés : Mme Alice CONAN donne procuration à M. Jean-Pierre LE CLAINCHE, M. Benoit JACQUES donne procuration à M. Paul LE GUERNIC, M. Hervé JESTIN donne procuration à M. Michel JARNIGON, M. Gabriel LE BRIS donne procuration à Mme Nathalie GUILLEMOT, Mme Gaëlle LE ROCH donne procuration à M. Christophe MARCHAND, Mme Nathalie TOMASZEWSKI donne procuration à M. Jean-Jacques MERCEUR

Approbation de l'enquête parcellaire dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière

Rapport de François-Denis MOUHAOU

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

Sur le fondement de plusieurs études et notamment de l'étude pré-opérationnelle réalisée en vue de la mise en place de l'OPAH RU (2019-2024), la commune de Pontivy et Pontivy Communauté se sont donc engagées dans la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain de grande ampleur, qui comprend des actions de requalification complémentaires portant à la fois sur l'espace urbain et l'habitat privé.

Ce projet urbain s'appuie en particulier sur deux dispositifs : le protocole « Dynamisme des bourgs ruraux et des centres-villes en Bretagne » adopté en juin 2018, et la convention cadre conclue en septembre 2018 au titre du nouveau programme national « Action Cœur de Ville ». Les objectifs de ce projet de renouvellement urbain consistent à 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.

Sur le volet habitat la commune de Pontivy a souhaité se doter d'un dispositif opérationnel qui intègre à la fois des mesures incitatives mais également des moyens coercitifs. Sur le plan incitatif les propriétaires en faveur de la réalisation des travaux de restauration sur leurs immeubles, bénéficient des aides à la pierre accordées dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU2019-2024). Cependant face à la faible propension des propriétaires à mener les réhabilitations en faveur d'une requalification complète et durable des logements les plus dégradés, en complément la commune de Pontivy 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. Associé aux actions conduites sur les équipements et espaces publics, ce dispositif doit contribuer à opérer la requalification du centre ancien, renforcer son attractivité, et affirmer sa fonction résidentielle.

Le premier programme de travaux de l'ORI menée dans le centre ancien, auquel se rapporte la présente enquête parcellaire, a été déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 17 avril 2023. Sur le fondement de la déclaration d'utilité publique susvisée, la commune de Pontivy a engagé et poursuivi l'animation des propriétaires, en les informant notamment de leur obligation d'exécuter sous contrainte de délai lesdits travaux de restauration immobilière. Des résultats significatifs sont attendus pour la plupart des immeubles au vu des travaux d'ores et déjà entrepris, ou des démarches engagées par les propriétaires : désignation d'un maître d'œuvre chargé de la définition du projet de réhabilitation, dépôt de la demande de permis de construire portant sur le projet de réhabilitation.

En revanche sur les immeubles figurant dans le dossier d'enquête parcellaire ci annexé aucun engagement n'a pu être obtenu de la part des propriétaires concernés. Il est donc proposé de poursuivre la procédure, par la mise à l'enquête parcellaire, en vue d'obtenir la cessibilité par arrêté préfectoral, préalablement à une éventuelle procédure d'expropriation. Il est rappelé qu'en application des articles L.313-4-2 et R.313-28 du code de l'urbanisme les propriétaires concernés pourront interrompre le cours de la procédure et éviter la mise en cessibilité de leur immeuble, en prenant l'engagement lors de l'enquête parcellaire d'exécuter les travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique. En application de l'article R.313-27 du code de l'urbanisme le rappel de la procédure sera notifié à chaque propriétaire lors de la notification individuelle de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire et du dépôt du dossier d'enquête en mairie.

Conformément aux dispositions de l'article L.314-4-2 du code de l'urbanisme, la présente délibération a également pour objet d'arrêter pour chaque immeuble à restaurer le programme des travaux à réaliser et de fixer le délai de réalisation.

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

Vu la convention en date du 01/07/2019 portant sur l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) pour la période 2019-2024,

Vu l'arrêté préfectoral du 17 avril 2023 déclarant d'utilité publique le premier programme de travaux de l'opération de restauration immobilière du Centre Ancien de Pontivy,

Vu le dossier d'enquête parcellaire ci annexé.

Nous vous proposons :

- D'approuver pour chaque immeuble à restaurer les travaux définis par les prescriptions générales et particulières figurant dans le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, tels que déclarés d'utilité publique par l'arrêté préfectoral susvisé du 17 avril 2023

- D'approuver le délai de réalisation desdits travaux fixé à 18 mois

- D'approuver le dossier d'enquête parcellaire ci annexé portant sur les immeubles situés 3 Quai Presbourg (parcelles cadastrées BC n°968 et 969), 4 place Bisson (parcelles cadastrées BC n°970 et 971), 67/69 rue Général de Gaulle (parcelle cadastrée BC n°616) et 2/4 Émile Souvestre – 3 Place Anne de Bretagne (parcelle cadastrée BC n°210), compris dans le premier programme de travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 17 avril 2023

- De solliciter de Monsieur le Préfet la mise à l'enquête publique du dossier susvisé

- D'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération

La délibération est adoptée à l'unanimité

LA MAIRE
Christine LE STRAT

Ch. Strat

Transmise au contrôle de légalité le :

Publiée le :



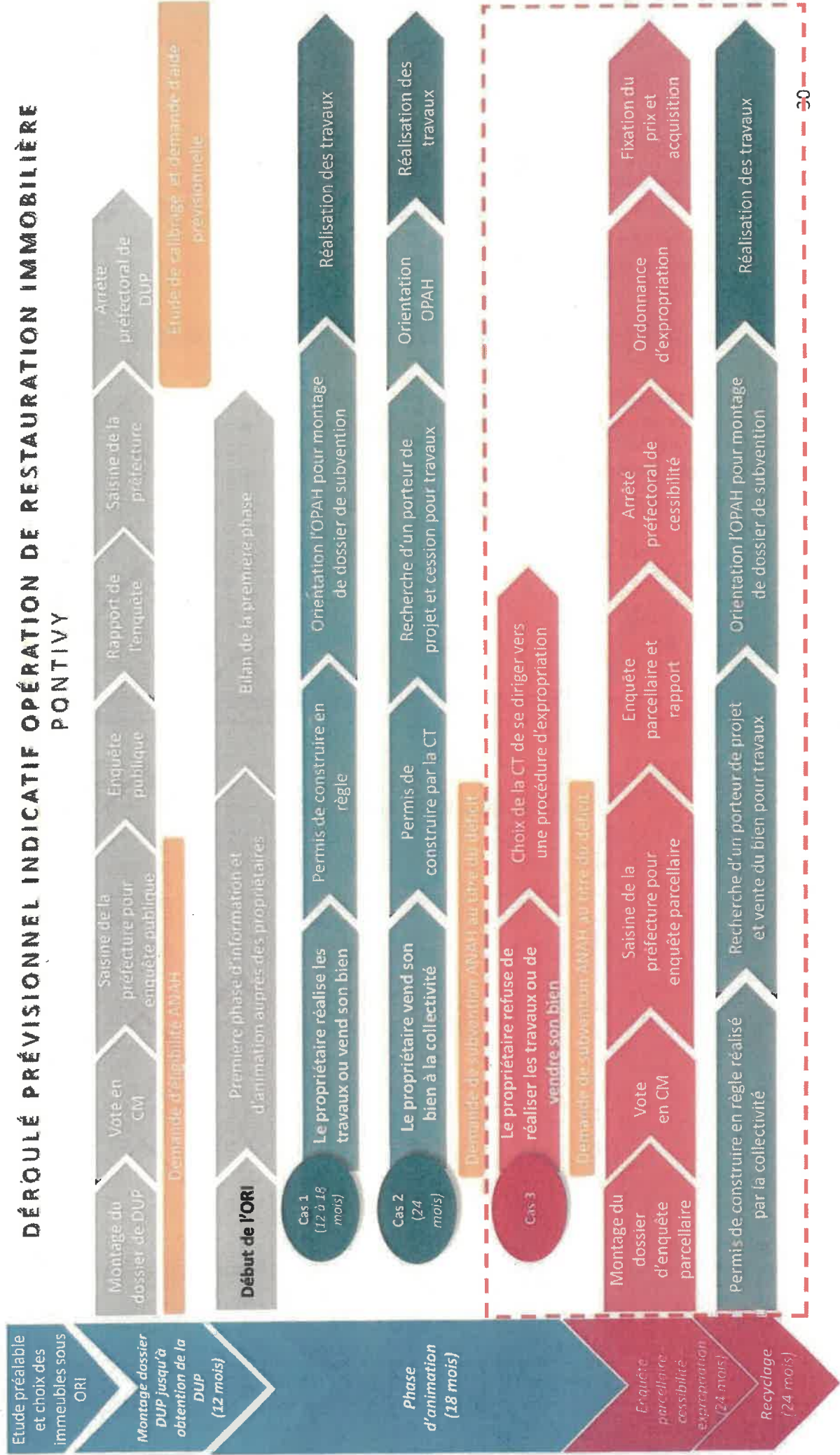
Fait à Pontivy, le 23 janvier 2024

LE SECRETAIRE DE SEANCE
Maxime LE LU

Maxime Le Lu



DÉROULÉ PRÉVISIONNEL INDICATIF OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE PONTIVY



COMMUNE DE PONTIVY

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

Notice explicative

I – Rappel du contexte :

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

Sur le fondement de plusieurs études et notamment de l'étude pré-opérationnelle réalisée en vue de la mise en place de l'OPAH RU (2019-2024), la commune de Pontivy et Pontivy Communauté se sont donc engagés dans la mise en œuvre d'un projet de renouvellement urbain de grande ampleur, qui comprend des actions de requalification complémentaires portant à la fois sur l'espace urbain et l'habitat privé.

Les objectifs de ce projet de renouvellement urbain consistent à 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.

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

Sur le plan incitatif les propriétaires en faveur de la réalisation des travaux de restauration sur leurs immeubles, bénéficient des aides à la pierre accordées dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU 2019-2024).

Cependant face à la faible propension des propriétaires à mener les réhabilitations en faveur d'une requalification complète et durable des logements les plus dégradés, en complément la commune de Pontivy 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.

Associé aux actions conduites sur les équipements et espaces publics, ce dispositif doit contribuer à opérer la requalification du centre ancien, renforcer son attractivité, et affirmer sa fonction résidentielle.

Le premier programme de travaux de l'ORI menée dans le centre ancien, auquel se rapporte la présente enquête parcellaire, a été déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 17 avril 2023.

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

Sur le fondement de la DUP susvisée, la commune de Pontivy a engagé et poursuivi l'animation des propriétaires, après les avoir informés de l'obligation d'exécution des travaux qui en résultait selon les fiches de prescriptions générales et particulières établies pour chaque immeuble.

En dépit de cette information et de nombreuses relances, concernant les immeubles identifiés à l'état parcellaire, le propriétaire n'a pas souhaité s'engager dans la mise en œuvre des travaux.

Il s'avère par conséquent nécessaire de poursuivre la procédure à son encontre 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

ainsi que :

- la délibération du conseil municipal du 22/01/2024 qui approuve le programme de travaux et les délais de réalisation
- et en pièces annexes le dossier d'enquête publique préalable à la DUP et l'arrêté préfectoral de DUP

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

A cet effet un questionnaire sera joint à la notification qui lui sera faite 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 lui incombant et les délais de réalisation.

En application de l'article L.313-4-2 du Code de l'urbanisme, si le propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux prescrits, l'immeuble ne sera pas déclaré cessible par un arrêté préfectoral 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 l'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.

COMMUNE DE PONTIVY

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

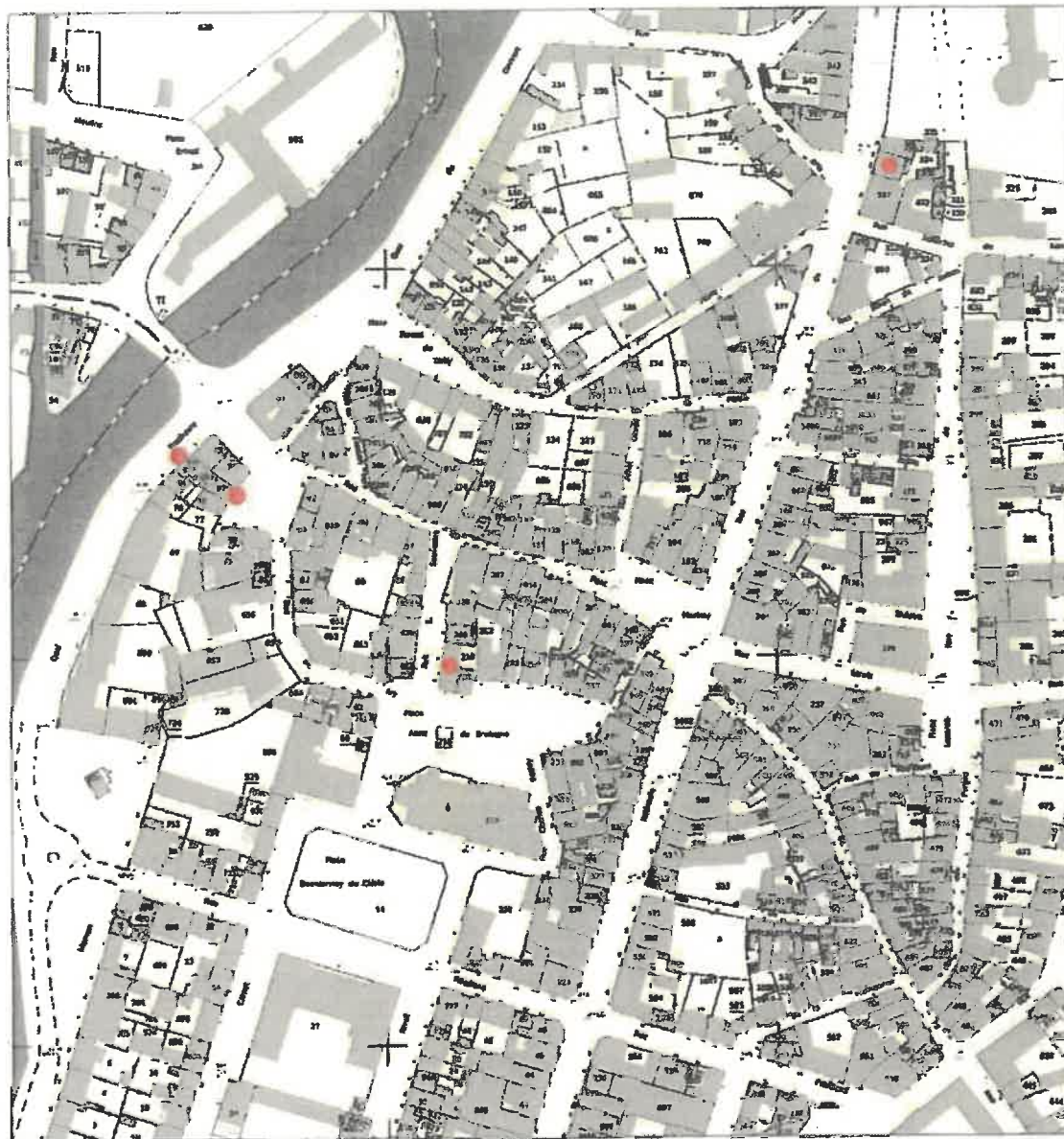
Plan parcellaire

4 place Bisson - Référence cadastrale : BC970 BC971

3 quai de Presbourg - Références cadastrales : BC968 BC969

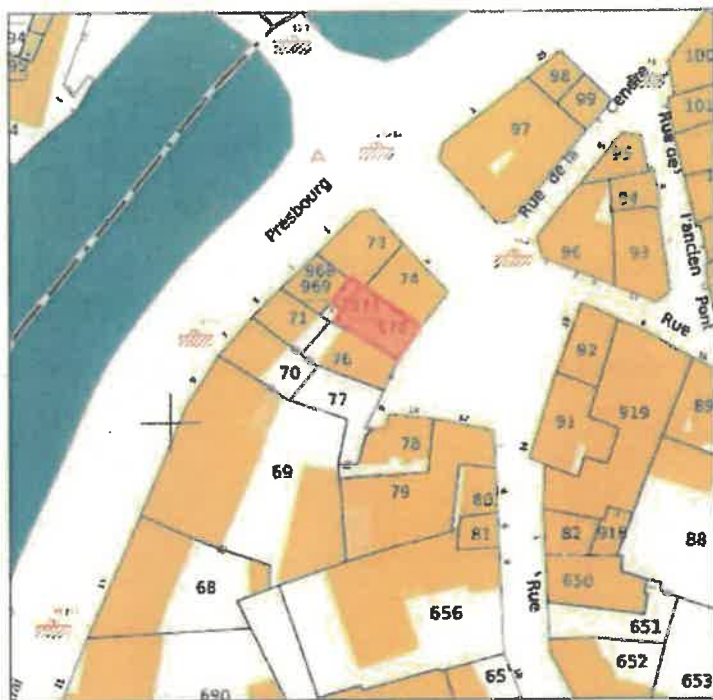
67/69 rue Général De Gaulle - Références cadastrales : BC616

2/4 Émile Souvestre - 3 Place Anne de Bretagne - Référence cadastrale : BC210



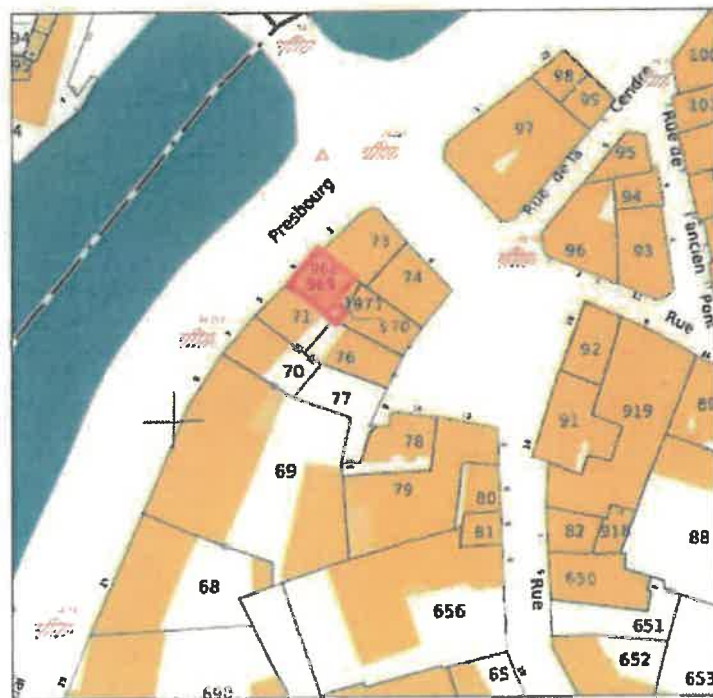
4 place Bisson

Référence cadastrale : BC970 BC971



3 quai de Presbourg

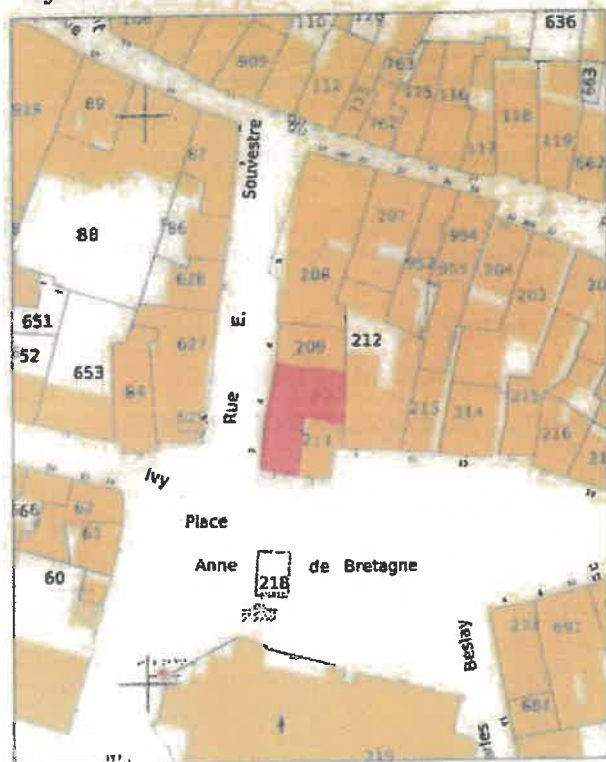
Références cadastrales : BC968 BC969



67/69 rue Général De Gaulle
Références cadastrales : BC616



2/4 Émile Souvestre – 3 Place Anne de Bretagne
Référence cadastrale : BC210



COMMUNE DE PONTIVY

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

DOSSIER

D'ENQUETE PARCELLAIRE

État parcellaire

VILLE DE PONTIVY
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
 DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE
ETAT PARCELLAIRE

N° de Plan	adresse	Référence cadastrale	Surface totale	Nature*	PROPRIETAIRE(S)			emprise		hors Emprise	
					Inscrit(s) à la matrice	actuel(s)	Totale ou Partielle	en m²	cadastre	en m²	Cadaastre
	4 Place Bisson 56300 Pontivy	BC 970 BC 971	89m²	PROPRIETE BATIE	SCI VINCENTE (Identité : 493 448 005) BA 16-9NA 11 MARY HART CLOSE STREET SOMERSET	SCI VINCENTE (Identité : 493 448 005) Adresse du siège : LD LA BARRIERE 56920 ST Gonnelly Gérant : Monsieur Stephen Walters, né le 19/03/1945 Demeurant 23 Seeley Cresecent, Street Somerset Orn (Royaume-Uni)	T	89m²	BC 970 BC 971		

VILLE DE PONTIVY
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE
ETAT PARCELLAIRE

		PROPRIETAIRE(S)				emprise		hors Emprise		
adresse	Référence cadastrale	Surface totale	Nature*	Inscrit(s) à la matrice	actuel(s)	Totale ou Partielle	en m ²	cadastre	en m ²	Cadastre
3 Quai de Presbourg 56300 Pontivy	BC 968 BC 969	59m ²	PROPRIETE BATIE	SCI VINCENTE (Identité : 493 448 005) BA 16-9NA 11 MARY HART CLOSE STREET SOMERSET	SCI VINCENTE (Identité : 493 448 005) Adresse du siège : LD LA BARRIERE 56920 ST Gonnery Gérant : Monsieur Stephen Walters, né le 19/03/1945 Demeurant 23 Seeley Cresecent, Street Somerset Orn (Royaume-Uni	T	59m ²	BC 968 BC 969		

VILLE DE PONTIVY
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
 DOSSIER D'ENQUETE 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
	67/69 rue Général De Gaulle 56300 Pontivy	BC 616	106m ²	PROPRIETE BATIE	<p>Madame Allain Monique Germaine Marie, née le 11/12/1946 Demeurant Les Blinfaux, 22600 Loudéac</p> <p>Monsieur Allain Michel Marie, né le 23/02/1952 Demeurant Les Blinfaux, 22600 Loudéac</p> <p>Monsieur Allain Joseph Marie Patrick, né le 17/04/1949 Demeurant Les Blinfaux, 22600 Loudéac</p>	<p>Madame Allain Monique Germaine Marie, née le 11/12/1946 Demeurant Les Blinfaux, 22600 Loudéac</p> <p>Monsieur Allain Michel Marie, né le 23/02/1952 Demeurant Les Blinfaux, 22600 Loudéac</p> <p>Monsieur Allain Joseph Marie Patrick, né le 17/04/1949 Demeurant Les Blinfaux, 22600 Loudéac</p>	T	106m ²	BC 616		

VILLE DE PONTIVY
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
 DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE
ETAT PARCELLAIRE

N° de Plan	adresse	Référence cadastrale	Surface totale	Nature*	Inscrit(s) à la matrice	PROPRIETAIRE(S)		emprise		hors Emprise	
						actuel(s)	Totale ou Partielle	en m²	cadastre	en m²	Cadastre
	2/4 Émile Souvestre – 3 Place Anne de Bretagne 56300 Pontivy	BC 210	185m²	PROPRIETE BATIE	<p>Madame Allain Monique Germaine Marie, née le 11/12/1946 Demeurant Les Blinfaux, 22600 Loudéac</p> <p>Monsieur Allain Michel Marie, né le 23/02/1952 Demeurant Les Blinfaux, 22600 Loudéac</p> <p>Monsieur Allain Joseph Marie Patrick, né le 17/04/1949 Demeurant Les Blinfaux, 22600 Loudéac</p>	<p>Madame Allain Monique Germaine Marie, née le 11/12/1946 Demeurant Les Blinfaux, 22600 Loudéac</p> <p>Monsieur Allain Joseph Marie Patrick, né le 17/04/1949 Demeurant Les Blinfaux, 22600 Loudéac</p>	T	185m²	BC 210		

COMMUNE DE PONTIVY

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

**DOSSIER
D'ENQUETE PARCELLAIRE**

**Arrêté préfectoral de 17/4/2023 de déclaration d'utilité publique
Annexe 1 et annexe 2 relative aux immeubles
concernés par l'enquête parcellaire**



**PRÉFET
DU MORBIHAN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la citoyenneté
et de la légalité**

**Arrêté déclarant d'utilité publique
le premier programme de travaux de l'opération de restauration immobilière (ORI)
Centre ancien de Pontivy (56)**

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

- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et notamment ses articles L 1, L 121-1 et suivants, L 411-1, R 112-23, R121-1 et suivants ;
 - 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 29 décembre 2022 portant nomination de M.Stéphane Jarlégand, 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 2 janvier 2023 portant délégation de signature à M. Stéphane Jarlégand, secrétaire général de la préfecture du Morbihan
 - Vu** la délibération du conseil municipal de Pontivy en date du 10 octobre 2022 approuvant le lancement d'une opération de restauration immobilière et sollicitant la mise à enquête préalable du dossier de déclaration d'utilité publique d'un premier programme de travaux ;
 - Vu** l'arrêté préfectoral du 16 décembre 2022 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière portant sur le premier programme de travaux de réhabilitation d'immeubles situés dans le centre ancien de la ville de Pontivy;
 - Vu** le rapport d'enquête et les conclusions du commissaire enquêteur, rendus le 10 février 2023, et son avis favorable assorti d'une recommandation ;
 - Vu** le courrier de la Maire de Pontivy en date du 8 mars 2023 ;
 - Vu** les pièces du dossier transmis par la maire de Pontivy pour être soumis à l'enquête ;
- Considérant** que l'enquête publique est close depuis plus d'un an à la date du présent arrêté ;
- Considérant** la demande de la commune tenant à la prise en compte de la recommandation du commissaire enquêteur ;

Considérant que le centre ville ancien de Pontivy comprend du patrimoine bâti ancien qu'il convient de préserver ;

Considérant que la restauration de ces ensembles immobiliers s'inscrit dans un projet plus global dénommé « Coeur de ville » et contribuera à favoriser l'attractivité du centre-ville ;

Considérant que cette opération répond au besoin de créer en centre-ville une offre de logements diversifiée et de qualité ;

Considérant que le coût financier et les atteintes à la propriété privée ne sont pas excessifs compte tenu des avantages attendus par cette opération en matière de mobilisation d'un parc vacant et de mise en valeur du patrimoine culturel et historique de ce quartier ;

Considérant que l'ORI permet de garantir la réalisation de travaux de restauration sur les immeubles identifiés, en partie dégradés, et leur restauration complète, de façon qualitative et pérenne ;

Sur la proposition de M. le secrétaire général de la préfecture du Morbihan ;

ARRÊTE

Article 1^{er} -

Sont déclarés d'utilité publique, les travaux prévus dans le cadre du premier programme d'opération de restauration immobilière (ORI), portant sur les immeubles suivants du centre-ville ancien de Pontivy :

- 2 rue de l'Ancien Pont/11 rue du 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 rue Emile Souvestre/3 place Anne de Bretagne

conformément au périmètre de ce programme (annexe 1), à la liste des immeubles et programme des travaux (annexe 2) par bâtiments décrits dans le dossier soumis à enquête.

Ces pièces annexes peuvent être consultées à la Préfecture, place du Général de Gaulle à Vannes – Direction de la citoyenneté et de la légalité – Bureau de l'intercommunalité et de l'urbanisme ou en mairie de Pontivy.

Article 2 –

Conformément à l'article L 313-4-2 du code de l'urbanisme, la maire de Pontivy arrêtera pour chaque immeuble à restaurer le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixera et qu'il lui appartiendra de notifier à chaque propriétaire ou co-propriétaire.

Les travaux devront être réalisés par les propriétaires des immeubles concernés dans le délai prescrit. A défaut, la ville de Pontivy pourra procéder à leur acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation.

La présente déclaration d'utilité publique ouvre un droit de délaissement aux propriétaires, opposable à la commune de Pontivy.

Article 3 –

Les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération de restauration immobilière sont soumis à permis de construire en application de l'article R 421-14 du code de l'urbanisme. Les travaux doivent également être compatibles avec la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R. 313-25 du Code de l'urbanisme.

Article 4 –

Le délai de validité de la présente déclaration d'utilité publique est de 5 ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

Au-delà de ce délai, si le transfert de propriété n'a pas eu lieu et qu'aucune prorogation n'a été effectuée, le projet devra refaire l'objet d'une nouvelle procédure de déclaration d'utilité publique.

Article 5 –

Le présent arrêté fera l'objet d'une publication par voie d'affichage en mairie de Pontivy pendant une durée de deux mois et publié par tous les procédés en usage dans la commune. Un certificat d'affichage attestera de l'accomplissement de cette formalité.

L'arrêté sera également inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture du Morbihan et publié sur le site internet des services de l'État pendant une durée de deux mois.

Article 6 -

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Ce recours contentieux peut être formulé en utilisant l'application « Télérecours-citoyens » sur le site www.telerecours.fr. Un recours administratif peut suspendre le délai de recours contentieux s'il est formé dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'acte.

Article 7 : Le secrétaire général de la préfecture du Morbihan, la sous-préfète de Pontivy, la maire de Pontivy sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Vannes, le

17 AVR 2015

Pour le préfet du Morbihan,
et par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND

Annexe N°1
à l'arrêté préfectoral du 17 AVR 2023
déclarant d'utilité publique
le premier programme de travaux de l'opération de restauration immobilière (ORI)
Centre ancien de Pontivy (56)

Vu pour être annexé
Pour le Préfet et par délégation,
Le secrétaire général,

Stéphane JARLÉGAND

Périmètre de l'opération de restauration immobilière



Références cadastrales	Adresse	
BC 0968 - BC 0969	4 PLACE BISSON	
BC 0970 - BC 0971	3 QUAI DE PRESBOURG	
		
Source : cadastre		

CARACTERISTIQUES GENERALES	Immeuble(s) d'habitation (*2)
-----------------------------------	-------------------------------

Nombre de niveaux	R + 1 + C
Éléments caractéristiques	Façades enduites – cours entre les deux bâtiments.
Vacant	Oui
Immeuble sous arrêté(s)	Non
Zone inondable (PPRI)	Oui

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façades et menuiseries 	Contrôle fissures et réfection de la façade Remplacements des menuiseries
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toitures 	Réfection y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Halls et escaliers 	Réfection

Parties privatives

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
---	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façade et sécurité 	Élément architectural au niveau de la façade côté place Bisson à conserver si nécessaire (niche murale) Mise en valeur des lucarnes à fronton à réaliser si nécessaire Volets bois à restaurer ou à remplacer à l'identique Quai de Presbourg : Immeuble d'intérêt architectural (cartographie AVAP) Linteau, corniche et bandeau à mettre en valeur Démolition des éventuelles constructions parasites en partie extérieure
--	---

Références cadastrales	Adresse	 
BC 0616	67/69 rue du Général De Gaulle	

Source : cadastre

CARACTERISTIQUES GENERALES	Immeuble mixte
-----------------------------------	----------------

Nombre de niveaux	Rdc commercial + 1 + 2 + C
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierre dont la façade comporte des détails architecturaux (corniche, bandeau, fronton...)
Vacant	Oui
Immeuble sous arrêté(s)	Oui (Arrêté de péril non imminent sans interdiction d'habiter (parties communes n°69) – Novembre 2014 ; Arrêté ordonnant les mesures provisoires nécessaires au cas de péril imminent (N°67 et 69) – février 2015 ; Arrêté de péril non imminent avec interdiction d'habiter (N°67 et 69) – juillet 2015)
Zone inondable (PPRI)	Non

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façades et menuiseries 	Reprise si nécessaire Remplacement des ouvertures (petits bois)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toitures 	Réfection y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Halls et escaliers 	Réfection

Parties privées

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
---	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façade et sécurité 	<p>Immeuble remarquable (cartographie AVAP)</p> <p>Modénatures à conserver et à restaurer en façade avant - Repose volets bois</p> <p>Réorganisation des cellules habitables en vue d'une meilleure offre résidentielle</p> <p>Démolition des éventuelles constructions parasites en partie extérieure</p>
--	--

Références cadastrales	Adresse	 
BC 0210	4 RUE EMILE SOUVESTRE 3 PLACE ANNE DE BRETAGNE	

Source : cadastre

CARACTERISTIQUES GENERALES	Immeuble mixte
-----------------------------------	----------------

Nombre de niveaux	R + 1 + C
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierres
Vacant	Oui
Immeuble sous arrêté(s)	Oui (Arrêté de mise en sécurité – procédure urgente – Juin 2021)
Zone inondable (PPRI)	Non

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façades et menuiseries 	Réfection, contrôle fissure, piquage enduit ciment et rejointoiement à la chaux Remplacement des ouvertures (bois)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toitures 	Réfection y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Halls et escaliers 	Réfection

Parties privatives

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
---	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façade et sécurité 	Immeuble d'intérêt architectural (cartographie AVAP) – détails architecturaux à conserver ou restaurer si nécessaire (épis de faitage...) Réorganisation des cellules habitables en vue d'une meilleure offre résidentielle Démolition des éventuelles constructions parasites en partie extérieure
--	---

COMMUNE DE PONTIVY

OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

« Centre Ancien »

**DOSSIER
D'ENQUETE PARCELLAIRE**

Dossier de déclaration d'utilité publique

VILLE DE PONTIVY

Opération de restauration immobilière Centre Ancien

1^{er} programme de travaux portant sur 9 immeubles

**Dossier d'enquête publique
préalable à la déclaration d'utilité publique
(Article L.313-4-1 du code de l'urbanisme)**

I / NOTICE EXPLICATIVE

1 / LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE ANCIEN :

Pontivy, commune de près de 14 000 habitants, est située en centre Bretagne, à mi-chemin entre Rennes et Brest, à mi-chemin entre Vannes et Saint-Brieuc. Sous préfecture du Morbihan, elle est un centre administratif actif, mais aussi un pôle commercial et industriel important. La présence du château des Rohan et l'attrait de la ville ancienne, favorisent une fréquentation touristique significative.

Le cœur de la ville historique de Pontivy est composé de deux quartiers bien identifiables, la ville ancienne d'origine médiévale et la ville impériale issue du Premier empire (1806).

De nombreuses études, en particulier les dernières études pré opérationnelles de la nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) menées en 2017-2018, ont permis de dresser plusieurs constats sur l'état du parc des logements privés :

- la vacance est importante, qui liée à la dégradation des immeubles devient structurelle
- les logements en situation d'habitat indigne et de précarité énergétique sont en augmentation, avec l'apparition de phénomène de concentration à l'échelle de certains îlots
- la présence d'immeubles très fortement dégradés menaçant ruine
- le parc locatif privé joue le rôle de parc social de fait

Les effets de ces différents processus en cours se conjuguent et entraînent inévitablement un risque de déqualification urbaine du centre historique

Il en résulte également une spécialisation de l'offre résidentielle, à un niveau qualitatif insuffisant, pour atteindre l'objectif de mixité sociale et réduire la vacance structurelle.

Une démarche volontariste et partenariale a donc été initiée par la Commune de Pontivy, en faveur d'un projet de renouvellement urbain de grande ampleur sur le centre ancien.

Ce projet urbain s'appuie en particulier sur deux dispositifs : le protocole « Dynamisme des bourgs ruraux et des centres-villes en Bretagne » adopté en juin 2018, et la convention cadre conclue en septembre 2018 au titre du nouveau programme national « Action Cœur de Ville ».

Les différents enjeux se décomposent en cinq axes définis par la convention « Action cœur de Ville » :

- renforcer l'attractivité de l'offre résidentielle en centre-ville
- favoriser un développement économique et commercial équilibré
- développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions
- mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine
- fournir l'accès aux équipements et services publics

Il s'agit donc d'un projet global de renouvellement urbain, qui a pour objectif de refaire du cœur historique, à partir de ses fonctions de centralité renforcées et par sa requalification urbaine, le lieu privilégié d'une offre diversifiée de logements réhabilités, source d'équilibre et de cohésion sociale.

2 / LE DISPOSITIF OPERATIONNEL D'ENSEMBLE MIS EN ŒUVRE :

Le dispositif opérationnel mis en œuvre mobilise des mesures et des moyens complémentaires, dont l'effet conjugué permet de recréer les conditions propices d'un réinvestissement à la hauteur des enjeux de réhabilitation du parc de logements du centre ancien de Pontivy :

- un volet urbain axé sur le cœur historique avec la mise en valeur du patrimoine architectural
- des mesures d'incitation par la mobilisation de financements spécifiques
- un encadrement public dans le cadre de la procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI)
- une mise en œuvre opérationnelle sur l'ensemble de la chaîne de la réhabilitation

2.1 Un volet urbain axé sur le cœur historique avec la mise en valeur du patrimoine architectural :

La commune de Pontivy et ses partenaires ont décidé d'intervenir sur l'aménagement de certains lieux publics et la création d'équipements publics, en favorisant la mise en valeur du patrimoine architectural, afin d'améliorer le cadre de vie du centre ancien.

Au titre du programme « Action Cœur de Ville » l'intervention sur les espaces publics stratégiques a été engagée.

Elle comprend en particulier l'aménagement de la rue Nationale, avec la création d'espaces partagés afin de faciliter et de sécuriser les flux piétons, vélos et voitures et le stationnement.

Sur la base de l'étude menée en 2019 par le CEREMA, la hiérarchisation et l'aménagement du réseau viaire en centre-ville vont se poursuivre dans le but en particulier de privilégier les modes doux (vélos, piétons) en sécurisant leurs déplacements.

Le projet comprend également la création d'un « poumon vert » sur l'emprise foncière de l'ancien hôpital avec le développement d'installations sportives.

D'autres interventions sont en cours concernant la création d'un pôle d'échange multimodal à l'emplacement de la gare routière

Il est également prévu de redynamiser le château des Rohan, en réalisant en complément de la rénovation extérieure entreprise, les travaux de mise aux normes des espaces intérieurs.

Ces actions conjointes menées en particulier dans le cadre du programme « Action cœur de ville » ont pour objectif de créer un effet levier pour que le centre historique gagne une nouvelle urbanité.

La protection et la valorisation du patrimoine qui concourent à renforcer l'attractivité du centre ancien sont assurées par la création d'une « Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » (AVAP) initiée par la commune de Pontivy et approuvée le 30 juin 2014.

2.2 Les mesures d'incitation et les financements mobilisés :

Le traitement de l'habitat est une préoccupation majeure sur le territoire de la communauté de communes, Pontivy Communauté a ainsi mené une précédente OPAH sur la période 2012 à 2017, et mis en place un Point infos Habitat dans le cadre du déploiement des plateformes locales de rénovation de l'habitat (PLRH).

L'aide à la réhabilitation du parc privé se poursuit désormais dans le cadre de la nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) portant sur le centre-ville de Pontivy, mise en œuvre pour la période 2019 – 2024 par la communauté de communes « Pontivy Communauté » maître d'ouvrage.

Les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine identifiés par l'AVAP de Pontivy sont également mis en œuvre, en particulier en recherchant à concilier la protection du patrimoine eu égard à sa valeur architecturale et historique, et l'amélioration du bâti en termes d'économie d'énergie dans un but de développement durable.

La nouvelle OPAH RU poursuit ainsi les principaux objectifs suivants :

- améliorer et requalifier le parc de logements
- faciliter la réhabilitation des immeubles collectifs
- diversifier et structurer l'offre de logements
- valoriser le patrimoine bâti
- mettre en œuvre des actions foncières et immobilières

Dans cette perspective l'OPAH RU prévoit différentes actions à mener notamment afin de :

- produire une offre de logements diversifiés et adaptés à la demande
- lutter contre les situations d'habitat indigne, d'habitat indécent
- améliorer la performance énergétique des logements
- favoriser les réhabilitations durables et de qualité
- remettre sur le marché les logements vacants
- respecter les typologies, les matériaux et les modes constructifs

Au titre de la thématique « enjeux urbains et fonciers » les actions prévues par l'OPAH RU visent à :

- intervenir sur les immeubles déqualifiés
- permettre le recyclage et la restructuration des immeubles les plus dégradés en maîtrisant le foncier si nécessaire

Aux conditions définies par la convention d'OPAH RU, les subventions seront accordées à titre principal par l'ANAH pour un montant prévisionnel total de 1 682 500 €, abondées par Pontivy Communauté maître d'ouvrage (1 238 150 €) et la commune de Pontivy (375 000 €).

Couplée à l'AVAP valant Site Patrimonial Remarquable (SPR), la mise en œuvre d'une ORI assortie de DUP permet également de faciliter l'intervention sur les immeubles les plus dégradés, en rendant éligibles les porteurs de projets au régime fiscal « Malraux ».

2.3 L'encadrement public par la procédure d'ORI :

La commune de Pontivy a décidé d'avoir recours aux Opérations de Restauration Immobilière (ORI) face au constat de la nécessité de passer de la seule incitation des OPAH, aux effets limités sur les immeubles les plus dégradés à forts enjeux de travaux, à un dispositif plus contraignant de nature à mieux encadrer les projets de réhabilitation.

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.

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, qui peuvent également exercer leur droit de délaissement.

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 un programme de travaux, qui permettra la mise en œuvre de solutions opérationnelles pour remédier aux défauts majeurs des immeubles retenus, en poursuivant leur réhabilitation complète en agissant notamment 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.

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

- le rappel de la réglementation générale en vigueur issue notamment du Programme Local de l'Habitat adopté en 2015, du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18 mai 2021, de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Pontivy valant Site patrimonial remarquable (SPR) et du Règlement sanitaire départemental (RSD)
- l'édiction des prescriptions générales et particulières pour chaque adresse sous la forme de fiche d'immeuble

Les prescriptions permettent de garantir la qualité et la complétude des réhabilitations engagées sur les immeubles, en imposant les normes techniques réglementaires, et en recherchant en complément, l'amélioration résidentielle des logements par la réorganisation des cellules habitables, par le regroupement des petits logements issus de division excessive.

Ces prescriptions pourront comprendre, en plus des travaux de réhabilitation, des démolitions de constructions parasites afin d'améliorer l'environnement des logements et de favoriser une requalification immobilière.

La mise en œuvre de l'ORI avec déclaration d'utilité publique permet également d'assurer un contrôle sur l'effectivité des prescriptions relatives aux travaux, par le dépôt obligatoire d'une demande de permis de construire en application de l'article R.421-14 d) du code de l'urbanisme.

Portant sur des immeubles situés dans le périmètre de l'AVAP, les projets de réhabilitation seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.4 La mise en œuvre opérationnelle sur l'ensemble de la chaîne de la réhabilitation :

L'animation et le suivi de l'ORI, dont la commune de Pontivy va exercer la maîtrise d'ouvrage, 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 des propriétaires l'établissement du projet de réhabilitation 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 au titre de la police des immeubles
- sur le plan financier par le suivi des dossiers de demande de subventions
- en liaison avec les différents services instructeurs, par le suivi des dossiers de demande de permis de construire
- 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
- en procédant le cas échéant aux expropriations judiciaires nécessaires à la réalisation de l'ORI
- par le relogement des occupants des immeubles éventuellement acquis
- en définissant les actions de recyclage des immeubles cédés, dans le respect de la DUP

- par une veille foncière sur les secteurs concernés
- en produisant l'évaluation, le suivi et le rendu final de l'intervention

3 / LE CHOIX DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PREMIER PROGRAMME DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE :

Les études menées sur le centre ancien de Pontivy, ont permis de dresser divers constats sur l'état du parc privé de logements et son occupation :

- une prépondérance des locataires dans le parc privé, à hauteur de 60%
- une prédominance de petits logements : plus de la moitié des logements du centre-ville ont une surface inférieure à 55 m²
- une forte mobilité résidentielle : plus de 40% des habitants du centre-ville occupent leur résidence principale depuis 2 ans au plus
- plus d'un quart des logements du centre-ville sont vacants
- 115 immeubles repérés comme nécessitant des travaux (soit 282 logements), dont 55 sont entièrement vacants
- le parc privé potentiellement indigne représenterait 150 logements du centre-ville de Pontivy (données FILOCOM 2015)
- 25 immeubles en monopropriété nécessitent des travaux lourds de réhabilitation
- sur certains de ces immeubles face à des désordres portant atteinte à la santé et à la sécurité des occupants, des mesures de police ont du être prises enjoignant aux propriétaires l'exécution de divers travaux.

Face à l'ensemble de ces constats, la commune de Pontivy a souhaité adopter un phasage opérationnel qui permette avec tous les moyens humains, techniques et financiers adaptés, de garantir l'intervention en faveur de la réhabilitation du parc ancien de logements, en recherchant en particulier l'effet de levier maximal grâce à la réalisation des premières opérations sur le cadre urbain.

La commune de Pontivy a ainsi souhaité solliciter une DUP portant sur un premier programme de travaux concernant 9 immeubles situés dans le centre ancien, au vu en particulier des critères liés à :

- la forte dégradation et la vétusté des logements
- l'état de vacance nécessitant des travaux de remise en état d'habitabilité

- la localisation dans le centre ancien, sur les axes principaux du projet urbain du centre ville
- le potentiel résidentiel qu'il convient de valoriser
- l'intérêt patrimonial et architectural à préserver

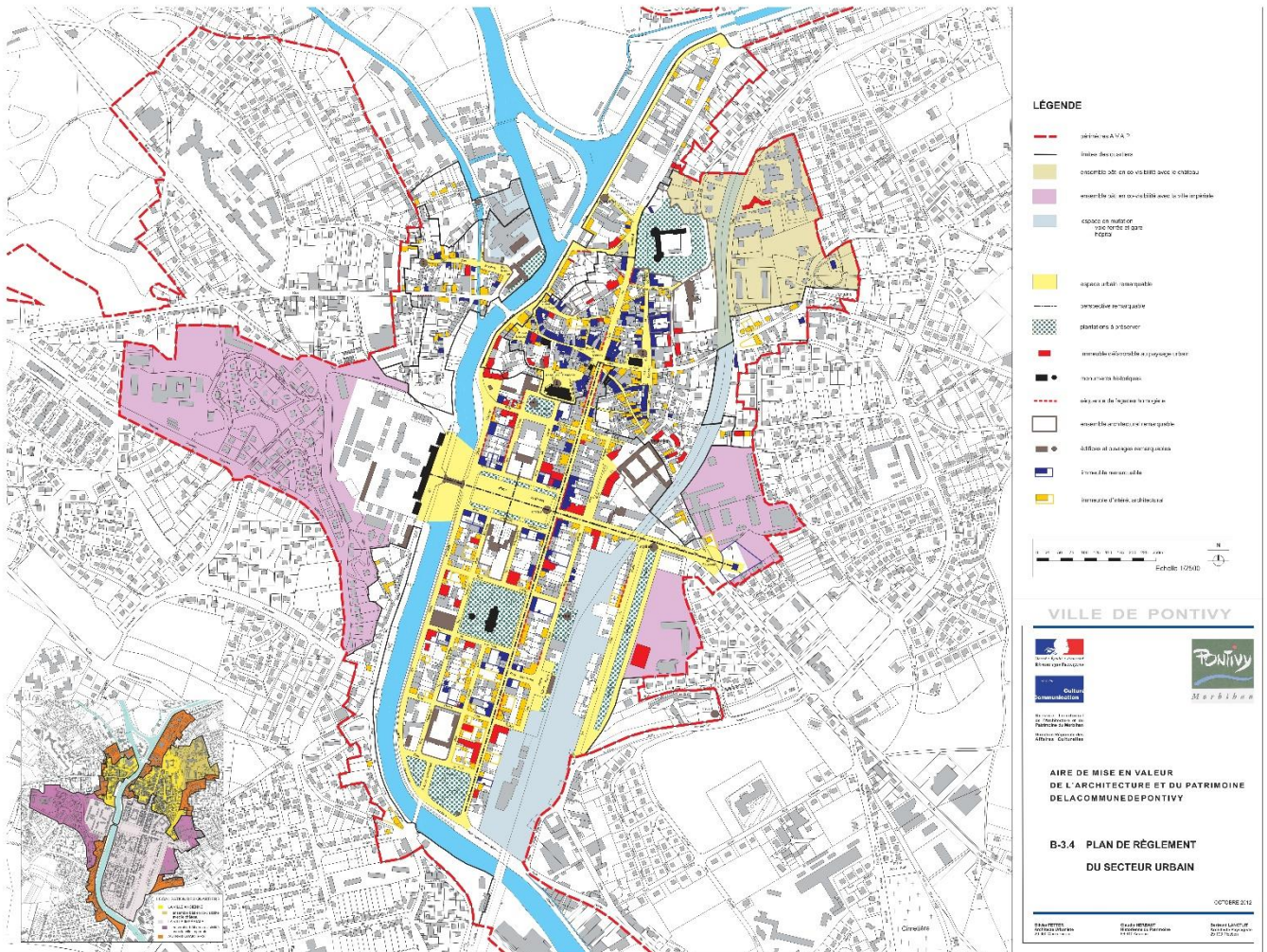
La liste et la localisation exacte des immeubles retenus sont indiquées à la suite de la présente notice explicative.

Le déploiement opérationnel pourra s'effectuer par la sollicitation de DUP successives en fonction de l'avancement des réhabilitations entreprises sur les premiers immeubles ciblés et des résultats obtenus dans le cadre de la nouvelle OPAH RU.

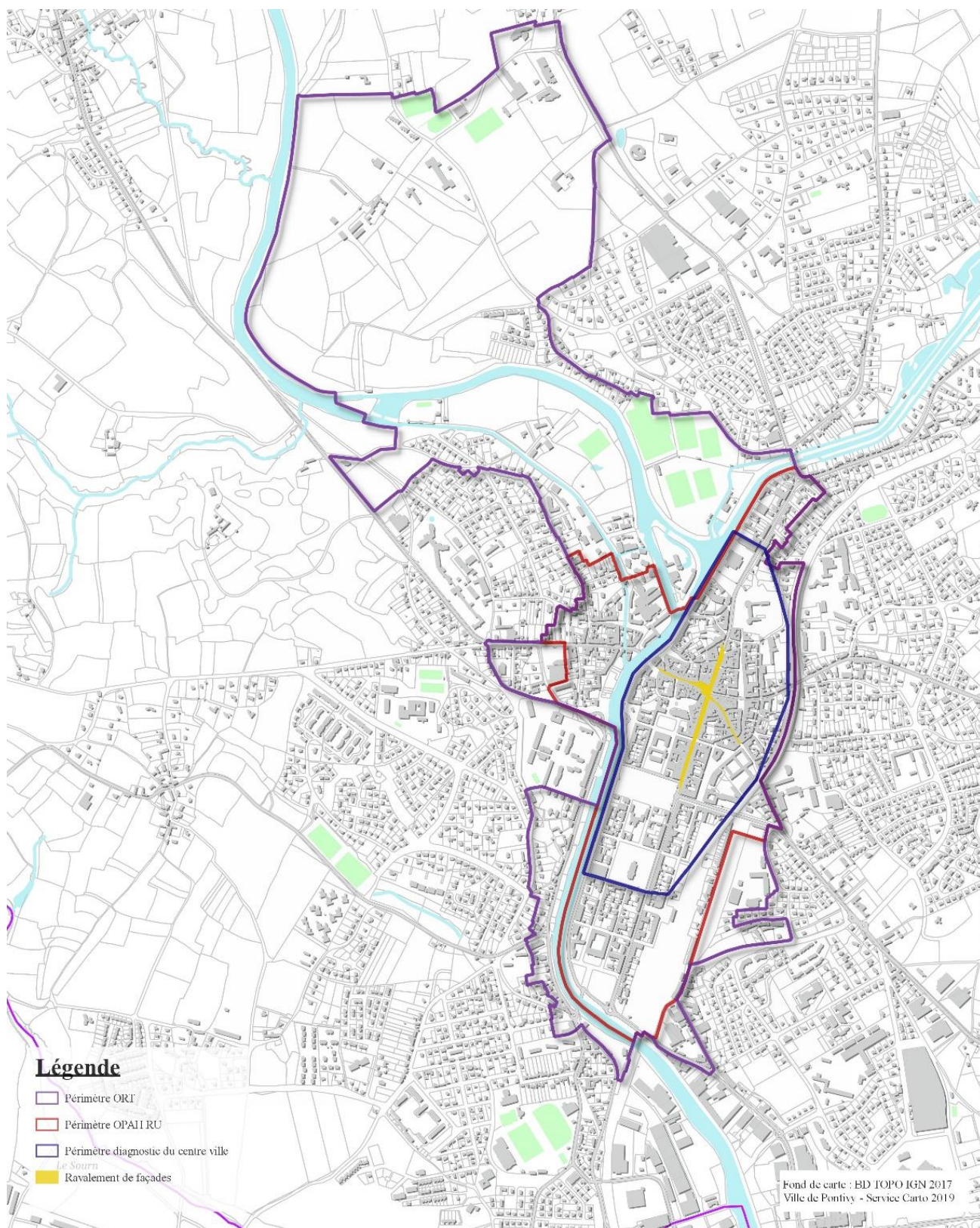
II / PLANS :

1 / PLAN DE SITUATION :

➤ Cartographie n°1 : AVAP



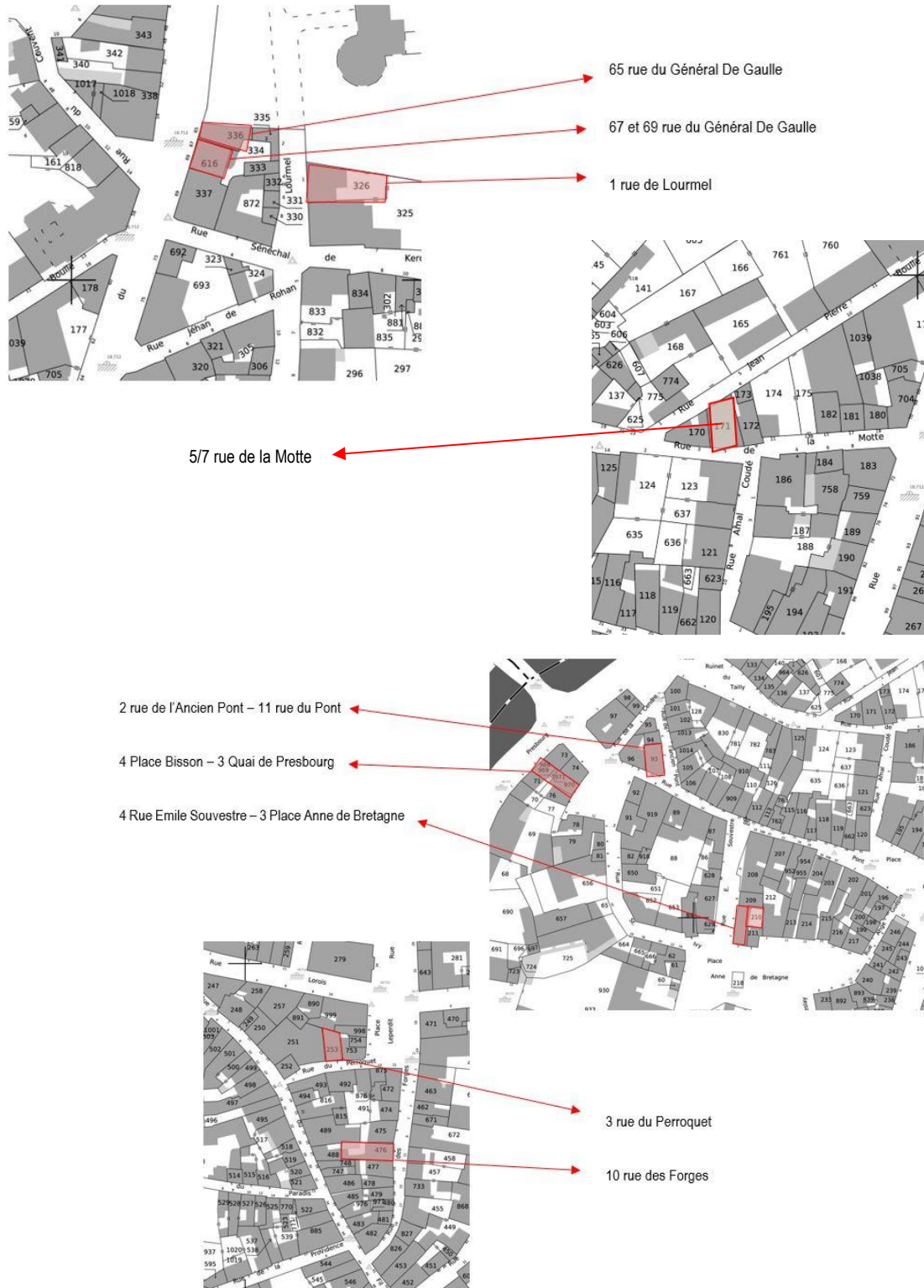
➤ *Cartographie n°2 : Périmètre Cœur de Ville*



➤ *Cartographie n°3 : Localisation des immeubles intégrés au projet de DUP*



2 / PLAN DE LOCALISATION DES IMMEUBLES SOUMIS À LA DUP :



III / DESIGNATION ET OCCUPATION DES IMMEUBLES

Adresse	Référence(s) Cadastrale(s)	Surface(s) cadastrales en m ²	Niveaux	Logements vacants	Logements occupés	Ménages locataires	Ménages occupants	Occupation commerciale RDC	Statut de propriété
4 PLACE BISSON - 3 QUAI DE PRESBOURG	BC 0968 BC 0969 BC 0970 BC 0971	59 10 89 7	R+1+C	Tous	0	0	0	Sans Objet (SO)	Monopropriété
4 RUE EMILE SOUVESTRE - 3 PLACE ANNE DE BRETAGNE	BC 0210	185	R+1+C	Tous	0	0	0	Vacant	Indivision
65 RUE DU GENERAL DE GAULLE	BC 0336	90	R+1+2+C	Tous	0	0	0	Vacant	Indivision
67/69 RUE DU GENERAL DE GAULLE	BC 0616	106	R+1+2+C	Tous	0	0	0	Vacant	Indivision
2 RUE DE L'ANCIEN PONT - 11 RUE DU PONT	BC 0093	124	R+1+C	Tous	0	0	0	Vacant	Copropriété
3 RUE DU PERROQUET	BC 0253	103	R+1+2+C	Tous	0	0	0	Sans Objet (SO)	Monopropriété
1 RUE DE LOURMEL	BC 0326	244	R+1+C	Tous	0	0	0	Sans Objet (SO)	Monopropriété
10 RUE DES FORGES	BC 0477	122	R+1+C	Tous	0	0	0	Sans Objet (SO)	Indivision
5/7 RUE DE LA MOTTE	BC 0171	133	R+1+C	Tous	0	0	0	Vacant	Monopropriété

Le relogement des occupants qui pourrait s'avérer nécessaire à la réalisation des travaux prescrits, incombe aux propriétaires des immeubles sous DUP.

Notamment lors de l'enquête parcellaire, en application de l'article R.313-28 du code de l'urbanisme, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux devront produire à l'autorité expropriante, 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 dudit code.

Un suivi de leur obligation sera cependant effectué dans le cadre de l'animation de l'ORI.

En cas de cession amiable ou judiciaire des immeubles, suite à une défaillance des propriétaires dans l'exécution des travaux, les relogements à la charge des personnes publiques dans ce cas, s'effectueront dans le strict respect des obligations issues des articles L.314-1 et suivants du code de l'urbanisme instaurant un régime de protection renforcée des occupants.

IV / DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX TRAVAUX

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.
- Équipements sanitaires inexistantes ou hors normes.
- Présence de peintures au plomb.
- Façade altérée par des modifications des baies ou des ajouts de matériaux non originels.
- Menuiseries dégradées, que ce soit les châssis de fenêtres, les portes ou les escaliers.
- Escaliers à pente très raide ou volée et marches en mauvais état
- Présence de petites pièces sans ouverture, souvent à l'issue de divisions « sauvages » des logements
- 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 décents 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.

1 / LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR :

Les travaux prescrits devront respecter notamment les dispositions issues des documents suivants.

1.1 Documents cadres

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI)

L'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Pontivy valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Code de la Construction et de l'habitation (CCH)

Code de la santé publique,

Le Règlement sanitaire départemental

Norme HQE de développement durable

Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 et son décret d'application n°2007-817 du 11 mai 2007 relatifs à l'opération de restauration immobilière

1.2 Normes à respecter pour l'aménagement des logements

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

Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent modifié par le décret n°2017-312 du 9 mars 2017 (application de l'article 187 de la loi SRU du 13 décembre 2000),

Règlement de sécurité contre l'incendie : dispositions générales, circulaire du 13 décembre 1982,

Loi du 11 février 2005, et décret du 17 mai 2006, et les textes subséquents, relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Articles R. 1321-49 (II), et art. L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique, relatifs à l'exposition au plomb dans des locaux d'habitation.

Loi 2004-806 du 9 août 2004 et les textes subséquents (R 1334-14 à R 1334-29 et R 1337-2 à R 1337-5 du CSP), relatifs à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Circulaire du 13 décembre 1982, relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.

Articles L. 1331-23 du Code de la Santé Publique, relatif à la sur occupation des locaux d'habitation.

Décret du 3 juillet 2000 et arrêté du 10 août 2000, pris en application de la loi du 8 juin 1999, de lutte contre les termites.

1.3 Normes à respecter pour l'équipement des logements

PERFORMANCES ENERGETIQUES :

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.

CARACTERISTIQUES ACOUSTIQUES :

Articles R.131-28, R.131-28-7 à R.131-28-11 du Code de la construction et de l'habitation, dispositions issues notamment du décret n°2016-711 du 30 mai 2016

INSTALLATIONS ELECTRIQUES.

DTU n° 70-1

NF C 15-100.

NF C 14-100.

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

INSTALLATIONS DE GAZ COMBUSTIBLE.

NF DTU 61-1

FUMISTERIE.

DTU 24-1.

2 / DESCRIPTION DES TRAVAUX SUR LES PARTIES COMMUNES :

Les prescriptions relatives aux travaux sont en particulier définies par le règlement de l'AVAP de Pontivy valant Site Patrimonial Remarquable (SPR), qui classe les immeubles selon leur intérêt architectural.

Pour les immeubles identifiés et repérés, les travaux devront respecter les dispositions qui suivent

2.1 Les maçonneries :

Les façades conçues à l'origine en pierres apparentes seront maintenues en l'état en veillant au respect des dispositions constructives d'origine.

Les façades conçues à l'origine en moellons recouverts d'un enduit seront maintenues en l'état. Les enduits disparus seront restitués.

Les souches de cheminées généralement réalisées de façon identique à la façade principale de l'édifice, seront conservées et restaurées dans le respect de leurs dispositions constructives d'origine

2.2 Les modénatures :

Chaque type architectural fait appel à des éléments structurants ou de décor tels que : soubassements, encadrements de baies, chaînage d'angles, bandeaux d'étages, corniches, pilastres, frontons... Ces éléments en pierres, briques, bois ou ciment, font partie intégrante de la composition des façades. Ils seront maintenus ou restaurés à l'identique.

Les ouvrages d'isolation extérieure et de bardage portent atteinte à la valeur patrimoniale des immeubles repérés et sont donc inadaptés. En conséquence tout habillage extérieur des façades, pignons et souches de cheminée est interdit.

2.3 Les jointements et enduits :

Les techniques et procédés mis en œuvre, ainsi que les matériaux utilisés sont définis par le règlement de l'AVAP, selon les éléments de composition des façades.

2.4 Les pans de bois :

Préalablement à toute intervention sur les façades en pans de bois, une analyse de la structure, de la forme des pans de bois et de la répartition des ouvertures, doit être engagée.

Les façades en pan de bois conçues à l'origine avec encorbellements et colombages apparents sont maintenues ou restituées en l'état. Dans ce cas toutes les pièces de charpente demeureront apparentes en façade et sont protégées par une simple peinture.

Les essentages d'ardoises, propres au 19^{ème} siècle, peuvent être maintenus sur les pignons au niveau des combles.

Sur les façades droites aux pans de bois structurels, comportant un enduit dès l'origine, ces enduits sont maintenus ou restitués.

2.5 Les toitures :

Toute intervention sur les toitures doit préserver les caractéristiques volumétriques, dimensionnelles et techniques qui ont prévalu lors de leur édification. Les pentes de toits seront respectées dans la diversité des formes rencontrées suivant les différents types architecturaux. A ce titre les croupes, coyaux, brisis, sont préservés ou restitués s'ils ont disparu.

Les éléments à caractère décoratif en zinc, bois ou terre cuite, doivent être préservés et restaurés à l'identique.

Les couvertures sont réalisées en ardoises naturelles posées de manière traditionnelle dans le respect du caractère de l'édifice. D'une manière générale les autres matériaux sont interdits. Les faitages seront constitués de tuiles en terre cuite mate et posées à crêtes et embarrures au mortier de chaux. Les faitages en tuiles à emboîtement sont interdits sur les édifices n'en comportant pas à l'origine. Les bardelis d'ardoise en bordure de rives de pignons sont interdits.

L'aménagement éventuel des combles, espaces non habitables à l'origine, ne doit pas remettre en cause les principes énoncés ci-dessus. Dans le cas d'un besoin nouveau d'éclairage des combles, les dispositifs en ouvrage rendus nécessaires seront adaptés au type référent de la construction. Les lucarnes reprendront les proportions, la forme et les dispositions techniques de celles correspondantes à chacun des types. Elles ne doivent pas perturber la composition de la façade.

Les châssis de toit sont interdits en façades sur rue. Ils pourront être autorisés sur les autres

façades dans la mesure où ils ne sont pas visibles depuis le domaine public, et sous les conditions suivantes : nombre et taille limités, pose encastrée, respect de la composition de la composition d'ensemble de la façade et sans juxtaposition des lucarnes.

2.6 Les gouttières

Les toitures de l'habitat traditionnel le plus ancien ne comportent pas de gouttières. Les gouttières, les cheneaux et les descentes d'eau pluviale seront en métal : zinc, cuivre, fonte etc..... Le PVC est interdit.

Les gouttières demi-rondes pendantes ou nantaises doivent être placées à l'égout de toiture, en bas de la pente.

2.7 Les menuiseries extérieures :

A l'occasion du remplacement des menuiseries extérieures, celles-ci seront réalisées en bois peint. Tout autre matériau est interdit à l'exception des immeubles comportant à l'origine des portes d'entrée en ferronnerie ou des fenêtres métalliques. Les fenêtres en bois sont à petit bois assemblés de manière traditionnelle, avec mouluration extérieure. La composition des portes et des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité de façade, et le caractère typologique de l'immeuble.

Les contrevents en bois sont conservés, restaurés ou restitués sur les façades qui en comportaient à l'origine. Sur les édifices où les persiennes en bois ou en métal, repliables en tableau des baies, sont prévues à l'origine, celles-ci sont également préservées, restaurées ou restituées.

Les volets roulants avec ou sans coffre apparent en façade sont interdits.

Les portes d'entrée des immeubles ou d'accès aux cours intérieures seront pleines et réalisées en bois peint ou en métal, suivant les caractéristiques architecturales de l'immeuble. L'ensemble menuisé peut comporter une imposte vitrée au dessus de l'ouvrant, ou un châssis vitré dans la partie supérieure de l'ouvrant.

2.8 Les ferronneries :

Garde-corps, grilles de défense, marquises, réalisés en fer forgé ou en fonte sont conservés, restaurés ou restitués sur les façades qui en comportaient à l'origine. L'aluminium et tous matériaux de remplissage, de type altuglas, verre fumé ou verre coloré est interdit, en façade des immeubles n'en comportant pas à l'origine.

Dans le cas d'éléments de ferronnerie totalement disparus en façade de l'immeuble, il est nécessaire d'établir un projet pour une restitution en accord avec le type architectura de l'édifice.

2.9 Couleur des façades :

Les façades des immeubles composent des ensembles qui marquent l'identité des rues, des places voire des quartiers. Les ravalements doivent tenir compte non seulement du type architectural de l'immeuble concerné, mais aussi de la perception globale de la séquence urbaine ou du paysage dans lequel il s'insère. De même la façade d'un immeuble constitue une entité homogène que le ravalement doit respecter de manière uniforme. En conséquence, la coloration ne doit pas créer des partitions arbitraires sur la façade.

Dans le cadre d'un ravalement, une attention particulière sera portée au choix des couleurs des menuiseries extérieures et des ferronneries. Elles doivent être en adéquation avec la typologie de

l'immeuble, sa période de construction et donc la nature et la couleur du revêtement de façade.

2.10 Les annexes :

Les annexes sont des parties constituant d'un ensemble bâti. Les bâtiments annexes qu'il s'agisse de garages, remises, serres, abris de jardin... doivent être en harmonie avec la construction principale et traités avec le même soin. A ce titre le choix des matériaux et leur mise en œuvre doivent concourir à la réalisation d'un ouvrage de qualité comparable à celle de la maison principale.

L'installation de constructions préfabriquées qui présentent des volumes ou des formes étrangères aux références d'architecture traditionnelle locale est interdite.

2.11 Les réseaux divers, équipements urbains et domestiques :

Concernant les réseaux collectifs, les extensions ou modifications doivent faire l'objet d'un projet détaillé, comportant notamment l'emplacement des coffrets de branchement et de coupure et de toutes les installations pouvant avoir un impact visuel. L'aspect et l'emplacement des réseaux et des divers organes techniques doivent être étudiés de manière à les rendre aussi discret que possible. Les transformateurs ERDF moyenne ou basse tension doivent être intégrés dans les constructions ou dans des volumes respectant les règles architecturales de l'AVAP.

Concernant la distribution aux particuliers, les coffrets de façades doivent être encastrés et dissimulés derrière une porte en bois ou constituée d'un cadre métallique rempli avec le même matériau que celui de la partie de la façade où il s'implante. En cas de branchement aéro-souterrain, les remontées de câbles le long des façades ne doivent pas être apparentes.

Lors des travaux de restauration, les façades et les toitures doivent être débarrassées de tous les éléments inesthétiques qui les déparent, et particulièrement les canalisations apparentes, les conduits, les câbles, les antennes etc.

Les équipements techniques de chauffage, de ventilation, de climatisation, ainsi que les citernes (combustibles ou eau), installés à l'extérieur des immeubles, ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

Les antennes sont installées sous toiture dans la mesure où les conditions de réception le permettent. Les antennes paraboliques sont placées de manière à ne pas être visibles depuis le domaine public

2.12 immeubles compris dans un « espace urbain remarquable » :

Le règlement de l'AVAP définit la notion d'espace urbain remarquable et en indique la délimitation dans le centre ancien.

Un espace urbain remarquable est un élément structurant du quartier dont il fait partie. Il comprend non seulement le domaine public mais aussi les façades des immeubles et du parcellaire qui le délimitent. L'ensemble présente une qualité de composition cohérente, alliant des préceptes architecturaux, urbains ou paysagers qu'il convient de préserver.

En conséquence, toute intervention dans un espace urbain remarquable doit prendre en compte les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères le définissant, en lien avec l'histoire du lieu. Toute intervention de nature à porter atteinte à la qualité et à l'échelle de sa composition primitive est interdite. Seules seront autorisées celles contribuant à la mise en valeur patrimoniale de cet espace.

2.13 Travaux relatifs aux performances énergétiques :

En complément des dispositions de l'AVAP les travaux devront également respecter la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique

A / 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.

B / 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 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.

2.14 Travaux relatifs aux locaux communs :

Dans le respect des dispositions réglementaires en vigueur, 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.

2.15 Travaux relatifs aux cours intérieures :

Les accès et les circulations dans les caves ainsi que les combles devront être dégagés de tout obstacle et en bon entretien.

Il sera nécessaire de s'attacher à la facilité d'accès des résidents aux cours intérieures et à leur pérennité d'usage et d'entretien.

La démolition des appentis, des bâtiments ou des corps de bâtiments vétustes situés en cœur d'îlot ou en fond de parcelle et pouvant être considérés comme constructions parasites pourra être imposée. Leur remplacement par des espaces plantés, engazonnés ou pavés pourra être

demandé.

La démolition des parties d'immeubles impropres à l'habitation pourra également être demandée.

Les espaces libres privatifs doivent maintenir une dominante végétale.

3 / DESCRIPTION DES TRAVAUX SUR LES PARTIES PRIVATIVES :

Les travaux prescrits auront 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 plus généralement 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 étudiées et respectées lors de la préparation d'un projet de réhabilitation et lors de sa mise en œuvre.

En particulier, il convient de se rapprocher des caractéristiques demandées par la réglementation en vigueur pour les locaux neufs (laquelle doit impérativement être respectée pour les éléments d'équipement créés : VMC par exemple).

Les points ci après détaillés devront être pris en compte dans l'élaboration des projets de réhabilitation des parties privatives des immeubles.

3.1 Mise aux normes des logements :

A/ Normes dimensionnelles :

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil, et des pièces de service tel que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale ;

Un local à usage d'habitation ne comportant pas d'équipement destiné à faire la cuisine est considéré comme une pièce isolée.

La surface habitable d'un logement ou d'une pièce est la surface de plancher construit, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasements des portes et fenêtres. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, cave, sous-sol, remise, garage, terrasse, loggia, balcon, séchoir extérieur au logement, véranda, certains volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties des locaux d'une hauteur sous plafond inférieure à 1.80 mètre.

La surface habitable d'un logement, définie à l'article R.111-2 du CCH, est égale ou supérieure à 14 m², celle d'une pièce isolée à 9 m². La moyenne des surfaces habitables des pièces principales est de 9 mètres carrés au moins, aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à 7 mètres carrés.

La hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,20 mètres soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes pour une pièce isolée.

B/ Ouvertures et ventilation :

Toutes les pièces principales des logements et les pièces isolées seront pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre, permettant une aération et un éclairage naturel suffisant au cœur de la pièce. La ventilation des logements et des pièces isolées sera générale et permanente.

Pour les cuisines, salles d'eau ou cabinets d'aisance, ne disposant pas de fenêtre, la pièce devra être pourvue d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment, tel que gaine d'évacuation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

C/ Installation de la cuisine ou du coin cuisine :

Les logements de plus d'une pièce devront être équipés d'une cuisine ou d'un coin cuisine.

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine comportera un évier alimenté en eau chaude et froide avec siphon, raccordé à une évacuation d'eaux usées.

La pièce à usage de cuisine (ou le coin cuisine) sera aménagée de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur.

D/ Installation du gaz et de l'électricité :

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz sera utilisé devront être conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Les logements ou les pièces isolées seront pourvus d'une alimentation électrique, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

E/ Equipements sanitaires :

Tout logement comportera un WC intérieur avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau.

Dans les logements de deux pièces principales ou plus, le WC sera séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas.

La salle d'eau devra comprendre une baignoire ou une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Toutefois, les logements d'une pièce principale pourront ne comporter :

qu'une pièce où est situé un WC avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ne communiquant pas directement avec la cuisine ainsi qu'un lavabo avec eau chaude et froide

ou qu'une salle d'eau (ou un coin douche) situé dans une pièce de service, le cabinet d'aisance à usage privatif étant situé à l'étage ou à un demi-palier de distance.

La pièce isolée sera équipée au minimum d'un lavabo avec eau courante chaude et froide et pourra disposer à proximité d'un cabinet d'aisance à usage collectif, desservant au plus cinq chambres.

F/ Chauffage :

L'installation devra être conforme au Règlement Sanitaire Départemental et répondra aux normes de décence définies dans les articles 2 et 3 du 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) et devra assurer une température suffisante dans chacune des pièces (notamment par l'installation de chauffages fixes).

Si la situation le permet, le chauffage par convecteur électrique sera évité.

En cas de chaudière au gaz, on privilégiera des chaudières à condensation.

Dans la mesure du possible, les radiateurs seront équipés de robinets thermostatiques.

G/ Neutralisation de la peinture au plomb :

Les peintures au plomb seront neutralisées.

Le maître d'ouvrage devra privilégier la réalisation de travaux en milieu libre c'est-à-dire sans occupant.

Ces travaux ne devront pas entraîner de dissémination de poussière de plomb nuisible tant pour les occupants que les intervenants ou pour le voisinage. Des précautions spécifiques devront être mises en œuvre (nettoyage quotidien du chantier avec des serpillières humides, création de sas étanches visant à circonscrire la diffusion de poussière, utilisation d'aspirateurs spécifiques « à filtres absous »).

Les travaux dits palliatifs consistent en une intervention localisée destinée à supprimer l'accessibilité au plomb des surfaces dégradées, mise en évidence lors du diagnostic, dans les logements et si nécessaire dans les parties communes. Ils visent donc à recouvrir d'un matériau les supports toxiques et à changer le cas échéant des éléments (menuiserie, portes ...), à créer une barrière physique entre les éléments toxiques et les occupants.

Les travaux visant à éliminer définitivement les peintures présentant du plomb nécessitent des techniques particulières en raison du danger dû notamment à la dissémination du plomb dans l'atmosphère (grattage, ponçage) ou de la réaction chimique particulièrement toxique lors de traitements visant à traiter les peintures au plomb (décapage chimique ou thermique).

En cas de non réalisation des travaux de décontamination dans les délais demandés, la réalisation de travaux de substitution de la part de la puissance publique sera exercée.

Outre les normes indiquées ci-avant il est rappelé d'un logement mis en location, doit être, à l'entrée dans les lieux, habitable sans frais : il doit être délivré au locataire en bon état d'usage et de réparation, et les équipements mentionnés dans le bail (four, réfrigérateur,...) doivent être en bon état de fonctionnement.

Le propriétaire doit entretenir les locaux en état de servir et effectuer toutes les réparations autres que celles qui incombent au locataire, ainsi que celles qui sont dues à la vétusté, à un vice de construction ou à un cas de force majeure.

3.2 Redistribution des logements dans le volume existant :

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres, confortables, éclairées et ventilées; ces redistributions tendront notamment :

- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des pièces « noires », des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements d'un même niveau (ex : transformation de deux logements « avant » et « arrière » en un seul logement traversant, ou de petits logements de niveaux différents pour la création de logements plus spacieux en 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.
- À améliorer l'organisation des pièces techniques (WC, salle de bain, cuisine) par rapport aux pièces de vie (salon, salle à manger) et aux pièces de nuit (chambres). Par exemple, par la suppression des WC et salle de bain en fond de parcelle pour les installer au même niveau que les chambres



En application de l'Article L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, est interdite : toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 précitée. La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme

V / PROGRAMME DES TRAVAUX PRESCRITS PAR BATIMENT

Les travaux de restauration qui seront notifiés aux propriétaires sont définis par les dispositions générales ci-avant rappelées qui leurs sont applicables, mais également par les fiches individualisées suivantes qui distinguent :

- 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, l'amélioration de la qualité résidentielle. Ces dernières prescriptions pourront porter indifféremment sur les parties privatives, communes ou les constructions parasites (curetage, démolitions, etc.).

Références cadastrales	Adresse	 <p>Source : cadastre</p>	
BC 0326	1 RUE DE LOURMEL		

CARACTERISTIQUES GENERALES	Immeuble(s) d'habitation
-----------------------------------	--------------------------

Nombre de niveaux	Façade avant : R + 1 + C Façade arrière : R + 1 + 2 + C
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierres de taille en façade avant
Vacant	Oui
Immeuble sous arrêté(s)	Non
Zone inondable (PPRI)	Non

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes



<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façades et menuiseries 	Réfection. Purger enduit ciment et rejointoyer à la chaux. Remplacement des ouvertures (bois)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toitures 	Réfection y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Halls et escaliers 	Réfection

Parties privatives

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
---	--

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façade et sécurité 	<p>Immeuble remarquable (cartographie AVAP)</p> <p>Détails architecturaux à conserver et restaurer si nécessaire.</p> <p>Enduit ciment à piocher et à remplacer par un enduit à la chaux</p> <p>Volets bois à reposer. Conservation et restauration de la porte d'entrée ou remplacement à l'identique. Conservation et restauration des garde-corps ou remplacement à l'identique.</p> <p>Démolition des constructions parasites en partie extérieure</p> <p>Réorganisation des cellules habitables en vue d'une meilleure offre résidentielle</p>
--	---

Références cadastrales	Adresse	 
BC 0093	2 RUE DE L'ANCIEN PONT (11 rue du Pont)	

Source : cadastre

CARACTERISTIQUES GENERALES	Immeuble(s) d'habitation
-----------------------------------	--------------------------

Nombre de niveaux	R + 1 + C
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierres
Vacant	Oui
Immeuble sous arrêté(s)	Non
Zone inondable (PPRI)	Oui

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes



<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façades et menuiseries 	Reprise si nécessaire Remplacement des ouvertures (bois)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toitures 	Réfection y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Halls et escaliers 	Réfection

Parties privatives

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
---	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façade et sécurité 	Localisation au sein d'une espace urbain remarquable Volets bois à restaurer ou remplacer à l'identique Porte de garage à restaurer ou remplacer à l'identique
--	--

Références cadastrales	Adresse	 
BC 0253	3 RUE DU PERROQUET	

Source : cadastre

CARACTERISTIQUES GENERALES	Immeuble(s) d'habitation
-----------------------------------	--------------------------

Nombre de niveaux	R + 1 + 2 + C
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierres
Vacant	Oui
Immeuble sous arrêté(s)	Non
Zone inondable (PPRI)	Non

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façades et menuiseries 	Réfection. Purger enduit ciment et rejointoyer à la chaux. Remplacement des ouvertures (bois)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toitures 	Réfection si nécessaire y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Halls et escaliers 	Réfection si nécessaire

Parties privatives

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
---	--

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façade et sécurité 	Immeuble d'intérêt architectural La remise en lecture de l'ancienne porte d'entrée sera étudiée (forme arrondie).
--	--

Références cadastrales	Adresse	
BC 0968 - BC 0969	4 PLACE BISSON	
BC 0970 - BC 0971	3 QUAI DE PRESBOURG	
 <p>Source : cadastre</p>		

CARACTERISTIQUES GENERALES	Immeuble(s) d'habitation (*2)
-----------------------------------	-------------------------------

Nombre de niveaux	R + 1 + C
Éléments caractéristiques	Façades enduites – cours entre les deux bâtiments.
Vacant	Oui
Immeuble sous arrêté(s)	Non
Zone inondable (PPRI)	Oui

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes



<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façades et menuiseries 	Contrôle fissures et réfection de la façade Remplacements des menuiseries
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toitures 	Réfection y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Halls et escaliers 	Réfection

Parties privatives

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
---	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façade et sécurité 	Élément architectural au niveau de la façade côté place Bisson à conserver si nécessaire (niche murale) Mise en valeur des lucarnes à fronton à réaliser si nécessaire Volets bois à restaurer ou à remplacer à l'identique Quai de Presbourg : Immeuble d'intérêt architectural (cartographie AVAP) Linteau, corniche et bandeau à mettre en valeur Démolition des éventuelles constructions parasites en partie extérieure
--	---

Références cadastrales	Adresse	 
BC0171	5/7 rue de la Motte	

Source : cadastre

CARACTERISTIQUES GENERALES	Immeuble(s) mixte(s)
-----------------------------------	----------------------

Nombre de niveaux	R + 1 + C
Éléments caractéristiques	Immeubles en pierre
Vacant	Oui
Immeuble sous arrêté(s)	Non
Zone inondable (PPRI)	Non

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes



<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façades et menuiseries 	Reprises et réfection, contrôle fissure Remplacement des ouvertures (bois)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toitures 	Réfection y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Halls et escaliers 	Réfection

Parties privatives

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
---	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façade et sécurité 	Conservation des modénatures et restauration si nécessaire Dépose des enseignes commerciales. Purge enduit ciment et rejointoiement à la chaux Réorganisation des cellules habitables en vue d'une meilleure offre résidentielle
--	---

Références cadastrales	Adresse	 
BC 0477	10 RUE DES FORGES	

Source : cadastre

CARACTERISTIQUES GENERALES	Immeuble(s) d'habitation
-----------------------------------	--------------------------

Nombre de niveaux	R + 1 + C
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierres
Vacant	Oui
Immeuble sous arrêté(s)	Non
Zone inondable (PPRI)	Non

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façades et menuiseries 	Réfection. Purger enduits dégradés et rejointoyer à la chaux. Remplacement des ouvertures (Petits bois)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toitures 	Réfection y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Halls et escaliers 	Réfection

Parties privatives

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité.
---	--

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façade et sécurité 	Immeuble remarquable (cartographie AVAP) Linteau fissuré au niveau de la porte d'entrée à traiter Démolition des éventuelles constructions parasites en partie extérieure
--	---

Références cadastrales	Adresse	 
BC 0336	65 rue du Général De Gaulle	

Source : cadastre

CARACTERISTIQUES GENERALES	Immeuble mixte
-----------------------------------	----------------

Nombre de niveaux	Rdc commercial + 1 + 2 + C
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierre dont la façade comporte des détails architecturaux (corniche, bandeau, fronton...)
Vacant	Oui
Immeuble sous arrêté(s)	Oui (Arrêté ordonnant les mesures provisoires nécessaires au cas de péril imminent – février 2015 ; Arrêté de péril non imminent avec interdiction d'habiter – juillet 2015)
Zone inondable (PPRI)	Non

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façades et menuiseries 	Reprise si nécessaire Remplacement des ouvertures (bois)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toitures 	Réfection y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Halls et escaliers 	Réfection

Parties privatives

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
---	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façade et sécurité 	Immeuble remarquable (cartographie AVAP) Modénatures à conserver et à restaurer en façade avant - Repose volets bois Traitement spécifique du pignon (publicités, fissures, parpaings...) Réorganisation des cellules habitables en vue d'une meilleure offre résidentielle Démolition des éventuelles constructions parasites en partie extérieure
--	--

Références cadastrales	Adresse	 
BC 0616	67/69 rue du Général De Gaulle	

Source : cadastre

CARACTERISTIQUES GENERALES	Immeuble mixte
-----------------------------------	----------------

Nombre de niveaux	Rdc commercial + 1 + 2 + C
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierre dont la façade comporte des détails architecturaux (corniche, bandeau, fronton...)
Vacant	Oui
Immeuble sous arrêté(s)	Oui (Arrêté de péril non imminent sans interdiction d'habiter (parties communes n°69) – Novembre 2014 ; Arrêté ordonnant les mesures provisoires nécessaires au cas de péril imminent (N°67 et 69) – février 2015 ; Arrêté de péril non imminent avec interdiction d'habiter (N°67 et 69) – juillet 2015)
Zone inondable (PPRI)	Non

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façades et menuiseries 	Reprise si nécessaire Remplacement des ouvertures (petits bois)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toitures 	Réfection y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Halls et escaliers 	Réfection

Parties privées

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
---	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façade et sécurité 	<p>Immeuble remarquable (cartographie AVAP)</p> <p>Modénatures à conserver et à restaurer en façade avant - Repose volets bois</p> <p>Réorganisation des cellules habitables en vue d'une meilleure offre résidentielle</p> <p>Démolition des éventuelles constructions parasites en partie extérieure</p>
--	--

Références cadastrales	Adresse	 
BC 0210	4 RUE EMILE SOUVESTRE 3 PLACE ANNE DE BRETAGNE	

Source : cadastre

CARACTERISTIQUES GENERALES	Immeuble mixte
-----------------------------------	----------------

Nombre de niveaux	R + 1 + C
Éléments caractéristiques	Immeuble en pierres
Vacant	Oui
Immeuble sous arrêté(s)	Oui (Arrêté de mise en sécurité – procédure urgente – Juin 2021)
Zone inondable (PPRI)	Non

PRESCRIPTIONS GENERALES

Parties communes

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façades et menuiseries 	Réfection, contrôle fissure, piquage enduit ciment et rejointoiement à la chaux Remplacement des ouvertures (bois)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Toitures 	Réfection y compris organes d'étanchéité et descentes EP
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux 	Mise aux normes
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Halls et escaliers 	Réfection

Parties privatives

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Logements 	Mise aux normes de confort, d'habitabilité et de sécurité
---	---

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Façade et sécurité 	Immeuble d'intérêt architectural (cartographie AVAP) – détails architecturaux à conserver ou restaurer si nécessaire (épis de faitage...) Réorganisation des cellules habitables en vue d'une meilleure offre résidentielle Démolition des éventuelles constructions parasites en partie extérieure
--	---

VI / APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

1 / APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES D'ACQUISITION

En application de l'article R 313-24 du Code de l'Urbanisme la valeur des immeubles avant leur restauration a été estimée par France Domaine ; selon l'avis de la DGFIP en date du 08/11/2021 l'appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition s'élève au montant total de 950 000 € toutes indemnités comprises.

2 / APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES DE TRAVAUX

A / Méthodologie

Les coûts de travaux présentés ci-après constituent des coûts moyens.

Ces montants sont donnés à titre indicatif. Ils peuvent être modulés selon l'importance de l'intervention à réaliser sur les immeubles, le résultat de la consultation des entreprises qui réaliseront les travaux, voire également pour certains immeubles la réalisation par les propriétaires eux-mêmes d'une partie des travaux.

Les coûts ont été estimés à partir de dépenses constatées lors de réhabilitation menées dans des immeubles similaires sur le cœur de ville historique de Pontivy. Deux immeubles ayant fait l'objet d'un accompagnement dans le cadre de l'Opah RU (le premier en 2019, le second en 2022) ont particulièrement été étudiés, compte tenu de leurs caractéristiques similaires avec les 9 immeubles intégrés au présent dossier de DUP (dégradation, vacance, surface habitable, localisation stratégique, rénovation globale dont parties communes, et création de plusieurs logements...).

La réfection désigne le « travail de remise en état et de réparation d'un ouvrage qui ne remplit plus ses fonctions. Le résultat d'une réfection est en principe analogue à ce qui existe ou à ce qui aurait dû exister. » Source : DE VIGNAN, Jean, Le petit dicobat, dictionnaire général du bâtiment, Paris : Arcature, 4^{ème} édition, 2008, 957 pages, p741).

La reprise désigne la réfection d'une partie dégradée d'un ouvrage.

Parties communes :

- Travaux de reprise de façade et menuiseries : **23 000 € HT**
- Travaux de réfection de façade et menuiseries : **40 000 € HT**
- Travaux de reprise de toiture : **13 000 € HT**
- Travaux de réfection de toiture : **35 000 € HT**
- Travaux de reprise des parties intérieures communes : **22 000 € HT**
- Travaux de réfection des parties intérieures communes : **42 000 € HT**
- Travaux de démolition constructions parasites et reconstitution : **20 000 € HT**

Parties privatives :

Le coût moyen des travaux à engager peut-être estimé à **1300€ HT / m²** de surface habitable

B / Synthèse des dépenses de travaux : parties communes et parties privatives

Parties communes

Nb d'imm.	Façades, menuiserie		Toitures		Parties intérieures communes		Construction parasite pouvant être démolie
	Reprise Nb d'imm.	Réfection Nb d'imm.	Reprise Nb d'imm.	Réfection Nb d'imm.	Reprise Nb d'imm.	Réfection Nb d'imm.	
9	0	9	0	9	0	9	6

Façades, menuiserie		Toitures		Parties intérieures communes		Construction parasite pouvant être démolie
Reprise Coût global en € HT	Réfection Coût global en € HT	Reprise Coût global en € HT	Réfection Coût global en € HT	Reprise Coût global en € HT	Réfection Coût global en € HT	Coût global en € HT
0	360 000	0	315 000	0	378 000	120 000

Parties privatives

Immeuble	Nombre d'immeubles	Surface habitable en m ²	Coût en € HT/m ²	Coût total en € HT
Réhabilitation complète	9	2414	1300	3 138 200

TOTAL GÉNÉRAL €	4 311 200
------------------------	------------------

VII / DELAIS D'EXECUTION

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.

VIII / DELIBERATION



Ville de Pontivy

Extrait du registre des délibérations

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville – approbation du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du 1er programme de travaux portant sur 9 immeubles

DEL-2022-120

Numéro de la délibération : DEL-2022-120

Nomenclature ACTES : Politique de la ville-habitat-logement

Information relative à l'environnement : non

Date de réunion du conseil : 10 octobre 2022

Date de convocation du conseil : 4 octobre 2022

Date d'affichage de la convocation : 4 octobre 2022

Début de la séance du conseil : 19h00

Présidente de séance : Christine LE STRAT

Sécrétaire de séance : M. Benoit JACQUES

Etaient présents : Mme Alice CONAN, Mme Marie-Madeleine DORE-LUCAS, Mme Florence GODIN, Mme Annie GUILLEMOT, M. Michel GUILLEMOT, Mme Nathalie GUILLEMOT, M. Eric GUILLERMIC, M. Daniel HILLION, M. Benoit JACQUES, Mme Florence JAN, M. Michel JARNIGON, M. Hervé JESTIN, M. Emmanuelle LE BRIGAND, M. Gabriel LE BRIS, M. Jean-Pierre LE CLAINCHÉ, M. Paul LE GUERNIC, M. Maxime LE LU, Mme Marie-Christine LE MOUEL, Mme Alexandra LE NY, Mme Gaëlle LE ROCH, M. Philippe LE RUYET, Mme Christine LE STRAT, Mme Maryvonne LE TUTOUR, Mme Meltide LEPREVOST, M. Christophe MARCHAND, M. Jean-Jacques MERCEUR, Mme Julie MINGAM, M. François-Denis MOUHAOU, M. Alain PIERRE, Mme Claudine RAULT

Etaient représentés : M. Philippe AMOURETTE donne procuration à M. Hervé JESTIN, M. Georges-Yves GUILLOT donne procuration à M. Michel JARNIGON, Mme Nathalie TOMASZEWSKI donne procuration à M. Jean-Jacques MERCEUR

Opération de Restauration Immobilière du centre-ville – approbation du dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du 1er programme de travaux portant sur 9 immeubles

Rapport de François-Denis MOUHAOU

Une démarche volontariste et partenariale est menée par Pontivy Communauté et la commune de Pontivy, en faveur d'un projet de renouvellement urbain de grande ampleur sur le centre-ville de Pontivy.

Ce projet global de renouvellement urbain a pour objectif de refaire du cœur historique, à partir de ses fonctions de centralité redynamisées et par sa requalification urbaine, le lieu privilégié d'une offre diversifiée de logements réhabilités, source d'équilibre et de cohésion sociale.

L'intervention publique s'effectue dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) conclue entre les différents partenaires pour la période 2019-2024, qui vise par la complémentarité des actions entreprises à requalifier le cadre urbain, à améliorer l'attractivité résidentielle et commerciale du cœur historique, et permettre ainsi d'engager de façon significative la réhabilitation du parc privé des logements.

Face aux enjeux de travaux de réhabilitation sur les immeubles les plus dégradés, qui présentent de surcroît pour certains un intérêt patrimonial à préserver et à valoriser, Pontivy Communauté et la commune de Pontivy ont souhaité compléter le volet incitatif de l'OPAH RU, par le recours aux Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur les immeubles prioritaires.

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.

Couplée au Site patrimonial remarquable (SPR) qui édicte des règles de protection et de mise en valeur du patrimoine, la mise en oeuvre de l'ORI assortie de la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration, permettra également de faciliter l'intervention sur les immeubles les plus dégradés, en rendant éligibles les porteurs de projets au régime fiscal "Malraux".

Selon les dispositions de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme, l'ORI consiste en 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 ensemble d'immeubles.

La mise en oeuvre de l'ORI permettra de veiller à la qualité et à la complétude des réhabilitations, en particulier par l'assujettissement à l'obligation d'un permis de construire en vertu de l'article R.421-14 du code de l'urbanisme.

Le premier programme de travaux porte sur 9 immeubles particulièrement dégradés pour lesquels l'intervention est jugée prioritaire.

La liste et la localisation exacte des immeubles ciblés sont indiquées dans le dossier d'enquête publique annexé à la présente délibération, qui comporte en outre les pièces requises par l'article R.313-24 du code de l'urbanisme, qui présentent notamment le programme global des travaux par bâtiment, l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le service des domaines et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le dossier d'enquête publique préalable à la DUP ci-annexé

Nous vous proposons :

- d'approuver le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du premier programme de travaux de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur 9 immeubles menée sur le centre-ville
- de solliciter de Monsieur le Préfet la mise à l'enquête publique du dossier susvisé, en vue du prononcé de la délibération d'utilité publique au profit de la commune de Pontivy
- d'autoriser Madame La Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération

La délibération est adoptée à l'unanimité

LA MAIRE
Christine LE STRAT



Ch. Le Strat

Transmise au contrôle de légalité le : 14 OCT. 2022
Publiée le : 14 OCT. 2022

Fait à Pontivy, le 10 octobre 2022

LE SECRETAIRE DE SEANCE
Benoit JACQUES



Certifié exécutoire

LA MAIRE
Christine LE STRAT

