

Arrivée du présent document

- 4 AOUT 2021

Préfecture de la Mayenne

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

Ville de LAVAL.

**Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération
de restauration immobilière (O R I) de l'ensemble Corbineau, sis 27 rue de Bretagne
sur le territoire de la commune de Laval 53000.**



DUREE DE L'ENQUETE

Du mercredi 23 juin 2021, 9 heures, au mercredi 7 juillet 2021, 17 h00.

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Du Commissaire Enquêteur

Gérard MARIE
La Mesleraie
53940 AHUILLE
Tél : 02.43.68 11 11
Port : 06 72 54 91 85
Email : mariegerardov@wanadoo.fr

DEUXIEME PARTIE

ANALYSES

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

➤ Par décision du Tribunal Administratif de Nantes, n° E 21000059/53, du 25/05/2021 et par arrêté Préfectoral, du 01/06/2021, le commissaire enquêteur Gérard MARIE a conduit l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération de restauration immobilière de l'ensemble Corbineau, (ancienne caserne) sis 27 rue de Bretagne, sur le territoire de la commune de Laval 53000.

➤ Par délibération en date du 17 juillet 2020, il a été décidé de céder l'ensemble immobilier Corbineau à France Pierre Patrimoine, du Groupe CIR (Compagnie Immobilière de Restauration).

- Ce groupe a été fondé en 1988.

- Domaines d'activités ;

Défiscalisation Immobilière, Investissement Immobilier en Malraux, Monuments Historiques, Pinel Rénové, Déficit Foncier, et Rénovation du bâti en centres villes.

Ce groupe spécialisé depuis plus de 30ans dans la rénovation du bâti ancien, est aujourd'hui le leader français de la rénovation, et de la reconversion d'immeubles patrimoniaux en cœur de villes.

La promesse de vente signée à la suite le 21 janvier 2021, prévoit que la vente se fera sous réserve de la levée de diverses conditions suspensives, notamment celle relative à l'obtention d'un permis de construire, mais aussi la condition que les travaux soient déclarés d'Utilité Publique, permettant ainsi de bénéficier du dispositif fiscal Malraux.

En vertu des dispositions du Code de l'urbanisme, les opérations de restauration immobilière sont des travaux de remise en état de l'habitat ayant pour objet ou pour effet la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

Ces travaux estimés à **12 630 000€ TTC**, peuvent être déclarés d'Utilité Publique à la demande de la commune afin de s'assurer de la bonne fin des projets.

En l'occurrence la rénovation de l'ancienne caserne Corbineau, qui conduira à des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, des espaces extérieurs, avec la création d'une liaison piétonne entre l'allée Corbineau, et le jardin des Cordeliers, rentrent pleinement dans ce dispositif.

Afin de s'en assurer la bonne fin, il convient d'approuver le programme des travaux déterminés, et de fixer à quatre ans, à compter de la présente délibération le délai de réalisation.

Il n'y aura pas d'impact pour la commune si les travaux sont effectués.

En cas d'abandon du projet, il conviendra de prévoir le rachat de l'immeuble à hauteur de **2 000 000€**, correspondant au prix de cession et des frais.

➤ Ouverture d'une enquête publique préalable de 15 jours consécutifs relative, à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération de restauration immobilière (O R I) de l'ensemble Corbiveau sis 27 rue de Bretagne à Laval 53000.

Projet de remise en état, de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine immobilier que représente l'ancienne caserne Corbiveau.

Projet porté par la commune de Laval.

➤ Ce projet de Déclaration d'Utilité Publique s'inscrit dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Cet outil permet de lutter contre le mal logement. Il permet d'inciter les propriétaires à intervenir sur leurs biens identifiés afin de les remettre en l'état.

L'immeuble concerné n'a plus d'utilité, avec un risque de dégradation avancée, lié à un déficit d'entretien.

L'absence de logements alors que la surface permet d'en créer, vient réduire l'offre de logements, participant à la baisse de la population dans le secteur.

➤ Ce projet de restauration immobilière au cœur du centre ville de Laval, va permettre de remettre sur le marché 65 (soixante cinq) nouveaux logements modernes, allant du T1 au T4 sur les trois bâtiments.

Ce projet va ainsi poursuivre l'amélioration :

- du cadre de vie du centre ville,
- de l'attractivité commerciale,
- de l'offre de logements.

➤ En l'espèce la Déclaration d'Utilité Publique concerne les travaux de restauration prescrit sur l'ancienne caserne Corbiveau.

-Ces travaux permettront la mise en valeur dudit bâtiment, mais aussi la création de 65 logements modernes, aux normes actuelles.

-Ils permettront également le stationnement des véhicules des occupants, 63 places et 4 places PMR sont prévues.

- Le parking a été déclassé après enquête publique qui s'est produite courant mois d'avril 2021. (Un avis favorable a été émis).

➤ *Donc sa désaffectation peut être envisagée, au moment de la vente par fermeture physique.*

-De plus sur la limite de propriété Nord-Est une allée piétonne viendra faire la jonction entre les deux parcelles voisines, et permettra la continuité des piétons, et l'accès au jardin des Cordeliers, accessible avec des escaliers.

➤ Au travers de la Déclaration d'Utilité Publique les travaux préconisés décrivent précisément l'aspect extérieur de la caserne, ils précisent également les normes générales à la sécurité, à la salubrité, et à l'équipement qui ont vocation à s'appliquer.

Ce projet permet donc de prévenir les risques d'incendie, les dégâts des eaux, l'insalubrité, (intérêt de sécurité publique).

➤ La Déclaration d'Utilité Publique de cette ancienne caserne va ainsi permettre à France Pierre Patrimoine, du Groupe CIR (Compagnie Immobilière de Restauration), de bâtir un projet présentant de nombreux avantages.

Les trois parcelles concernées sont situées 27 rue de Bretagne 53000 Laval.

Parcelle 000 CH 468 surface totale : 5359 m²,

Parcelle 000 CH 469 surface totale : 250 m²,

Parcelle 000 CH 7 surface totale 1145 m².

Il est ainsi prévu la création de 65 logements de standing, du type 1 au type 4, répartis sur les trois bâtiments existants, des abords aménagés pour accueillir le stationnement, et des jardins privatifs tout autour des bâtiments.

Ce projet situé en plein cœur du centre ville de Laval, va étoffer et diversifier l'offre de logements, favorisant la mixité sociale.

Projet s'inscrivant dans la stratégie de la ville pour la réhabilitation de son centre ville.

Les logements modernes et de qualité, doivent permettre de donner envie de résider en centre ville.

L'augmentation de la performance énergétique des immeubles, sera un élément important, permettant la préservation et l'amélioration de l'environnement.

Le coût du projet **12 630 000€ TTC** est en rapport avec les avantages retenus, et n'est pas disproportionné au vu des estimations fournies dans l'appréciation sommaire des dépenses.

Le montage opérationnel dans lequel s'inscrit ce programme de Restauration Immobilière dispositif Loi Malraux loi n° 62903 du 4 août 1962, va participer avantageusement à ce projet.

➤ Ce projet soumis à Déclaration d'Utilité Publique, répond à l'intérêt général, sans pour autant impacter des propriétés privées, ou remettre en cause les droits privatifs des riverains, très proches.

La réhabilitation de cette ancienne caserne, n'a pas révélé d'interrogations susceptibles de remettre le projet en cause de la part des riverains venus rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Le maître d'ouvrage a répondu précisément, aux questions du commissaire enquêteur, suscitées par le projet.

➤ **Le cadre réglementaire :**

- L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Elle trouve son fondement dans la Déclaration des Droits de l'Homme, et du Citoyen de 1789, lequel stipule Art 17.

La propriété est un droit inviolable, et sacré nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique légalement constatée l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

Repris par le code civil qui prévoit Art.545.

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'Utilité Publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Et par le code de l'expropriation dans son article L.1.

L'expropriation en tout ou partie d'immeubles ou de droits réels en immobiliers ne peut être prononcée, qu'à la condition qu'elle réponde à une Utilité Publique préalablement et formellement constatée, à la suite d'une enquête et qu'il ai été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels, et des autres personnes intéressées. Elle donne droit à une juste et préalable indemnité.

La procédure d'enquête est régie par les articles L.110, R 111-1 à R.112-24.

L'opération de restauration immobilière (O R I).

Les opérations de restauration immobilière succèdent aux périmètres de restauration immobilière (PRI) avec pour principales évolutions la suppression du périmètre, et la dissociation obligatoire entre l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.

L'opération de restauration immobilière est définie par les articles L.313.4, et R.313-23 et suivant du code de l'urbanisme.

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'article R.313-24 du code de l'urbanisme.

►Publicité :

La publicité officielle de l'enquête a été faite dans les délais légaux, soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête, par insertion dans les annonces légales des journaux régionaux.

1ère parution ;

- Le mercredi 9 juin 2021, dans le quotidien « Ouest-France » département 53,
- Le jeudi 10 juin 2021 dans l'hebdomadaire le « Courrier de la Mayenne ».

2ème parution ;

- Le samedi 26 juin 2021 dans le quotidien « Ouest-France » département 53
- Le jeudi 24 juin 2021 dans l'hebdomadaire le « Courrier de la Mayenne ».

✓ Par voie d'affichage

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis d'enquête a été affiché sur le panneau extérieur, et à l'intérieur pour l'arrêté complet de la mairie de LAVAL.

-Un affichage a été réalisé sur le site intéressant la présente enquête.

- Le dossier était consultable sur le site internet des services de l'Etat en Mayenne.
- www.mayenne.gouv.fr, rubrique « Politiques publiques-Environnement, eau, biodiversité-Enquêtes publiques hors ICPE-Expropriation-ORI Corbineau »).

Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête du mercredi 23 juin 2021, 9 heures au mercredi 7 juillet 2021, 17 heures soit pendant 15 jours consécutifs. en mairie de Laval 53000, centre administratif municipal, Direction du Patrimoine Foncier place du 11 novembre, aux jours dates et heures d'ouvertures habituelles de celle-ci.

➤ Le déroulement de l'enquête :

Trois permanences ont été tenues en mairie de Laval conformément à l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Mayenne en date 1^{er} juin 2021.

Elle s'est déroulée sans incident, le Maître d'ouvrage, les services de la préfecture et la commune de Laval ont facilité le déroulement de cette enquête publique.

Les locaux mis à disposition du commissaire enquêteur, étaient fonctionnels, et d'accès facile.

➤ Sur les observations reçues du public

La participation du public ; Deux intervenants, aucun courrier pour ce projet.

L'observation émise provient d'un riverain, ayant un mur en mitoyenneté avec l'ancienne caserne Corbineau, souhaitant que les droits d'échelle soient reconduits, près de France Pierre Patrimoine. (Mémoire en réponse joint au présent dossier page 17).

-Deux avis favorables.

-Pas avis défavorable.

Compte tenu de ce qui précède je considère que ;

-L'information du public sur le projet a été assurée dans des conditions réglementaires et satisfaisantes,

-L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, et sans aucun incident, conformément à l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Mayenne, aux textes réglementaires, et aux procédures en vigueur,

-Aucune des observations n'est de nature à porter nuisance à l'ensemble du projet soumis à l'enquête publique,

-Le dossier contenait toutes les informations nécessaires, a une bonne appréciation du projet,

-Le projet contribue pleinement à l'atteinte des objectifs recherchés,

-Le public rencontré lors de mes permanences, me permet de supposer qu'il adhère au projet,

-Le Maître de l'ouvrage a répondu précisément, aux questions posées par le commissaire enquêteur,

-Le résultat de l'analyse bilancielle fait ressortir bien plus d'avantages que d'inconvénients, laissant à penser que ce projet est conforme à l'intérêt général de la ville de Laval.

En conséquence :

Le commissaire enquêteur Gérard MARIE, émet **un avis favorable**, à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération de restauration immobilière de l'ensemble Corbineau, sis 27 rue de Bretagne, sur le territoire de la commune de Laval 53000.

Fait à Ahuillé, le 2 août 2021

Le Commissaire Enquêteur.