

Arrivée du présent document
- 4 AOÛT 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 Meslerais
53940 AHUILLE
Tél : 02.43.68 11 11
Port : 06 72 54 91 85
Email : mariegerardov@wanadoo.fr

SOMMAIRE.

| <i>PREMIERE PARTIE</i> | Pages |
|------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1/ Objet | 3 à 5 |
| 2/ Cadre Juridique | 5 à 6 |
| 3/ Historique | 6 |
| 4/ Evolution des occupations | 6 |
| 5/ Référence | 7 à 8 |
| 6/ Publicité | 9 |
| 7/ / Etude du dossier d'enquête | 9 |
| 8/ Visite du site | 13 à 14 |
| 9/ Ouverture de l'enquête publique | 14 |
| 10/ Déroulement de l'enquête publique | 15 à 16 |
| 11/ Clôture de l'enquête publique | 16 |
| 12/ Notification fin d'enquête publique | 16 |
| 13/ Analyse des réponses apportées | 17 |
| 14 / Clôture définitive de l'enquête publique | 17 |
| <i>DEUXIEME PARTIE</i> | |
| Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur | 18 à 22 |
| Annexes : Procès verbal fin enquête. Mémoire en réponse. Avis EP (Presse) | |

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

PREMIERE PARTIE

Définition d'une Opération de Restauration Immobilière. (ORI).

Une opération ORI consiste à prescrire aux propriétaires des travaux précis de remise en état, de modernisation, ou de démolition d'immeubles lourdement dégradés, afin de transformer et d'améliorer de façon significative leurs conditions d'habitabilité.

Les immeubles désignés dans l'ORI doivent être dans un état de dégradation suffisant, pour que les travaux prescrits soient d'Utilité Publique et que d'éventuelles expropriations soient justifiées, si ces travaux ne sont pas réalisés dans des délais préalablement fixés.

Bénéfices attendus d'une Opération de Restauration Immobilière. (ORI).

- Lutter contre les situations de logements indignes et dégradés,
- Lutter contre la précarité, l'inconfort énergétique, et la perte d'autonomie dans l'habitat,
- Résorber la vacance de logements, en remettant sur le marché les logements inoccupés,
- Accompagner la requalification urbaine, compte tenu du potentiel des immeubles ciblés par l'ORI (emplacement, visibilité et configuration) pouvant permettre une redynamisation du secteur aux alentours,
- Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti.

1/Objet de l'enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique:

-Par délibération en date du 17 juillet 2020, il a été décidé de céder l'ensemble immobilier Corbineau sis 27 rue de Bretagne Laval 53000, à France Pierre Patrimoine du Groupe C I R (Compagnie Immobilière de Restauration).

-France Pierre Patrimoine appartient au groupe de restauration CIR siège principal 8 rue Royale PARIS 75008.

A été fondé en 1988 : Domaines d'activité ;
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 30 ans 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 ville.

Présent sur le territoire national le groupe acquiert, rénove et commercialise, plus de 40 000m², soit 850 appartements chaque année.

La réhabilitation effectuée par ce groupe est de haute qualité.

LAVAL Agglomération est composée de 34 communes, compte 64281 habitants, la population de la ville de Laval totalise 48986 habitants. (Données de décembre 2020).

-La promesse de vente de l'ensemble immobilier Corbineau, 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 à la condition que les travaux soient déclarés d'Utilité Publique, permettant ainsi de bénéficier du dispositif de la loi 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.

Coût des travaux dans le cadre de l'Utilité Publique : **12 630 000€ TTC.**

A noter : Qu'il n'y aura pas d'impact pour la ville de Laval, 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 de 15 jours consécutifs, relative à l'opération de restauration immobilière de l'ensemble Corbineau sis 27 rue de Bretagne à Laval 53000.

L'opération de réhabilitation de 65 lots, allant du T1 au T4, et les parties communes à usage d'habitation, en rénovant trois bâtiments existants (bâtiments A, B, et C), et sont également prévus la remise en état des façades, escaliers, et toitures.

Cette opération de restauration d'une façon générale respectera les réglementations en vigueur applicables à l'opération notamment ; les D T U, Normes Françaises et Européennes, recommandations et avis du C S T B (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment), et les règles de l'art.

Les travaux devront répondre sur la qualité des matériaux et produits en ce qui concerne la qualité de la mise en œuvre, ainsi que les conditions d'exécution aux prescriptions des documents en vigueur.

Réglementation Incendie.

Le maître d'œuvre respectera les textes en vigueur et notamment la circulaire de décembre 1982. Il pourra proposer des dispositions d'amélioration en analogie à l'arrêté du 31 janvier 1986, relatif aux constructions neuves dès lors que les contraintes soient compatibles avec le programme de restauration.

Réglementation Thermique.

Le maître d'œuvre respectera les textes en vigueur. Il pourra proposer des dispositions d'amélioration en analogie à la RT 2005 relative aux constructions neuves dès lors que les contraintes soient compatibles avec le programme de restauration.

Réglementation Acoustique.

Le maître d'œuvre respectera les textes en vigueur. Il pourra proposer des dispositions d'amélioration en analogie à la NRA relative aux constructions neuves dès lors que les contraintes soient compatibles avec le programme de restauration.

Aménagement extérieur.

Un accès direct piétonnier sera aménagé, de l'allée Corbineau pour rejoindre le jardin des « Cordeliers ».

Les parkings existants seront attribués par logement respectif.

- Cette enquête publique a pour but de :

- Déterminer si l'opération de restauration immobilière, présentée par la ville de Laval, doit être déclarée d'Utilité Publique,
- Présenter au sens large (riverains, habitants) le contenu du projet et la motivation de la ville de Laval.
- Recueillir les observations, suggestions, contre propositions, voire opposition de toutes personnes, qu'elles soient concernées ou non par le projet.

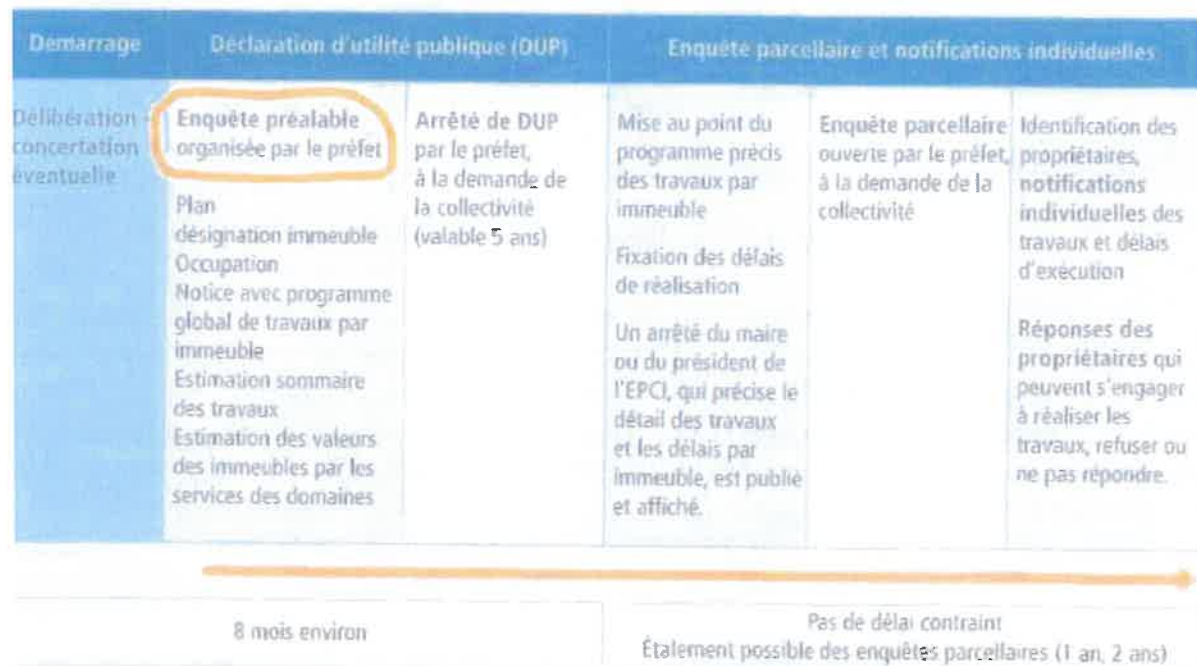
- A l'issue de cette enquête, au vu des observations émises, du rapport d'enquête, des conclusions et avis du commissaire enquêteur ;

- La ville de Laval décidera si elle doit poursuivre ou non l'opération.

- En cas de décision de poursuite :

- Un arrêt de Déclaration d'Utilité Publique, d'une validité de 5 ans renouvelable une fois sera pris par Monsieur le Préfet de la Mayenne.

Déroulé sommaire d'une opération de restauration immobilière



Source : guide méthodologique sur les ORI publié par l'ANAH

2/ Cadre législatif et 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.

3/L'Histoire :

Au temps de la révolution la nécessité de loger les soldats se fait sentir. C'est dans les locaux des communautés religieuses que l'on décide de loger les bataillons. A Laval c'est le couvent des Cordeliers qui après la dissolution de cette communauté religieuse va servir pour accueillir les différents bataillons qui vont s'y succéder.

Les bâtiments servant au casernement sont la propriété de l'Etat jusqu'en 1810, année où elle est transférée à la commune mais sous le contrôle de l'Etat en 1818.

La ville de Laval va fournir quantité d'efforts pour la construction et la réparation de la caserne alors dite des Cordeliers, qui est aujourd'hui connue sous le nom de Corbiveau.

Le début des années 1860 va marquer un renouveau certain, pour la caserne Corbiveau.

La ville qui a perdu son état major quelques années plus tôt, est bien décidée à faire ce qu'il faut, pour que ce dernier revienne à Laval.

Dans cette optique la municipalité vote en 1860 et 1862 les crédits nécessaires à l'érection de nouvelles constructions.

Le projet final retenu donne la possibilité de recevoir un bataillon entier d'état major, permettant l'accueil de 860 hommes.

C'est à cette époque que l'on doit les bâtiments sud, construits en 1863, et ouest construits en 1862, de la place Corbineau. Les travaux sont achevés en septembre 1863.

4/Evolution des occupations :

Le site Corbineau qui doit être cédé à France Pierre Patrimoine comprend deux immeubles principaux et deux annexes.

Le Bâtiment A est le bâtiment central qui après avoir servi aux pompiers a été converti en locaux d'enseignement de musique.

Le bâtiment B qui se trouve sur la partie ouest du site a de multiples fonctions, et servait à l'origine de casernement. Il a servi de mess et a eu une fonction d'accueil hôtelier avant sa remise à la ville de Laval.

A ce jour il sert pour les activités d'enseignement artistique, les bureaux administratifs, de résidence d'artistes. Une part importante est inoccupée.

Le bâtiment à l'entrée du site a accueilli les locaux CIRFA (Centre d'Information et de Recrutement des Forces Armées) jusqu'à son transfert rue Saint Martin. Il est aujourd'hui libre d'occupation.

Les locaux situés à l'arrière sont d'anciennes écuries, et servent aujourd'hui de locaux de stockage.

Situation de droit ou de fait de l'occupation.

Pour les besoins du fonctionnement du Conservatoire à Rayonnement Départemental, les locaux sont utilisés à ce jour par les services de Laval Agglomération selon les dispositions d'un procès verbal de mise à disposition.

Ils seront totalement libres d'occupation après transfert de ses activités dans le nouvel équipement de la rue du Britais. (prévu 4ème trimestre 2021).

Le parking a été déclassé après enquête publique qui s'est produite courant mois d'avril 2021.

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

5/ Référence :

Contacts avec :

5-1. Les services de la Préfecture de la Mayenne :

Rencontre avec Madame MARTINEAU au bureau des procédures Environnementales et Foncières, le mardi 18 mai 2021 en matinée, pour remise du dossier concernant le projet intéressant la présente enquête publique. Nous avons convenu ensemble des dates de permanence, et de sa durée.

5.2 Le pétitionnaire :

Vendredi 11 juin 2021 en matinée, je rencontrais Monsieur Yvon EZZANO chargé de la gestion du patrimoine privé de la ville de Laval, ayant ce projet en charge.

Cette rencontre s'est tenue dans les locaux de la mairie de Laval, Centre administratif municipal, direction du patrimoine foncier place du 11 novembre, elle a eu pour but d'appréhender les enjeux du projet. (La visite du site s'est produite ce même jour).

Par sa décision E2000059/53 du 25 mai 2021, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NANTES a bien voulu me désigner comme commissaire enquêteur titulaire, pour diligenter l'enquête publique citée en objet.

Par son arrêté du 1^{er} juin 2021, Monsieur le Préfet de la Mayenne a fixé la durée de l'enquête sur une période de (15) quinze jours, du mercredi 23 juin 2021, à 9 heures, au mercredi 7 juillet 2021 à 17 h inclus, ainsi que les permanences à tenir en mairie de Laval, siège de l'enquête.

En conséquence un dossier concernant l'enquête publique, relative 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 est déposé en mairie de la dite commune.

Les habitants et les personnes intéressés, peuvent en prendre connaissance aux heures d'ouverture habituelles à titre indicatif :

- ♦ Du lundi au vendredi de : 9 h à 12 h, et de 14 h à 17 heures.

Les permanences du commissaire enquêteur en mairie de Laval, permettent de recevoir en personne les observations des tiers les jours suivants ;

- Mercredi 23 juin 2021 de : 9 h à 12 h.
- Vendredi 2 juillet 2021 de : 14 h à 17 h.
- Mercredi 7 juillet 2021 de : 14 h à 17 h.

Les observations de cette enquête publique pouvaient être consignées par les intéressés eux-mêmes, sur le registre coté et paraphé, ou adressées par écrit à la mairie de Laval siège de l'enquête : centre administratif municipal, direction de la gestion du patrimoine foncier, place du 11 novembre Mr le commissaire enquêteur (Enquête publique corbineau) CS 71327, 53013 Laval cedex (dans ce cas les lettres sont annexées au registre d'enquête).
et par voie électronique.

- pref-enquetes-publiques-environnement@mayenne.gouv.fr, en précisant en objet « Enquête publique Corbineau » (elles sont également annexées au registre d'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 Commissaire enquêteur s'est personnellement assuré du bon fonctionnement des moyens mis à disposition du public, pour consulter le dossier d'enquête, et éventuellement y déposer des observations

6/ Publicité :

✓ Par voie de presse

La publicité officielle de l'enquête a été faite dans les délais légaux, soit au moins 8 jours avant le début de l'enquête, par insertion dans les annonces légales des journaux régionaux:

1^{ère} 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 ».

2^{ème} 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 A3 a été réalisé à l'entrée de la caserne Corbineau.

♦ Vérification de la publicité.

Le commissaire enquêteur a procédé à la vérification de l'affichage en mairie pour la commune concernée par le projet.

J'ai pu constater que la publicité affichée sur le panneau extérieur était bien au format A3 sur fond jaune, comme demandé par la Préfecture de la Mayenne.

Le site intéressant la présente enquête a fait également l'objet d'un affichage réglementaire, par l'apposition d'une affiche sur fond jaune, sur le pilier droit à l'entrée du site de l'ancienne caserne Corbineau.

Durant l'enquête, j'ai constaté l'affichage en mairie de Laval, et sur le site intéressant la présente enquête publique.

Le commissaire enquêteur peut attester que l'affichage a été réalisé dans le respect des textes réglementaires, et qu'il est resté en place durant toute la durée de l'enquête publique, y compris sur le site du projet.

Je considère que l'information du public a été réalisée conformément à l'arrêté préfectoral du 1^{er} juin 2021, en son article 5.

7/ Etude du Dossier soumis à l'Enquête:

Le projet de restauration immobilière de l'ancienne caserne Corbineau a été approuvé à l'unanimité lors de la délibération du conseil municipal de Laval en date du 13 avril 2021.

Il y est précisé que cette opération devra être achevée sous un délai de quatre années.

Délibération N°TUEC-8 séance N°504 du 13 avril 2021.

Le dossier a été réalisé par le bureau d'études ; Brochet Rose SAS d'architecture
9 rue Poyenna 33300 Bordeaux.

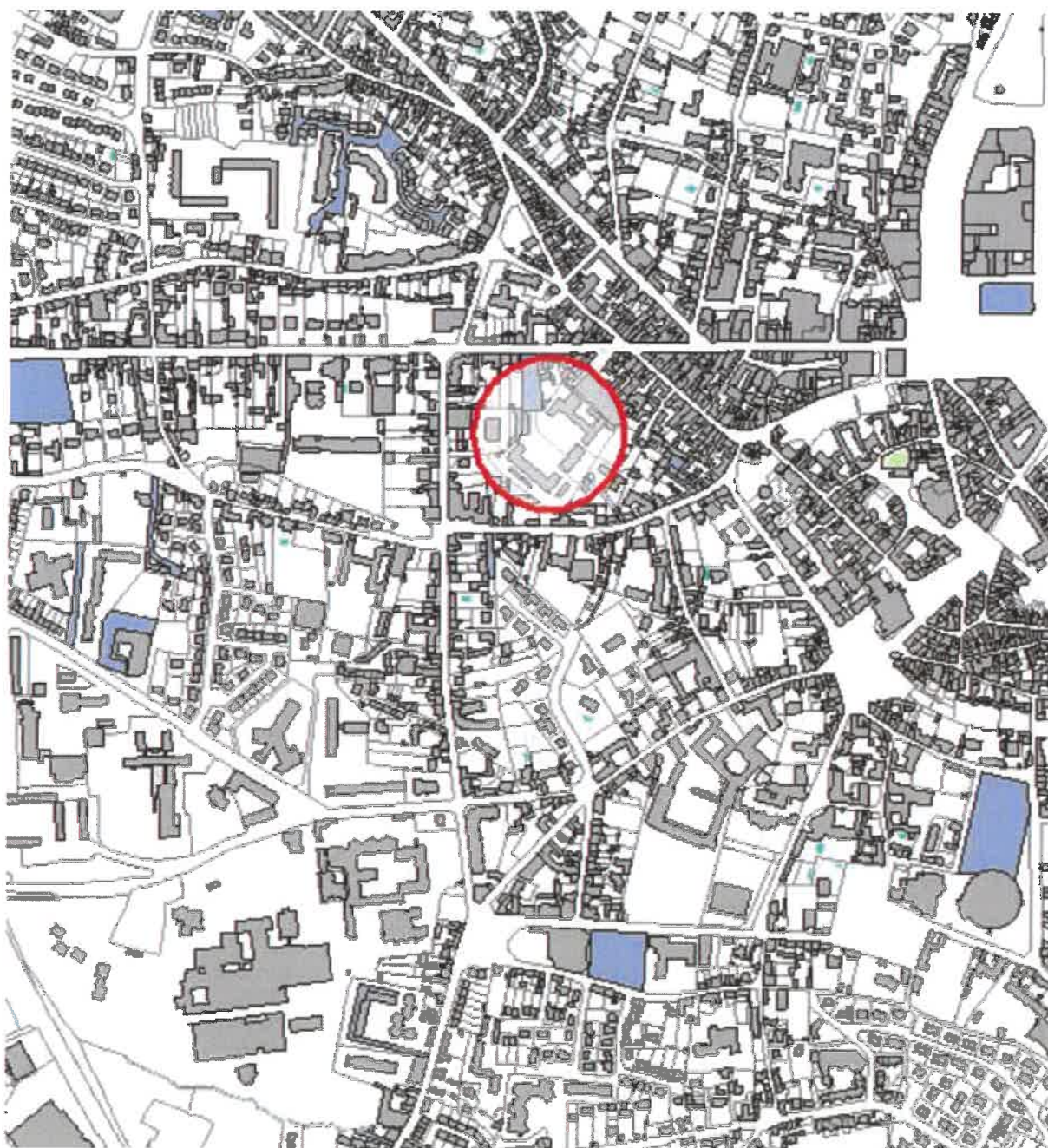
Il a été mis à la disposition du public en mairie de Laval, et sur le site internet de la préfecture de la Mayenne.

Il est composé par les pièces suivantes :

Du sommaire, des pièces composant le dossier, et conforme à l'article R.313-24 du code de l'urbanisme.

Pièce N°.1

Plan permettant de connaître la situation des bâtiments concernés, et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la ville.



Pièce N°2.

Désignation des immeubles concernés ;

Note descriptive des dispositions architecturales et techniques.

Les parcelles concernées et leur surface ;

1/ Parcelle 000CH 468

Sise 27 rue de Bretagne Laval 53000.

Surface totale : 5359 m².

2/ Parcelle 000CH 469.

Sise 27 rue de Bretagne Laval 53000.

Surface totale : 250 m².

3/Parcelle 000CH 7.

Sise 27 rue de Bretagne Laval 53000.

Surface totale : 1145m².

-L'état des lieux.

Actuellement occupés par des activités communales (école de musique) ;

-Le gros œuvre est édifié en pierre avec des modénatures en pierre de taille.

-Les toitures sont réalisées en ardoise, sur une charpente bois, les huisseries extérieures sont en bois avec petits bois.

-L'ensemble des planchers sont en bois.

Les bâtiments ont subi quelques transformations au fil du temps, ce qui a pu impacter la structure primaire du bâti, qu'il faudra prendre en compte dans le projet.

Le projet :

Consiste en la restauration complète du bâti existant, afin d'y installer des logements collectifs

Les abords seront aménagés pour accueillir du stationnement et des jardins privés tout autour des bâtiments.

Le budget :

Travaux global de l'opération sera de 12 630 000€ TTC.

L'intervention générale a pour but de rénover ce bâti existant remarquable pour la ville de Laval, tout en y proposant une nouvelle destination adéquate avec les enjeux actuels, et de proposer 65 lots allant du T1 au T4, répartis sur trois bâtiments.

Le site se compose de trois bâtiments.

Le bâtiment B est le plus imposant. En forme de U, il crée un parvis arboré qui dessert les deux entrées latérales, et une entrée centrale, desservant chacune des halls d'entrée, et des cages d'escaliers distinctes.

Il se compose de quatre niveaux (trois étages).

Le bâtiment A moins grand se compose aussi de quatre niveaux (trois étages) desservis par une entrée et une cage d'escalier centrale.

Le bâtiment C situé à l'entrée du site est nettement plus modeste, et accueillera seulement deux logements et des locaux communs, de type local poubelles et local ménage.

Il se compose d'un rez de chaussée, et d'un niveau sous toiture.

Le programme :

Le bâtiment accueillera 65 lots sur les trois bâtiments.

Cette opération se compose de : 13 appartements T1, 25 appartements T2, 25 appartements T3, et 2 appartements T4.

Accessibilité :

L'ensemble des logements seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les ascenseurs, les circulations, et les logements répondront aux normes PMR en vigueur.

Aménagement paysager :

Le site comprend de vastes espaces extérieurs principalement occupés par des places de stationnement, des espaces plantés, et des jardins privatifs. Le projet tend à végétaliser le site et plus particulièrement les abords des bâtiments ;

Les voiries et les places de stationnement seront conservées en l'état en enrobé avec des bordures en béton pour délimiter les espaces. Le site comprend 63 places dont 4 places PMR.

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.



Pièce N°3.

Occupation des immeubles.

Son Historique.

L'évolution des occupations :

Le site Corbineau qui doit être cédé à France Pierre Patrimoine, accueille à ce jour les activités d'enseignement artistique, les bureaux administratifs, et sert ponctuellement de logements aux artistes.

Une part importante est inoccupée.

Ce site sera entièrement inoccupé, une fois la réalisation des travaux terminée de l'ancien Crédit Foncier rue du Britais à Laval prévue en fin d'année 2021, qui recevra les activités d'enseignement artistique.

Pièce N°4.

Notice explicative :

-Reprend la délibération du 17 juillet 2020, dans laquelle il a été décidé de céder l'ensemble immobilier Corbineau à France Pierre Patrimoine du Groupe CIR.

-Les conditions de vente suspensives, notamment celle relative à l'obtention d'un permis de construire, mais aussi que les travaux soient déclarés d'Utilité Publique, permettant ainsi de bénéficier du dispositif fiscal loi Malraux.

-La rénovation de l'ancienne caserne Corbiveau, 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 Corbiveau et le jardin des Cordeliers.

Pièce N° 5.

Estimation de la valeur des immeubles :

L'ensemble de la valeur des immeubles Corbiveau est estimée à 2 000 000€.

Commentaires sur le Dossier d'Enquête Publique :

Ce projet de restauration immobilière, s'inscrit dans l'amélioration de la performance énergétique, de la salubrité, du confort, et de la sécurité de l'immeuble.

L'architecture ne sera pas modifiée avec ce nouveau projet immobilier.

Il n'est pas à démontrer qu'une telle opération de réhabilitation va préserver et valoriser le patrimoine restauré.

Cette opération ne peut que redynamiser, et apporter des retombées économiques en centre ville de Laval, par la venue de nouveaux habitants, et favoriser la mixité sociale, étant donné qu'un premier bâtiment situé dans l'enceinte de l'ancienne caserne Corbiveau a déjà fait l'objet d'une réhabilitation aboutie par le groupe Méduane Habitat, depuis peu longtemps.

Cette étude du rapport de présentation réalisée avec une contribution des services du patrimoine foncier de la Ville de Laval, mise à la disposition du public est complète, technique tant dans son volet de consultation préalable, que dans celui de la réalisation de l'enquête publique.

La présentation du projet et la notice explicative, permettent d'avoir une approche globale du projet.

8/ Visite des lieux:

Le vendredi 11 juin 2021 en matinée, accompagné de Monsieur Yvon EZZANO, le commissaire enquêteur a visité l'ancienne caserne Corbiveau, et ses abords, objet de la présente enquête publique.

Située à quelques encablures de l'église des Cordeliers, cette caserne a été construite dans les années 1860, des symboles militaires sont sculptés en façade de ces bâtiments historiques. (besace, tambour, baïonnette, étendard).

A l'intérieur seul le conservatoire de la ville de Laval occupe une petite partie de l'ensemble de ces bâtiments. (Le déménagement est prévu 4ème trimestre 2021).

Les multiples transformations réalisées à l'intérieur des trois bâtiments au fil du temps, pour les besoins des différentes activités successives, (mess militaires, accueil temporaire d'administrations...) ont évidemment dégradé l'état général de l'intérieur de la caserne sans pour autant en modifier la structure.

Les salles entretenues à minima, se sont détériorées, et devenues vétustes, plus particulièrement au cours de ces dernières années, du fait de leur vacance.

L'ensemble sanitaire ancien, n'a pas été rénové, est désuet, ces paramètres réunis font que ces anciens bâtiments se trouvent dans un état de dégradation avancé.

Néanmoins un fort potentiel se trouve dans cette ancienne caserne au bâti existant remarquable, pour la ville de Laval.

A l'issue de cette visite le commissaire enquêteur considère que ce lieu est propice à la réalisation de l'Opération de Restauration Immobilière intéressant la présente enquête publique.

Ces trois bâtiments visualisés par le commissaire enquêteur, correspondent à la réalité du dossier.

9/ Ouverture de l'Enquête :

Le même jour en mairie de Laval, j'ai remis à Monsieur EZZANO Yvon le dossier d'enquête publique paraphé par mes soins, qui comprend :

- Un plan de situation des bâtiments concernés, et du terrain d'assiette de l'opération.
- La désignation des immeubles concernés.
- L'occupation des immeubles.
- La notice explicative.
- L'objet de l'opération.
- Le programme complet des travaux par bâtiment.
- L'estimation de la valeur des immeubles.

Ces dossiers ont été réalisés par : Brochet Rose SAS d'architecture
9 rue Poyenna 33300 Bordeaux.

- L'arrêté du 01 juin 2021 de Monsieur le Préfet de la Mayenne prescrivant l'enquête publique, du mercredi 23/06/2021, 9 heures au mercredi 07/07/2021 à 17 h.
- La décision de Mr le Président du Tribunal Administratif, désignant Gérard MARIE Commissaire enquêteur titulaire.
- Les copies des avis d'enquête publique parues dans le quotidien « Ouest France » du département 53- en date du 09/06/2021, et de l'hebdomadaire « Courrier de la Mayenne » en date du jeudi 10/06/2021,
- La délibération du conseil municipal de Laval en date du 13 avril 2021.
- Le registre d'enquête comprenant seize feuillets,

10/ Déroulement de l'enquête :

Le commissaire enquêteur a contrôlé pendant la durée de l'enquête l'affichage en mairie de LAVAL.

Les permanences prévues à l'arrêté Préfectoral au nombre de trois, ont été tenues dans la mairie précitée.

Le local mis à la disposition du commissaire enquêteur, pour la tenue de ses permanences permettait de recevoir le public dans de bonnes conditions.

Le dossier était également consultable sur un site dédié.

Site internet des services de l'état en Mayenne : mentionné en page 8 du présent rapport.

Synthèse des visites et des observations déposées.

Aucun courrier reçu sur la messagerie électronique de la mairie.

Deux personnes sont venues lors des permanences du commissaire enquêteur.

Les avis exprimés ;

Avis favorable ; 2

Avis défavorable ; 0

Avis non formulé explicitement ; 0

Déroulement des permanences :

☞ Lors de la permanence du **mercredi 23 juin 2021 de 9 h à 12h.**

-Aucune personne à se présenter.

☞ Permanence du **vendredi 2 juillet 2021 de 14 h à 17h**

Venue de Monsieur **Joël MESLAY**, demeurant 34 rue du Cardinal Suhard à LAVAL 53, pour consultation du dossier d'enquête, en tant que riverain mitoyen du projet.

Les précisions apportées au sujet de la rénovation des façades sans modification apportée par l'ajout de balcon, cet intervenant me déclare apprécier ce projet.

Néanmoins cet homme m'informe qu'une convention de servitude existe pour l'entretien du mur mitoyen dont il a accepté d'être le propriétaire. (mur séparant les deux propriétés).

Dans cette convention il est également prévu des engagements du propriétaire de l'immeuble Corbineau pour l'entretien du talus existant jouxtant le mur séparatif.

Il attire particulièrement l'attention sur l'engagement de maintenir des plans d'érables à hauteur de 2 mètres pour sécuriser le talus ;

Il demande que l'accès à la zone lui soit possible à tout moment, comme prévu dans la convention.

Fin de cette permanence à 17 heures.

☞ Permanence du **mercredi 7 juillet 2021 de 14h à 17h.**

Passage d'un homme demeurant à proximité du projet souhaitant connaître le nombre d'appartements envisagés pour ce projet.

La réponse apportée, cet intervenant n'a pas souhaité déposer sur le registre d'enquête publique, mais s'est montré favorable à la réhabilitation de l'ancienne caserne Corbineau.

Fin de permanence à 17 heures.

A noter :

Les mesures mises en place, imposées par l'administration concernant le contexte COVID 19, ont été scrupuleusement respectées, au cours de chaque permanence, ainsi que lors de la visite du site, et des divers entretiens présentiels relatifs à cette enquête publique.

Un procès verbal de notification de fin d'enquête publique a été rédigé en date du 9 juillet 2021, reprenant les observations émises, et a été transmis à Monsieur Gérard NICOLAS, ayant également ce projet en charge auprès de Laval-Agglomération.

Monsieur Yvon EZZANO étant en congés.

11- Clôture de l'enquête :

Le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur, le mercredi 7 juillet 2021 à 17h heure de fin de l'ultime permanence.

Il a pris le dossier, en vue de notifier le questionnement issu de cette enquête publique, au pétitionnaire, tout en prévoyant de le remettre avec son rapport et ses conclusions motivées à Monsieur le Préfet de la Mayenne.

12- Notification de fin d'Enquête au Pétitionnaire :

Par procès verbal rédigé le 9 juillet 2021, le commissaire enquêteur a notifié en mairie de LAVAL ,à Monsieur Gérard NICOLAS la fin de l'enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération de restauration immobilière de l'ancienne caserne corbineau, 27 rue de Bretagne à LAVA 53000.

Il a été invité à produire un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours.
Le procès-verbal de notification est annexé au dossier.

Mémoire en réponse du pétitionnaire.

En date du 24 juillet 2021 je recevais par voie postale, le mémoire en réponse à mon domicile.

13/Analyse des réponses apportées :

Réponses aux questions du commissaire enquêteur.

1/ Concernant la servitude tour d'échelle dont bénéficient Monsieur et Madame
MESLAY GILLOT.

Ces riverains sont propriétaires du mur qui sépare leur propriété de l'ancienne caserne Corbineau, objet de la vente à France Pierre Patrimoine du Groupe CIR.
(Compagnie Immobilière de Restauration).

Par acte notarié en date du 25 juillet 2016, a été constitué une servitude de tour d'échelle, afin de permettre à ces riverains proches d'entretenir, de réparer et le cas échéant de reconstruire le mur et le pignon du bâtiment séparant la propriété de la commune de Laval, et la leur.

Cette servitude a été reconduite dans la promesse unilatérale de vente signée avec France Patrimoine Immobilier le 21 janvier 2021. Monsieur et Madame MESLAY conserveront donc, comme il se doit le bénéfice de cette servitude, dont les modalités d'exercice sont précisées dans l'acte notarié du 25 juillet 2016.

-Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage, qui est de nature à apporter légitimement satisfaction, aux interrogations émises, par Monsieur MESLAY lors de sa venue à mes permanences.

2/ Questionnement du commissaire enquêteur :

Des personnes rencontrées au cours de cette enquête publique, semblaient intéressées de savoir si des opérations identiques, pouvaient se représenter sur le territoire de la commune de Laval.

-Le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée, des opérations similaires sont prévues sur le territoire communal de la ville de Laval.

Je considère cette réponse judicieuse, car ce projet de restauration immobilière va permettre de lutter contre le mal logement, en apportant sur le marché lavallois de nouveaux logements modernes.

Fin du mémoire en réponse.

14/Clôture définitive de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur considère close définitivement, l'enquête publique qui s'est déroulée en conformité avec la réglementation, étant donné que la procédure a été respectée.

Fin de la première partie
Le Commissaire Enquêteur



Documents annexes

Gérard MARIE

Commissaire Enquêteur

La Petite Meslèraie

53940 AHUILLE

Tel : 02 43 68 11 11

Port : 06 72 54 91 85

Email : mariegerardov@wanadoo.fr.

**Monsieur NICOLAS Gérard,
Directeur Général des Services
Délégué de la ville
de LAVAL 53000.**

OBJET: Procès verbal de notification de fin d'enquête:

Concernant la demande présentée par :

France Pierre Patrimoine du Groupe CIR (Compagnie Immobilière de Restauration), suite à la promesse de vente signée le 21 janvier 2021, dans laquelle il est prévu que celle-ci 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 de la loi Malraux.

Cette enquête publique a été réalisée du mercredi 23 juin 2021, à 9 heures, au mercredi 7 juillet 2021 à 17 heures inclus, soit pendant une durée de 15 jours consécutifs.

Celle-ci s'est déroulée, sans incident, et conformément à l'arrêté préfectoral en date du premier juin 2021.

Une doléance a été consignée, au registre d'enquête, (pas de courrier annexé, ni observation formulée sur le site dédié de la préfecture du 53), qui a été tenu à la disposition du public, aux jours et heures d'ouvertures habituelles de la mairie de Laval, centre administratif municipal, place du 11 novembre.

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint mon procès verbal de notification de fin d'enquête par lequel, je souhaiterais obtenir des informations. Je vous précise que vous disposez d'un délai de quinze jours pour rédiger votre mémoire en réponse à compter de la rédaction de ce document.

Je vous prie de recevoir Monsieur Gérard NICOLAS mes salutations les plus distinguées.

Rédigé le 9 juillet 2021.

Le Commissaire Enquêteur.



CONDENSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES :

Lors des trois permanences assurées par le Commissaire enquêteur ;

Aucune personne à se présenter lors de la première permanence du mercredi 23 juin 2021 de 9 h à 12 heures.

➤ Seconde permanence en date du vendredi 2 juin 2021 de 14 heures à 17 heures.

Lors cette permanence, venue de Monsieur **Joël MESLAY**, demeurant 34 rue du Cardinal Suhard 53000 Laval, qui après étude du dossier d'enquête publique, et des demandes de précisions apportées par moi-même, au sujet de la restauration de l'ensemble « Corbineau », qui portaient principalement sur la création de balcons en façade des immeubles (non prévus dans le dossier), à la suite cet intervenant consigne au registre d'enquête publique ;

1/ Apprécie le projet de rénovation du bâtiment dit B, en notant qu'aucune modification de la façade ne sera réalisée.

2/ D'autre part cet intervenant précise, qu'une convention de servitude existe pour l'entretien du mur séparant les deux propriétés, dont il a accepté de devenir propriétaire, (droit d'échelle)

Dans cette convention il a également été prévu des engagements du propriétaire de l'immeuble « Corbineau », pour l'entretien du talus existant, et le mur séparatif.

3/ Il attire particulièrement l'attention de maintenir des plans d'érables à hauteur de 2 mètres, pour sécuriser l'ensemble.

4/ Il demande l'accès à la zone « Corbineau » à tout moment, comme prévu dans la convention, du fait que cet ensemble immobilier sera de toute évidence protégé, amenant de ce fait un moyen d'accès sécurisé.

Fin de cette permanence.

➤ Troisième permanence en date du mercredi 7 juin 2021 de 14 heures à 17 heures ;

Un habitant proche de la caserne « Corbineau », est venu consulter le dossier d'enquête publique, pour connaître le nombre d'appartements qui seront conçus dans ce projet.

La réponse donnée, cet homme m'a déclaré spontanément être favorable au projet.

A noter que cet intervenant n'a pas souhaité décliner son identité.

➤ Questionnement du commissaire enquêteur :

Les personnes rencontrées lors de cette enquête publique, semblaient intéressées de savoir, si des opérations identiques (O R I), pouvaient se représenter sur le territoire communale de la ville de Laval.

Dans le cas d'une réponse affirmative, pourriez- vous apporter des précisions sur les conditions de réalisation, et éventuellement les futurs immeubles concernés par ce type de projet.

Fin des doléances recueillies lors du déroulement de cette enquête publique

Le commissaire enquêteur.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long vertical stroke extending downwards.



VILLE DE LAVAL

GESTION DU PATRIMOINE FONCIER
Dossier suivi par Gérard NICOLAS
T : 02 43 49 44 17
gerard.nicolas@laval.fr
Réf : GN/AF/07/2021-25
Objet : Corbineau

Monsieur Gérard MARIE
Commissaire enquêteur
La Petite Meslerais
53940 AHUILLE

Laval, le **22 JUL. 2021**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Conformément à l'arrêté préfectoral en date du 1er juin 2021, vous avez assuré l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière de l'ancienne caserne Corbineau, 27 rue de Bretagne, et je vous en remercie.

Par la présente, j'accuse réception de votre procès-verbal de fin d'enquête et apporte les réponses aux remarques et questions que vous avez recueillies lors de cette enquête qui s'est tenue au centre administratif municipal de la mairie de Laval du mercredi 23 juin au mercredi 7 juillet 2021.

1 - Servitude de tour d'échelle dont bénéficient M. et Mme Meslay-Gillot

M. et Mme sont propriétaires du mur qui sépare leur propriété de l'ancienne caserne Corbineau, objet de la vente à France Pierre Patrimoine, du Groupe CIR (Compagnie Immobilière de Restauration).

Par acte notarié en date du 25 juillet 2016 a été constituée une servitude de tour d'échelle "afin de permettre à M. et Mme Meslay-Gillot d'entretenir, de réparer et, le cas échéant, de reconstruire le mur et le pignon du bâtiment séparant la propriété de la commune de Laval" de la leur.

Cette servitude a été reconduite dans la promesse unilatérale de vente signée avec France Pierre Patrimoine le 21 janvier 2021. M. et Mme Meslay conserveront donc, comme il se doit, le bénéfice de cette servitude de tour d'échelle dont les modalités d'exercice sont précisées dans l'acte notarié du 25 juillet 2016.

2 – Opérations de restauration immobilière

D'autres opérations de restauration, de réhabilitation ou de rénovation d'immeubles anciens ou patrimoniaux, de nature similaire à celle entreprise pour l'ancienne caserne Corbineau, sont effectivement à l'étude sur le territoire de la ville de Laval.

Espérant vous avoir apporté les informations que vous souhaitez, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'expression de mes meilleures salutations.

Le Maire


Florian BERCAULT



Hôtel de Ville, Place du 11 novembre
CS 71327 - 53013 Laval cedex
T. 02 43 49 43 00 - F. 02 43 49 43 26
mairie@laval.fr - www.laval.fr



unic
[Signature]