DEPARTEMENT DE CHARENTE-MARITIME
Commune de Rochefort

Enquête publique

préalable à la déclaration d'utilité publique de L'Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Rochefort

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Enquête du 21 mai au 6 juin 2024 inclus

Marie-Christine BERTINEAU

Sommaire

Ce dossier comporte 2 documents : le rapport d'enquête et ses annexes ; les conclusions motivées et l'avis

LEXIQUE

Dans le rapport qui suit de nombreux sigles sont utilisés et reviennent fréquemment, il s'avère donc nécessaire de les expliciter, afin de faciliter la compréhension du texte.

- **ACV** : Action Cœur de Ville
- **ANAH** : Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat
- **BIMBY** : Build In My Back Yard
- **CARO** : Communauté d'Agglomération Rochefort Océan
- **OPAH-RU** : Opération Programmée de l'Habitat de Renouvellement Urbain
- **ORI** : Opération de Restauration Immobilière
- **ORT** : Opération de Revitalisation
- **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- **PLH** : Programme Local de l'Habitat
- **PSMV** : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- **SCOT** : Schéma de Cohérence Territorial
- **ZPPAUP** : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Préambule et objet de l'enquête :

Sous-préfecture de Charente -Maritime, la ville de Rochefort fut à l'origine, à l'époque médiévale, une simple Châtellenie qui connut un essor fulgurant au XVIIème siècle sous l'impulsion de Colbert. Celui-ci profita de cette situation au bord de la Charente pour constituer la flotte de Louis XIV.

Ainsi est créé l'Arsenal et les bâtiments qui en dépendent tels qu'entre autres la Corderie Royale.

La ville se développa autour de ces bâtiments militaires.

En 1940, l'Arsenal fut fermé et une partie de la ville fut incendiée en 1944. Ceci entraina un certain déclin de la cité.

Depuis plusieurs années la municipalité de Rochefort s'est engagée dans une démarche volontariste et structurante pour redonner à son cœur de ville une grande attractivité et un rôle moteur dans son rayonnement.

Afin de faciliter la réhabilitation du parc de logements privés et d'aider financièrement et techniquement les propriétaires, plusieurs opérations ont déjà été menées dont la dernière en date est une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de 2019 à 2023.

Cependant, malgré ces mesures incitatives, certains immeubles ne sont pas réhabilités et restent vacants alors que la commune a besoin de mobiliser le parc existant pour revatiliser son cœur de ville et également pour répondre à la demande croissante de logements de qualité tout en limitant l'extension urbaine.

Pour concilier ces 2 objectifs majeurs, la ville de Rochefort a décidé de recourir à une procédure peu utilisée : une Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui vise à la fois la restauration du patrimoine et l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Cette procédure se déroule en trois phases dont la première consiste en la sélection des immeubles concernés

La deuxième phase est la **déclaration d'utilité publique** concernant l'opération de restauration immobilière.

La troisième étape phase consiste en la détermination d'un programme précis de travaux avec une enquête parcellaire et notification aux propriétaires.

Actuellement, la procédure se situe au niveau de la deuxième phase qui est le projet de déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière de la ville de Rochefort.

Celle-ci est l'objet de la présente enquête.

1. Déroulement de l'enquête publique

1.1 Saisine.

Le 2 décembre 2021, la municipalité de Rochefort décide de mettre en place une opération de restauration immobilière.
Par délibération du 6 décembre 2023, le conseil municipal, dans une délibération, autorise le Maire à solliciter le Préfet pour l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de restauration immobilière de 6 immeubles.
Par lettre enregistrée le **16 avril 2024**, le Préfet de Charente-Maritime demande au Président du Tribunal Administratif de Poitiers de désigner un commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique.
Par décision n° **E24000045/86 du 18/04/2024** du Président du Tribunal Administratif de Poitiers, j'ai été désignée pour conduire l'enquête publique relative à ce projet. **(annexe 1)**
L'arrêté préfectoral du **3 mai 2024** prescrit l'enquête publique. **(annexe 2)**
L'enquête publique a été programmée pour une durée de 17 jours consécutifs du mardi **21 mai au jeudi 6 juin 2024 inclus.**

1.2 Composition du dossier

Conformément à l'article R 313-24 du code de l'urbanisme, le dossier mis à la disposition du public comprenait :

- le registre d'enquête coté et paraphé par mes soins auquel ont été rajoutées 10 pages supplémentaires numérotées de 19 à 28 ;
- l'avis d'enquête ;
- l'arrêté préfectoral du 4 mai 2024 prescrivant l'enquête publique ;
- un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
- la désignation du ou des immeubles concernés ;
- l'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
- une notice explicative qui :
    a) Indique l'objet de l'opération ;
    b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
    c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;

- une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

1.3 Publicité

1.3.1 Affichage

L'affichage a été réalisé sur les panneaux extérieurs de la mairie de Rochefort et en différents lieux de la ville. (photos **annexe 3)**
Le certificat d'affichage a été envoyé à la préfecture. (**annexe 4**)

1.3.2 La presse

La publicité de l'enquête publique a été faite réglementairement dans les journaux suivants :
- dans Sud-Ouest : les 10 et 24 mai 2024
- dans Le Littoral : les 10 et 24 mai 2024

Soit 8 jours avant l'enquête et dans la semaine qui a suivi le commencement de l'enquête.

1.3.3 Internet

L'avis d'ouverture et le dossier de l'enquête publique ont été mis en ligne sur le site de la préfecture de Charente-Maritime, sur celui de la ville de Rochefort. Ils étaient donc consultables.
Les observations pouvaient également être envoyées par mail à la préfecture de Charente-Maritime.
Un accès gratuit au dossier a été mis en place sur un poste informatique à la préfecture.

La publicité sur cette enquête a donc été faite correctement et conformément à la législation en vigueur.

1.4 Opérations préalables à l'enquête

Le 24 avril 2024, je me suis entretenue téléphoniquement avec l'adjointe au chef du service environnement à la préfecture pour organiser l'enquête, en fixer les dates et les permanences.
Le 29 avril, j'ai eu une conversation téléphonique avec la chargée de projet « action cœur de ville » à la mairie de Rochefort.
Le 5 mai 2024, je l'ai rencontrée. Elle m'a présenté le projet et m'a montré les différents immeubles concernés.

1.5 Bilan de la concertation

Le projet d'ORI a fait l'objet de nombreuses informations vers la population rochefortaise.
Tout d'abord, la mise en place de l'OPAH-RU de 2020 à 2023 a donné lieu à des réunions publiques, des interviews, des articles de presse ou des ateliers.
Parallèlement, les propriétaires ont été contactés directement par les services de la mairie.
Concernant l'opération de restauration immobilière, le choix des immeubles a fait l'objet de rencontres et de visites.
Avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, les propriétaires des 6 immeubles sélectionnés ont été destinataires d'une première lettre recommandée, puis une autre lettre recommandée leur a été adressée le 7 mai 2024 pour les aviser des dates de l'enquête publique.
Parallèlement, les services concernés de la mairie ont été en relation téléphoniques avec eux.
Donc les propriétaires ont été tenus régulièrement au courant de l'avancée de la procédure.

1.6 Déroulement de la période d'enquête

Le dossier a été mis à la disposition du public au secrétariat de la mairie de Rochefort durant toute la durée de l'enquête aux horaires habituels d'ouverture.
La salle mise à la disposition du commissaire enquêteur permettait de recevoir le public dans de très bonnes conditions
Afin de répondre aux demandes d'information et recevoir les observations présentées par le public, je me suis tenue en mairie de Rochefort les :

- **Mardi 21mai 2024** de 9h à 12h
- **Mercredi 29 mai 2024** de 14h30 à 17h30
- **Jeudi 6 juin 2021** de 14h30 à 17h30

1.7 Opérations à l'issue de l'enquête

A l'issue de l'enquête j'ai clos le registre d'enquête.
Le 15 juin, j'ai remis le procès- verbal de synthèse des observations en mains propres au maitre d'ouvrage (**annexe 5**). Celui-ci m'a fait parvenir sa réponse le 21 juin par mail (**annexe 6**) et parallèlement par courrier recommandé.

2. Le projet soumis à enquête

2.1 Contexte du projet

2.1.1 Histoire de la ville

A l'époque médiévale, le territoire de Rochefort est occupé par une châlellenie qui revient dans le domaine royal au XVIème siècle.
La cité se constitue au XVIIème siècle autour de l'arsenal crée par Colbert qui profite de la situation privilégiée de Rochefort dans un méandre de la Charente. Les principales constructions sont liées à l'arsenal (corderie royale ; poudrière, des bassins, des forges etc.).
La construction de la ville nouvelle démarre en 1670. Elle est alors entourée d'un fossé et d'une enceinte.
C'est au XVIIIème siècle que la ville prend sa figure actuelle. Déjà des prescriptions architecturales sont édictées par ordonnance royale, telles que, par exemple, les maisons doivent être construites en pierre et disposer d'un étage et d'un grenier.
Au XIXème siècle, la ville connait un fort développement avec une forte activité militaire et industrielle.
A la fin de la deuxième guerre mondiale de nombreux bâtiments militaires sont incendiés et la ville doit repenser à un nouveau modèle économique pour retrouver un certain essor.
Ce fut le tournage du film des Demoiselles de Rochefort qui donna un nouvel élan et fit prendre conscience aux habitants du potentiel architectural et touristique de leur ville et des enjeux qu'ils représentent pour le développement local.
C'est à partir de ce moment que se mettent en place plusieurs actions pour redynamiser le centre-ville.

2.1.2 Différentes actions déjà entreprises pour la réhabilitation urbaine de la ville de Rochefort

- **De 1974 à 2019**

Plusieurs actions sont alors entreprises pour permettre la revitalisation de la ville :
En **1974,** signature d'un contrat de développement « Ville moyenne » avec l'état pour répondre à trois objectifs : amélioration du cadre de vie, revitalisation du centre-ville et relance de l'économie.
Entre **1973 et 1979,** une des actions engagées est la restauration de l'habitat avec la mise en place d'une première opération d'amélioration de l'habitat (OPAH).
Entre **1980 et 2003,** 3 opérations du même type suivront et auront pour objectif l'amélioration de l'habitat dans le centre-ville.
Le contrat ville moyenne intervient également pour permettre la reconversion de bâtiments militaires abandonnés en équipements collectifs comme la transformation d'une caserne en palais de justice ou encore la restauration de la corderie royale.
En **1977 :** élaboration d'une charte architecturale
En 1987 : classement de la Rochefort en « ville d'art et d'histoire »
En **2004** : élaboration d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysagée (ZPPAUP)
En **2009 :** création d'un secteur sauvegardé dont le plan de mise en valeur (PSMV) constitue un

outil majeur pour la préservation et la valorisation du cœur historique de la ville.
En **2020 :** labellisation de l'estuaire de la Charente et de l'arsenal de Rochefort en 21éme Grand Site de France
Rochefort s'inscrit également dans un site Natura 2000,

Maintenant, Rochefort est la ville centre de la CARO qui compte 63000 habitants et 25 communes, son attractivité s'est fortement développée par un thermalisme important et par son attrait touristique.
Industriellement des usines liées à l'armement et à l'aéronautique sont présentes telles qu'Airbus ou SAFRAN.

- **OPAH-RU de 2019**

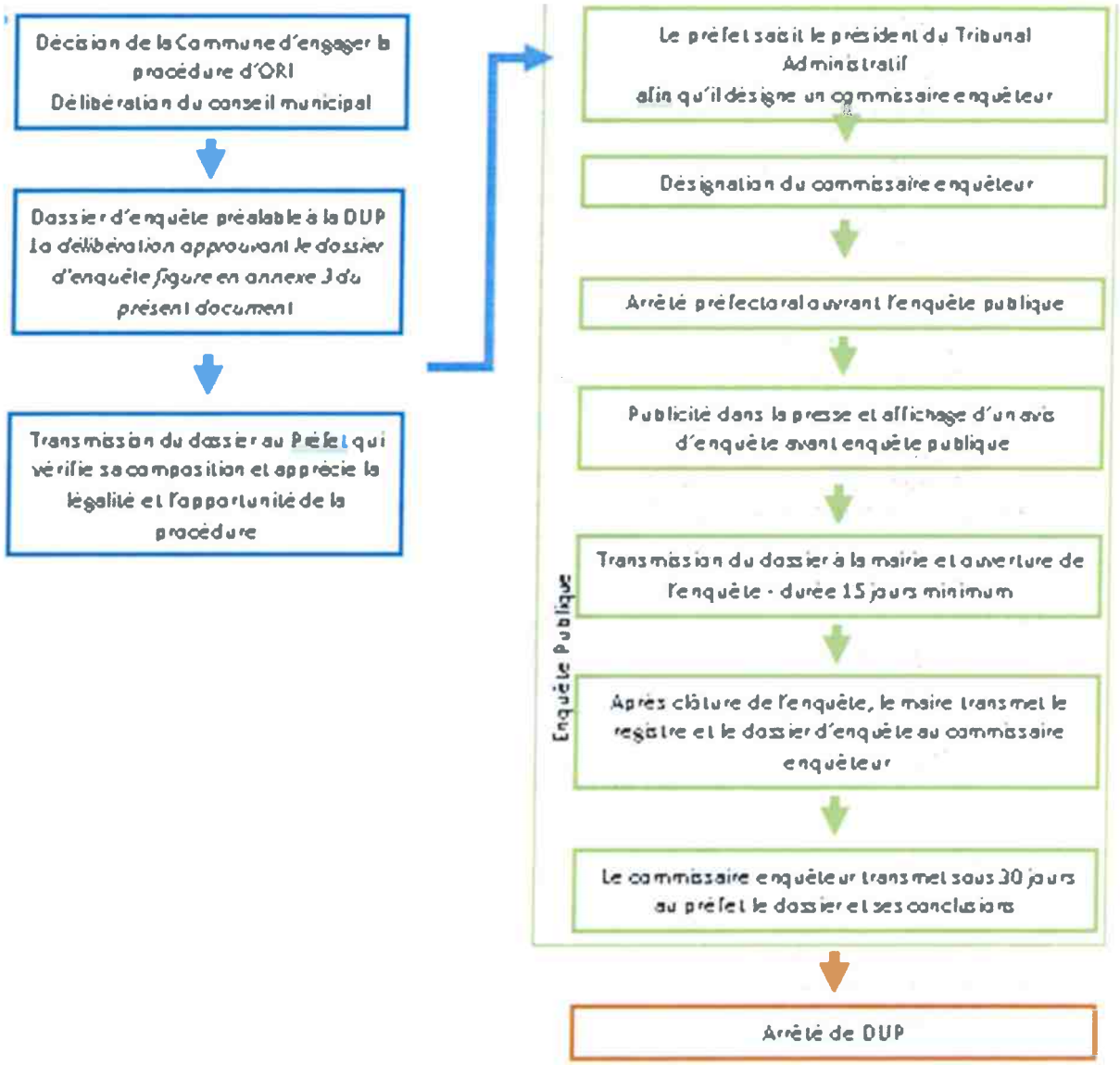
De **2019 à 2023** : la volonté d'améliorer la qualité des logements dans le centre-ville s'est concrétisée par le lancement d'une OPAH-RU. Cette opération et son volet urbain ont permis d'allouer des aides dans le centre-ville et d'engager des actions volontaristes sur les immeubles les plus dégradés.
Cette opération a rencontré un véritable succès puisque ce sont 28 projets de propriétaires bailleurs qui ont été soutenus dont 25 immeubles très dégradés avant les travaux ; pour les propriétaires occupants rochefortais ce sont plus de 120 projets qui ont été soutenus dans le cadre de cette opération.
Cependant certains immeubles ont été repérés comme très dégradés sans que les propriétaires ne profitent du dispositif OPAH-RU qui a pris fin le 31 décembre 2023. Parallèlement, le marché immobilier est devenu très tendu et le besoin de logements dans le centre-ville s'est accru. La ville de Rochefort est maintenant classée en zone B1 qui reconnait la tension du marché immobilier. Ce classement permettra aux promoteurs de bénéficier d'aides financières à la création de logements locatifs destinés aux classes moyennes en offrant des loyers inférieurs au marché locatif local.
Donc, pour aller plus loin dans cette démarche volontariste de réhabilitation de l'immobilier urbain, la ville de Rochefort a décidé de mettre en place une ORI (opération de restauration immobilière.

2.2 L'opération de restauration immobilière

Selon l'article L313-4 du code de l'urbanisme les opérations de restauration immobilière « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés ».

2.2.1 Rappels de la procédure relative à la mise en place d'une ORI

- **Place de l'enquête publique**



- **Différentes étapes de la procédure**

Le schéma ci-dessous décrit la procédure de l'ORI

2.2.2 L'ORI de Rochefort

- **Le choix des immeubles**

- Tout d'abord, une présélection basée sur l'état de dégradation des immeubles, leur localisation et l'analyse des données disponibles les concernant (leur destination, leur état d'occupation, leur statut de propriété) a eu lieu.
- A l'issue de cette présélection, 27 immeubles ont été retenus car ils correspondaient plus particulièrement à 3 critères décisifs à savoir : l'occupation effective de l'immeuble avec une priorité pour les immeubles vacants, la localisation de l'immeuble au regard du projet urbain et la connaissance de travaux initiés par les propriétaires.
- Les propriétaires concernés ont été contactés par courrier recommandé, puis par téléphone et reçus en rendez-vous s'ils le souhaitaient.

Ces contacts ont permis de faire le point sur les projets de chacun par rapport à leur patrimoine. Certains immeubles ont pu être visités avec l'accord de leur propriétaire, cela a permis d'envisager la mobilisation de financements liés à l'OPAH-RU avant sa clôture.

Donc sur les 27 immeubles initialement sélectionnés, 12 ont été visités, 9 propriétaires ont été contactés par téléphone et 6 propriétaires n'ont pas pu être contactés.
Au terme de cette phase de concertation 6 immeubles ont été retenus à partir des éléments suivants :

- de l'état des immeubles et de leur occupation, les immeubles habités par leur propriétaire ont été retirés du dispositif ;
- de l'existence de travaux en cours de réalisation ou d'un projet crédible de requalification ;
- de la capacité de l'immeuble à accueillir un projet de logement ;
- du niveau de complexité des travaux à prescrire pour permettre la restauration complète de l'immeuble ;
- de la possibilité de garantir la bonne habitabilité des logements ;
- de la volonté de sauvegarder les commerces, les immeubles pour lesquels les travaux pouvaient conduire à la fragilisation de l'activité commerciale ont également été retirés du dispositif ;

- **Les 6 immeubles retenus**

  - ***Généralités***

Tous ces immeubles sont situés dans le périmètre du PSMV et soumis aux prescriptions liées à ce classement. Les demandes d'autorisation d'urbanisme font donc l'objet d'un avis conforme de l'ABF.
Pour toute intervention sur le bâti ancien, les travaux devront donner la priorité à la conservation en place et à la restauration des ouvrages. La restitution à l'identique peut être imposée. L'impact du projet sera évalué à l'échelle de l'ensemble de la façade, voire de la séquence urbaine même si l'intervention ne porte que sur une partie.
Les échanges avec les propriétaires ou les visites quand elles ont pu avoir lieu ont permis de réaliser un état des lieux, de déterminer un programme sommaire des travaux à réaliser en lien avec le PSMV et leur estimation sommaire.
Tous les immeubles retenus sont vacants souvent depuis plusieurs années. Seul, l'un d'entre eux a un commerce au rez-de-chaussée. Ce sont tous des immeubles dégradés à très dégradés nécessitant d'importants travaux de restauration.


VILLE DE ROCHEFORT
PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR
LOCALISATION DES IMMEUBLES CONCERNES PAR
L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
3
REGLEMENT

- ***Localisation des immeubles retenus***

N° repérage	Adresse	Parcelle	Etat d'occupation Logement/étages	Etat d'occupation commerce
1	81 rue de la République	**AX263**	vacant	occupé
2	15 rue Jean Jaurès	**AX558**	vacant	-
3	57 rue Grimaux	**AB505**	vacant	-
4	171 rue de la République	**AB415**	vacant	-
5	3 rue Emile Combes	**AB154-757**	vacant	-
6	52 rue Toufaire	**AB129**	vacant	-

- *Caractéristiques de chaque immeuble*

Chaque immeuble fait l'objet d'une fiche détaillée dans le dossier. Ne seront reprises ici que certains éléments. Tous ces immeubles sont situés dans le périmètre du PSMV et à ce titre doivent respecter les prescriptions architecturales s'y rapportant

➢ **Immeuble n° 1 : 81 rue de la République (AX 263)**

Immeuble visité
Propriétaire : SCI MARSEMILLE
Superficie :216 m²
Destination :3 appartements et 2 commerces
Occupation : appartements vacants et commerce occupé
Travaux : façade, menuiseries, charpente, structure et planchers, réseaux, sécurité
Prescriptions particulières : enveloppe, cheminées et planchers, démolition et curetage de la dépendance
Montant estimatif des travaux : 288000€

➢ **Immeuble n° 2 : 15 rue Jean-Jaurès (AX 558)**

Immeuble non visité
Propriétaire : BRISSON François
Superficie : 332 m²
Destination : habitation, 1 logement
Occupation : vacant
Travaux : façade, menuiseries, charpente, structure et planchers, réseaux, sécurité
Prescriptions particulières : intérieurs
Montant estimatif des travaux : 391000€

- **Immeuble n° 3 : 57 rue Grimaux (AB505)**

Immeuble non visité
Propriétaire : RENAULT Patrick
Superficie : 235m2
Destination : habitation, 1 logement
Occupation : vacant

Travaux : façade, menuiseries, charpente, couverture, réseaux , sécurité, mise aux normes des logements.
Prescriptions particulières : enveloppe, intérieurs
Montant estimatif des travaux : 321000€

A noter : cet immeuble a été vendu et le nouveau propriétaire a un projet de travaux

- **Immeuble n° 4 : 171 rue de la République (AB 415)**

Immeuble non visité
Propriétaire : BERNARD Annick
Superficie : 103 m2
Destination : 3 logements
Occupation : vacant
Travaux : façade, menuiseries, charpente, structure et planchers, réseaux, sécurité, mise aux normes des logements
Montant estimatif des travaux : 275000€
Prescriptions particulières : démolition, curetage des annexes.

- **Immeuble n° 5 : 3 rue Emile Combes (AB 154 et AB 757)**

Immeuble non visité
Propriétaires : DRAPEAU. CHAIGNEAU. ROBERT
Superficie :80m2
Destination : habitation ,6 logements
Occupation : vacant
Travaux : : façade, menuiseries, charpente, structure et planchers, réseaux, sécurité, mise aux normes des logements ;
Prescriptions particulières : enveloppe et démolition- curetage des annexes
Montant estimatif des travaux : 378000 €

➢ **Immeuble n° 6 : 52 rue Toufaire (AB 129)**

Immeuble visité
Propriétaire : ORY Catherine
Superficie : 416 m2
Destination : habitation
Occupation : vacant
Travaux : façade, menuiserie, structures et planchers, réseaux, sécurité, mise aux normes des logements
Prescriptions particulières : curetage d'une partie des annexes
Montant estimatif des travaux : 454000€

- **Incidences d'une DUP pour les propriétaires et attentes du porteur de projet**

<u>- pour le porteur de projet</u>
En mettant en place une ORI et en faisant une demande de déclaration d'utilité publique, la ville de Rochefort poursuit plusieurs objectifs : réhabiliter des immeubles « vétustes » qui ont parfois fait l'objet d'arrêté de péril ; participer à l'embellissement de la ville et surtout augmenter le parc de logements en centre-ville puisque les logements ciblés ne sont pas habités.

<u>- pour les propriétaires</u>
La déclaration d'utilité publique entraînera plusieurs conséquences pour les propriétaires. Après l'arrêté préfectoral la durée de la DUP est de 5 ans. Pendant ce laps de temps les propriétaires concernés devront effectuer les travaux prescrits.
Donc plusieurs options se présentent :

- soit les propriétaires font les travaux dans les délais impartis ;
- soit les propriétaires apportent la preuve qu'ils vont faire les travaux et prouvent leur bonne foi ;
- soit les propriétaires vendent leur bien, mais les obligations liées à la DUP, donc les obligations de travaux sont transmises à l'acheteur avec le bien ;
- soit à l'issue d'un délai d'un an après la date de l'arrêté de DUP les propriétaires utilisent leur droit de délaissement, ce qui veut dire qu'ils peuvent demander à la commune ou à son opérateur foncier d'acquérir leur bien ;

Parallèlement des aides seront mises en place, soit sous forme de conseils, soit sous forme de subventions. Ces dispositifs restent à fixer et ont pour objet d'aider au mieux les propriétaires à réaliser les travaux.
Toutefois, si une volonté manifeste de ne pas réaliser les travaux existe ou s'il n'y a pas de réponse dans les délais, la mairie pourra procéder alors à l'expropriation du bien après une enquête parcellaire.

3. Observations recueillies au cours de l'enquête et réponses du maitre d'ouvrage.

3.1 Observations du public

Les observations sont classées par « généralités sur l'ORI, puis par immeuble. Ceci afin de faciliter la lecture.

3.1.1 Observations d'ordre général

- Observation de madame BOVO reçue par mail le 28 mai (n°8)

Je remercie cette initiative de la préfecture de Charente-Maritime concernant la réhabilitation de certaines maisons abandonnées du centre-ville de Rochefort.
Cette ville mérite une grande attention architecturale.
Certains propriétaires n'entretiennent pas leurs biens et constituent des dangers pour leurs voisins et les passants dans la rue.
J'avoue changer de trottoir devant le risque de prendre un volet ou une tuile sur la tête devant les maisons listées dans cette enquête.
J'approuve donc l'action menée à travers cette enquête publique.
signé Mme BOVO

- Observation de Jeanne MEAR reçue par mail le 30 mai (n°9)

Madame, Monsieur,
Dans le cadre de l'opération de restauration immobilière entreprise à l'initiative de la ville de Rochefort, nous ne pouvons qu'approuver la décision de la préfecture de Charente-Maritime de diligenter une enquête pour déclarer cette ORI d'utilité publique. Le centre historique de Rochefort est un capital important qu'il convient d'entretenir afin de préserver un patrimoine qui attire de nombreux touristes. De surcroît, l'absence d'entretien des bâtiments listés dans l'enquête peut engendrer un danger pour les passants (chutes de tuiles de volets et même risque d'effondrement à terme si rien n'est entrepris).
Votre intervention est donc indispensable.
signé Jeanne MEAR

- **Observation de monsieur Marc FARDET, délégué de Sites et Monuments pour la Charente-Maritime (reçue en mairie le 4 juin 2024) n°14**

Cette enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour objet des travaux importants obligatoires pour les 6 immeubles suivants :
81 rue de la République
15 rue Jean Jaurès
57 rue Grimaud
171 rue de la République
3 rue Émile Combes
52 rue Toufaire
Dans le cas où ces travaux ne pourraient pas être réalisés une procédure d'expropriation pourra être engagée
J'ai noté que les travaux peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments.

Une association telle que sites et monuments ne peut que se réjouir de constater que le centre-ville va se densifier.

Signé FARDET

- **Observation de monsieur Albert-Jean MILLOUR reçue par mail le 6 juin (n°17)**

Madame, Monsieur,

J'ai pris connaissance du dossier d'enquête publique portant sur une opération de restauration immobilière (ORI) qui comprend la restauration de six immeubles situés sur le territoire de la commune de Rochefort
Cette opération s'inscrit parfaitement dans la suite de la création du Secteur Sauvegardé et du PSMV, et vient à point pour sauver les six immeubles abandonnés par leurs propriétaires au risque de leur dégradation et de celles de leurs voisins, mais aussi du patrimoine qu'ils représentent pour notre ville.
Je souhaite sincèrement que cette opération aboutisse rapidement et débouche sur une remise en valeur de ces immeubles délaissés et dont certains représentent un réel danger.
Je remercie la Mairie pour cette initiative tout à fait opportune et qui permettra de recréer des logements en centre-ville tout en mettant en valeur des immeubles délaissés qui ne le méritent pas.
Recevez, mes plus sincères salutations.

Albert-Jean MILLOUR

- **Observation de monsieur Joffrey CHEVALIER expert immobilier FNAIM registre (n°22) le 6 juin 2024**

Je salue la démarche audacieuse et bénéfique de la mairie de Rochefort pour lutter contre les friches immobilières, les locaux vacants et abandonnés.
Je serai également favorable à un vote en mairie pour une « SUPRA » taxation des immeubles vacants tant commerciaux que pour usage d'habitation. Félicitations
Signé

Réponse du maitre d'ouvrage

« La mise en oeuvre d'une Opération de Restauration Immobilière n'est pas une procédure courante.
Deux habitants, deux représentants d'associations et un professionnel de l'immobilier ont fait part d'observations à caractère général. De même, douze riverains ou voisins directs des immeubles concernés par l'ORI se sont manifestés lors de l'enquête publique.
La totalité de ces personnes approuvent la démarche lancée par la ville de Rochefort.
Sur Rochefort, l'ORI s'inscrit dans l'esprit des objectifs du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui vise à protéger et valoriser le patrimoine historique, urbain, architectural et paysager du centre ancien.
Elle constitue également la suite logique de plusieurs programmes en faveur de la réhabilitation de l'habitat dégradé mis en place depuis le début des années 2000. En effet, l'intercommunalité, qui a la compétence Habitat, a successivement mis en oeuvre, entre 2001 et 2023, différentes opérations programmées (OPAH vétusté, plusieurs PIG, OPAH-RU -Renouvellement Urbain). Ces programmes incitatifs ont permis de réhabiliter de nombreux logements qui contribuent à l'attractivité résidentielle de Rochefort et notamment du centre-ville.
Cependant, comme certains propriétaires laissent leurs immeubles vacants se dégrader, il est devenu nécessaire de prendre des mesures les contraignant à réaliser des travaux de réhabilitation. La restauration de six immeubles, identifiés comme prioritaires, s'avère nécessaire à la revitalisation du coeur de ville. Elle va notamment permettre d'offrir de nouveaux logements de qualité, en centre historique, tout en contribuant à limiter l'artificialisation des sols, en extension urbaine.
Cette procédure vient également compléter les opérations, soutenues ou menées par la ville, de reconversion de plusieurs friches urbaines (Commissariat aux Vivres, centre de gérontologie, Gendarmerie Maritime, hôpital civil Saint Charles, hôpital de la Marine...) qui visent à reconquérir le patrimoine historique et conforter la qualité urbaine du coeur de ville, tout en s'inscrivant dans la politique de lutte contre l'étalement urbain.
Ces opérations majeures sont accompagnées par des opérations lourdes de requalification économique et touristique (Pont Transbordeur, Arsenal des Mers, Maison Pierre Loti...) et de réaménagement d'espaces publics qui s'inscrivent désormais dans la lutte contre le dérèglement climatique (végétalisation, désimperméabilisation, gestion intégrée des eaux pluviales, renforcement de la biodiversité, développement des liaisons douces...).
L'Opération de Restauration Immobilière s'inscrit dans la poursuite de la dernière OPAH-RU (qui sur le périmètre de Renouvellement Urbain du centre ancien offrait des aides renforcées) et dans les objectifs du PSMV sur le centre historique qui vise la sauvegarde et la valorisation du patrimoine rochefortais.

Il faut souligner que cette protection, issue de la création des secteurs sauvegardés par la loi Malraux de 1962, vise à protéger les centres urbains profondément modifiés par l'urbanisme des années 60, lorsqu'ils présentent un « caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur » d'immeubles. Cette protection repose aujourd'hui sur le PSMV dont l'essence consiste à moderniser les logements tout en conservant leur esprit authentique, c'est-à-dire habiter le patrimoine.
Comme parmi les observations, certains riverains vont jusqu'à craindre des risques pour la sécurité des immeubles dont ils sont mitoyens ou des dangers pour les usagers du domaine public, nous précisons ci-dessous comment les services de la ville veillent sur les éventuels désordres générés par ces immeubles et mènent les procédures adaptées ».

3.1.2 Immeuble n° 1 : 81 rue de la République

- Observation de Corinne MONETEAU reçue par mail le 1er juin

C'est une très bonne idée de lancer cette enquête, nous habitons la commune et parcourons souvent les rues de notre ville à pied ou à vélo, particulièrement la rue de la République. Nous sommes effectivement inquiets du « devenir » de certaines maisons très dégradées.
Outre la question de sécurité, il y a aussi celle des riverains qui voient leurs quartiers dévalorisés. Nous sommes donc très favorables à une obligation d'entretien de ces maisons
Signé : M et Mme Moneteau

Réponse du maitre d'ouvrage

« Le propriétaire de cet immeuble ne s'est pas manifesté lors de l'enquête publique.

Cependant, à la réception du courrier d'information de la ville sur l'avis d'enquête publique, il a fait savoir au service urbanisme qu'il a déjà réalisé des travaux intérieurs et qu'il les poursuit.

Depuis, la ville a recontacté le propriétaire pour lui demander de préciser la nature de ses travaux et l'obligation de déposer une autorisation d'urbanisme (immeuble classé B au PSMV).

Il s'est d'ailleurs engagé par téléphone, en date du 14 juin 2024, à permettre aux agents municipaux assermentés en urbanisme de visiter son immeuble dans les prochaines semaines.

Nous lui avons également remis les coordonnées du service instructeur des autorisations du droit des sols, qu'il s'est engagé à contacter rapidement afin de faire part à la collectivité de la nature des travaux en cours et de procéder au bon dépôt d'un dossier de demande d'autorisation de travaux.

À noter que le 22 février 2024, un mur pignon de l'immeuble s'est effondré sur la toiture du tabac /presse et sur le domaine public. Les services municipaux se sont immédiatement rendus sur place et le propriétaire a, sans délai, fait le nécessaire pour une mise en sécurité des lieux par une entreprise qualifiée. »

3.1.3 **Immeuble n° 2 : 15 rue Jean Jaurès**

- Observation de monsieur et madame FAURE (voisins mitoyens) reçue par mail le 21 mai 2024 après la la visite monsieur et madame Faure lors de la permanence.(n°4)

Le 15, rue Jean Jaurès, l'une des maisons signalées suite à l'avis d'enquête publique de la Préfecture de la Charente-Maritime listant des immeubles vacants et vétustes de la ville de Rochefort, est effectivement en très, très mauvais état. En tant que voisins directs, et mitoyens, nous sommes très angoissés. En effet, cette maison est, non seulement dans un état déplorable à l'extérieur côté rue ; façade dégradée, porte vétuste, fenêtres et volets écaillés et rouillés, toit percé, les gouttières fuient. Mais elle l'est aussi à l'intérieur, son propriétaire nous l'ayant fait visiter plusieurs fois. Le toit est très abîmé et le manque d'ardoises y occasionne des fuites en étages, et même jusqu'au rez-de-chaussée où l'eau s'accumule dans une grosse bassine qui une fois pleine, se répand sur le plancher.... qui pourrit. Cette eau s'infiltre ensuite dans la cave. (risque d'effondrement).
Cette maison n'étant pas habitée, elle est très humide, le plafond tombe à certain endroit.... certains murs de soutient se fendent, quant aux xylophages...
L'électricité quant à elle est totalement vétuste, cela est très inquiétant car il y a partout des rallonges qui courent à même le sol, de vieilles prises, qui ont pour certaines "fondues" (risque d'incendie).
La façade vue de notre jardin est à l'image de celle de la rue, elle est épouvantable, sa façade est décrépie, les volets rouillés, les fenêtres écaillées, vitre cassée, des portes aux peintures écaillées aussi, des ferronneries rouillées, les gouttières fuient.
Le jardin quant à lui est complètement à l'abandon, à l'image de la maison. Après plusieurs demandes afin qu'il fasse élaguer les arbres, chose faite.... les branches taillées sont restées à terre et se décomposent, ce qui amène des nuisibles, nous avons vus quelques rats. Une petite maison située en fond de jardin, s'est écroulée il y a plusieurs années ; maintenant c'est le mur nous séparant, qui vient lui aussi de s'écrouler sur toute sa longueur. Nous n'avons plus de protection, ni d'intimité, ce qui confère un sentiment d'insécurité.
Nous sommes comme je vous le disais, très inquiets car vu l'état de cette maison et son manque d'entretien manifeste, nous avons peur « qu'elle finisse par s'écrouler»; ou qu'un incendie s'y déclare. Nous ne voudrions pas en pâtir !
Nous sommes dans un quartier historique, à côté du temple, de la Corderie royale, du jardin du Roi, et, la vue de cette maison est une « véritable verrue » pour les habitants et interpelle les touristes. Elle donne l'image d'une maison abandonnée, et a d'ailleurs déjà été visitée et cambriolée, il ne faudrait pas que des squatteurs s'y installent.
Nous entretenons de très bonne relation avec ce monsieur, et l'avons prévenu plusieurs fois, en lui demandant de faire quelque chose... Il est au courant de l'article sur les maisons « ciblées», nous en avons discuté avec lui, il nous dit «qu'un coup de peinture sur les volets ferait bien l'affaire!», mais ne se rend pas compte du danger que représente sa maison.
Le manque d'entretien et le désintérêt pour son bien, nous fait craindre le pire.
Nous voulons que son propriétaire remette aux normes son bien, afin que cette maison ne représente plus aucun danger pour nous même ou qui que ce soit.

- Observation de madame FORT-VIDEAU Elisabeth (courrier déposé à la mairie) (n°5)

Madame Monsieur,
Informée par mon voisinage de votre action actuelle concernant la maison sise au 15 rue Jean Jaurès, je me suis sentie tout de suite concernée !!!
Particulièrement dégradée et choquante, je tiens à vous dire aussi combien cette « maison » me semble dangereuse pour les passants sur le trottoir, volets prêts à tomber dès qu'il y a du vent... ! Ma maison donne également rue Jean-Jaurès mais j'évite toujours cet espace « piéton »
Et surtout dans ce quartier si beau où les touristes défilent le sourire aux lèvres en admirant ses multiples belles façades celle-ci est vraiment laissée à l'abandon complet !
L'initiative de restauration de la mairie me semble nécessaire et tout à fait justifiée. Merci
Signé Fort

- Observation de madame FROGE reçue par mail le 3 juin 2024

Bonjour,
nous habitons rue V Hugo et notre jardin est mitoyen de celui de la maison abandonnée du 15 rue Jean Jaures.

Cela fait plus de 25 ans maintenant que régulièrement, nous demandons au propriétaire d'entretenir son jardin car la végétation de celui ci envahit le mien.

Les bambous sont immenses, le figuier est envahissant et les arbres lauriers dépassent largement ma maison de deux étages et ont une si grande envergure qu'ils font de l'ombre sur notre terrasse. c'est très verdoyant et joli, cependant cela s'apparente plus à une jungle impénétrable qu'un jardin digne de ce nom. Maintes fois j'ai essayé de le contacter, par téléphone ,et ai fini par envoyer annuellement des lettres recommandées qui par la plupart me sont revenues.

J'ai sollicité la mairie pour les problèmes d'hygiène car nous étions envahi par les rats et je pensais que cela aller faire réagir le propriétaire, mais non.

A l'automne , les lauriers hébergent des milliers d'étourneaux qui saccagent nos terrasses. J'ai contacté l'éffaroucheur de la ville pour qu'il m'explique comment s'en débarrasser

Je suis allée voir un conciliateur mais cette démarche n'a rien donné.

J'ai fait faire un constat d'huissier qui a un peu sensibilisé notre cher voisin pour qu'il coupe sa végétation et entretienne son jardin. A sa décharge, il a parfois fait des coupes réglementaires (50 cm) de mon mur mais il ne pouvait pas couper avec une tronçonneuse car son électricité n'était pas capable de supporter un tel outil.
En 25 ans cette maison n'a jamais été habitée et est dans un état déplorable; totalement à l'abandon .
Nous connaissons cette maison pour y avoir récupéré nos chats qui se retrouvaient malencontreusement enfermés , les fenêtres et les portes battent à tous vents et un de nos chats y a été retrouvé mort.

Cette maison a été cambriolée une fois et la porte n'a même pas été réparée, j'ai même vu le propriétaire sortir par la fenêtre car il ne souhaitait pas la réparer.! ceci dit ce n'est vraiment pas rassurant car notre mur mitoyen n'est vraiment pas très haut et des voleurs se sont déjà introduits chez nous en passant par dessus ce mur.

Ce même mur pourrait aussi s'écrouler , comme celui de nos autres voisins car il n'est vraiment pas entretenu et d'ailleurs derrière il y a la maison de fond de jardin qui est écroulée depuis plus de trente ans et dont les pierres sont toujours là!

Nous avons proposé dans chacun de nos courriers recommandés d'acheter la portion de jardin que le propriétaire n'entretient pas, mais nos demandes sont restées sans suite.

Cette maison est dans un tel état qu'elle menace de s'écrouler, les escaliers sont mangés par les termites, les fils électriques obsolètes extérieurs baignent dans des bassines .... le jardin est une vraie déchèterie ... Des morceaux de façades coté rue sont déjà tombés et nous évitons de garer notre voitures devant

Mais heureusement, le propriétaire est dans une association qui défend les monuments historiques de la ville !

Nous souhaiterions vraiment que le propriétaire entretienne sa maison et son jardin et surtout qu'il ne nous fasse de fausses promesses en nous disant que tout est compliqué, cher et qu'il va trouver quelqu'un rapidement.

Rochefort, le 3 juin 2024

Anne-Christine et Pierre Guerin

- **Observation de madame Daisy BONNARD reçue par mail le 3 juin 2024**

Madame, Monsieur,

Originaire de Lyon, j'ai fait le choix de vivre ma retraite à Rochefort. Je demeure donc désormais dans cette ville au patrimoine historique indéniable qu'il est impératif d'entretenir et de valoriser.

Aussi, je réponds sans conteste à cet avis d'enquête publique relatif à la restauration de certaines maisons « abandonnées » du centre historique qui peuvent constituer de véritables dangers avec la chute de tuiles, de pierres ou d'un volet... De très bons amis, voisins du 15 rue Jean Jaurès (maison citée dans le dossier) ont vu le mur mitoyen à leur jardin s'effondrer en ce début d'année.

En vous remerciant pour l'initiative de cette enquête publique et en espérant vivement que le projet de réhabilitation des six immeubles aboutira.

Cordialement

Madame D. Bonnard

- Observation de Matthieu CAVALIER reçue par mail le 5 juin 2024

Bonjour,

Je tiens à participer à l'enquête publique que vous diligentez.

L'entretien et la tenue de la Maison voisine du temple dans la rue Jean Jaurès nous questionne. Sa façade devient très gênante parce qu'elle laisse une impression de maison à l'abandon mais le côté jardin sur lequel plongent nos fenêtres ne laisse plus planer de doutes.
Le lierre par exemple est venu manger murs et gouttières.
Nous ne connaissons pas le propriétaire qui visiblement n'est jamais là. Il nous est donc impossible de discuter avec lui.
Si vos services peuvent faire quelque chose, ça serait vraiment très bien !

Cordialement
Église Protestante Unie de Rochefort
Pasteur Matthieu Cavalié

- **Observation de monsieur Jean-Paul METAYER, madame Nadine AMOUR METAYER, monsieur Patrick AMOUR**

COMMISSAIRES ENQUETEURS
MC Bertineau et P Dietrich

Rochefort, le 4 juin 2024
Madame, Monsieur,
Nous souhaitons porter à votre connaissance la situation suivante : nous habitons à l'angle de la rue Victor Hugo et Jean Jaurès, respectivement au 1 et 2 Quater, depuis plus de 10 ans maintenant.
Nous avons face à nous, un bien inoccupé de façon continue depuis que nous demeurons à ladite adresse. Ce vis-à-vis direct, en dehors de son état de délabrement, nous préoccupe et interpelle toutes les personnes qui viennent nous rendre visite, constatant ce désagrément visuel qui n'est pas à l'image de l'ensemble des propriétés du quartier, habitées et entretenues régulièrement.
Sur le trottoir, l'ouverture d'accès au sous-sol étant ouverte, elle a laissé passer des chats et a amené le propriétaire, après les remarques qui lui ont été faites, à clore cet accès en grillageant la partie de façon sommaire.
Depuis le début de l'enquête, M. Brisson a ouvert une partie des volets des fenêtres du 1er et du 2ème étage afin de laisser paraître une présence dans les lieux, alors qu'en réalité ce logement n'est toujours pas habité et continue de servir de stockage par accumulation excessive d'objets de toutes sortes.
Nous craignons réellement que cette maison puisse être squattée ou, compte tenu de sa dégradation en façade, volets et pierres, qu'elle soit un danger pour les passants et les voisins.

De toute évidence, cette maison mériterait d'être complètement rénovée pour redevenir habitable.
Nous restons à votre entière disposition pour vous fournir des compléments d'informations.
Sincères salutations,
M et Mme METAYER
M AMOUR

- **Observation de monsieur François BRISSON le 6 juin 2024 registre (n°18)**

Comme je vous en faisais part la semaine dernière, je regrette de ne pas avoir participé à l'OPAH-RU, d'autant plus que j'envisageais avec plaisir la réhabilitation possible de ma maison, et l'accompagnement de tous ordres qui m'était proposé, avec la perspective d'intéressante conversations. Je repoussais pourtant toujours cette démarche, je ne sais guère pourquoi, sans avoir pris garde que l'opération finissait avec 2023. Il me semble que mon énergie mentale était encore accaparée par la pénible succession de mon père, avec ses intervenants négatifs et ses déménagements incessants, suivie de la survenue et de l'évolution de la maladie neurologique de ma compagne, ces mêmes années que l'OPAH. J'eusse cependant, bien pu encore m'occuper de cette souhaitable restauration, c'eût été au moins quelque chose de positif.

D'une certaine façon l'ORI aura le même résultat, puisque je m'engage, comme je l'ai dit, à opérer le ravalement de cette façade « fatiguée » du 15, de sorte qu'elle soit agréable à regarder et s'intègre à l'harmonie d'un ensemble ancien préservé et valorisé.

Cet échange avec un spécialiste éclairé que je souhaitais en 2022 et 2023 (sans les démarches hélas), je l'ai donc eu hier. Comme je me trouve vraiment en tout début de parcours, que je m'interrogeais sur la qualité des travaux et le choix de leurs entrepreneurs, vous m'avez guidé vers l'architecte conseil de la ville, monsieur Fénéon. L'entretien fut très intéressant et fructueux, dans lequel nous nous sommes interrogés ensemble sur le devenir de cette façade, nous

accordant facilement sur les choix (restreints d'ailleurs) possibles et pour lesquels monsieur Fénéon me communiquera des photos d'immeubles et de des noms d'artisans.
Il est certain, quand on se promène dans Rochefort, qu'on peut y constater une majorité d'immeubles à belle apparence. (Le regret partagé avec monsieur Fénéon et que trop de portes aient été changées, l'intérêt de l'immeuble y perdant beaucoup). Je me réjouis du projet que le mien les rejoigne.
Signé

Réponse du maitre d'ouvrage :

« Cet immeuble a fait l'objet d'une procédure de mise en sécurité ordinaire en date du 4 avril 2024. Le Maire de Rochefort a, en effet, demandé, par courrier, au propriétaire de l'immeuble, de faire part de ses intentions, suite à l'effondrement d'un mur mitoyen ayant conduit à une plainte de voisinage.

Outre l'aspect vieillissant de la façade de l'immeuble, dans un état de vétusté avancée, s'il n'a pas été constaté, en apparence, d'élément menaçant de tomber sur la voie publique, il semblerait cependant, selon les voisins, qu'il y ait un risque de sinistre d'ordre électrique, du fait notamment d'infiltrations d'eau.

La couverture de l'immeuble ne serait plus étanche et de nombreuses gouttières dans la maison seraient associées à des parties de plafonds effondrées.

À ce courrier de procédure contradictoire, le propriétaire a répondu le 3 juin 2024 qu'il avait subi des dégâts des eaux avec les récentes tempêtes de l'hiver 2023 et qu'il n'avait pas pris le temps de faire des démarches administratives auprès de son assureur.

Durant l'enquête publique, le propriétaire a fait part de ses intentions de conserver l'immeuble et de faire procéder à des travaux de rénovation, notamment en façade. Il a également indiqué qu'il avait commencé à entretenir le jardin.

À noter qu'il a rencontré l'architecte conseil de la ville de Rochefort en date du 4 juin, afin d'être guidé sur les démarches à entreprendre et les procédés à suivre pour des travaux les plus qualitatifs possibles.

Les agents assermentés de la ville de Rochefort suivront l'avancée des travaux projetés et veilleront au bon dépôt d'un dossier de demande d'autorisation auprès du service urbanisme.

3.1.4 Immeuble n° 3 : 57 rue Grimaux (n°3)

- Observation de madame LEONI Michèle (voisine) registre le 21 mai 2014

Monsieur Patrick Renau possédait le 57 rue Grimaux et 2 pièces attenantes sises au numéro 59 rue Grimaux. Suite à leur divorce, sa nouvelle compagne a racheté les parts de l'immeuble de l'ex-femme de monsieur Renaud Patrick (Natacha) qui habite au Pays-Basque.
Madame Sandrine Renau, sa nouvelle compagne ou épouse, a entrepris depuis un an des travaux intérieurs importants : réfection des sols, peinture des boiseries, nettoyage de la cour intérieure. Les propriétaires envisagent la réfection des volets et fenêtres sur rue. Ils habitent Châteaubriant et viennent les week-ends car Sandrine travaille encore près de Nantes. Nous leur avons transmis le PSMV car leur immeuble est classé et nous leur avons dit de prendre contact avec la mairie pour leurs travaux.

Madame Léoni a donné les numéros de téléphone et mail de monsieur Renau (note du CE)

Réponse du maitre d'ouvrage

« Le propriétaire de cet immeuble ne s'est pas manifesté lors de l'enquête publique.
Cependant, à la réception du courrier d'information de la ville, sur l'avis d'enquête publique, la récente propriétaire, a confirmé aux services qu'elle réalise des travaux intérieurs.
Le 5 janvier 2024, la propriétaire, alertée par un article dans la presse au sujet de la délibération municipale sollicitant la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de restauration notamment sur son immeuble, a rencontré un élu, qui lui a indiqué la nécessité de déposer une autorisation d'urbanisme pour ses travaux (immeuble classé A au PSMV).
Nous constatons, au 18 juin 2024, qu'il n'y a pas eu de demande déposée.
Le service municipal de police du cadre de vie se rendra sur site afin de vérifier, via agent assermenté, l'engagement effectif des travaux.
Cela devrait aboutir au bon dépôt d'un dossier de demande d'autorisation de travaux, le cas échéant, en régularisation, si cela était avéré. »

3.1.5 **Immeuble n° 4 : 171 rue de la République**

- Observation de monsieur Jean-Paul BELLON (voisin mitoyen) sur registre le 12 mai 2024.(n°1)

Le pignon le pignon du 171 avenue de la République est dangereux. En effet une pierre risque de se détacher et de tomber de très haut sur ma cuisine. Le mur du pignon est lui-même déjointoyé et risque de s'écrouler d'un jour à l'autre sur la chambre. (Photos à l'appui)
La proximité de cet immeuble en état d'abandon apporte des nuisances et, notamment, la présence de rats dans ma cuisine (par ailleurs le service d'hygiène de la mairie m'a remis 2 doses de ratoxyl). Cependant la propriétaire étant décédée son héritière ne possède pas la clé pour rentrer dans l'immeuble. Elle a contacté son notaire (suite informations que j'ai recueillies par téléphone de sa part).

L'adresse a été donnée au service de l'urbanisme (note du commissaire enquêteur)
A Rochefort le 21 mai 2024 signé BELLON

- Observation de madame Anne COUTRET-ROZET (reçue par mail le 27 mai 2024) (n°6)

Madame, Monsieur,

J'ai été contactée par Madame Claudie Gelé, chargée de projet « Action Cœur de ville » de la ville de Rochefort. Cette dernière m'informe de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de réhabilitation d'un immeuble situé 171 rue de la République dont je viens d'hériter suite au décès de ma mère Madame Annick Bernard.
A ce jour, la succession n'étant pas réglée, vous me voyez un peu prise au dépourvu par cette enquête.
Maître Marie-Hélène Giboin est en charge du dossier. Le bien n'a pas encore été estimé.
Je ne désire pas conserver l'immeuble et le mettrai en vente dès la succession réalisée.

Cordialement
Anne COUTRET-ROZET

Réponse du maitre d'ouvrage :

« Nous avons bien noté que l'héritière du 171 rue de la République souhaitait vendre l'immeuble après la réalisation de la succession. Le cas échéant, la ville pourrait lui indiquer des investisseurs en recherche de biens à réhabiliter.
Il a cependant été signalé par le voisin, durant l'enquête, en date du 21 Mai 2024, qu'une pierre constituant le mur de cette propriété menaçait de s'effondrer sur la toiture de l'immeuble voisin, sis 173 rue de la République.
Les services techniques de la ville de Rochefort se sont déplacés sur site le 22 mai, et n'ont pas constaté de risque imminent, bien qu'une pierre dudit mur soit descellée et menace, à moyen terme, de tomber sur la toiture de I 'immeuble contigu. Aussi, des végétaux poussent à l'intérieur de ce mur, contribuant au déchaussement des pierres et à quelques effritements qui tombent sur le toit du voisin. Par conséquent, il a été demandé, par courrier du Maire, en date du 3 juin 2024, à Maître Marie-Hélène GIBOIN, Notaire en charge de la succession, de bien vouloir faire part de ses intentions pour lever tout danger. En effet, la succession n'est, à ce jour, toujours pas réglée.
En l'occurrence, il conviendrait de faire procéder à la reprise de maçonnerie (retrait ou scellement de la pierre menaçante) et de faire évacuer les végétaux, qui contribuent à l'endommagement du mur en question.
Dans un second temps, il serait opportun de faire procéder au rejointoiement du dit mur dans les règles de l'art avec au préalable, une autorisation d'urbanisme dument délivrée avec avis conforme de I' Architecte des Bâtiments de France.
Une copie de ce courrier a été adressé à la présomptive héritière. »

3.1.6 **Immeuble n° 5 :3 rue Emile Combes**

- Observation de madame Chaigneau copropriétaire reçue par mail le 21mai (n°2)

Madame, Monsieur,

Suite à un courrier de la mairie de Rochefort concernant l'immeuble 3 rue Émile Combes qui présente des dégradations et sur lequel un besoin de travaux. Un contact avec Mme Gelé qui suit ce dossier et qui m'a permis de donner des renseignements sur cet immeuble certes à ce jour il porte bien mon nom mais il y a liquidation judiciaire depuis quelques années,
malheureusement il ne reste que celui-ci après avoir été maintes fois en contact avec Me Amauger Mûriel aux fins de accélérer les ventes. A ce jour il y aurait u acheteur mais pour cela il n y a pas eu la mise en place chez le notaire d'une copropriété ce qui retardé la vente.
Certes il s'avère qu il est en mon nom mais que pour moi il est en liquidation sans cela il ne me serait pas possible de faire des travaux. Cette liquidation est très longue à se terminer pour moi.
Ce fût des difficultés diverses saisies etc...malgré tous mes contacts avec l'administrateur.
Ce courrier pour vous expliquer un peu de ce qu'il en est mais cela serait trop long de vous donner bien des renseignements.
En espérant vous avoir donner assez de renseignements restant à votre disposition.
Salutations distinguées.
Mme Chaigneau

- Observation de monsieur HUMBERT Michel (n°7)

Riverain au 9 rue Émile Combes, je suis heureux d'apprendre que la mairie envisage de restaurer l'immeuble sis au 3, qui depuis mon arrivée en 2014, celui-ci servait de pigeonnier à près d'une centaine de pigeons occasionnant, bien entendu, de nombreuses nuisances (bruit saletés sur le trottoir etc)
Personne n'a décidé d'obstruer ces fenêtres bien que moi et d'autres voisins l'avaient demandé jusqu'à l'intervention du propriétaire du 5 Monsieur Schmidt qui l'a fait, il y a environ 18 mois Depuis la rue a retrouvé un aspect plus convenable dans ce secteur mais il reste encore suffisamment de pigeons pour que le trottoir soit toujours bien sale.
Signé

- **Observation de monsieur Thierry TOURREUIL (architecte) registre (n°19)**

Le 06 juin 2024
J'interviens pour le compte de mes clients au 7 rue de la Ferronnerie, riverains de la maison au 3 rue Émile Combes.
Cet immeuble est en ruine depuis le jardin du 7. Les nuisances sont avérées et visibles = pigeons et végétation. Les fenêtres sont ouvertes et permettent aux animaux de nicher.
L'état de la couverture ne permet pas d'abriter la structure de l'immeuble qui se dégrade.
Mes clients seraient éventuellement intéressés par l'achat de cet immeuble pour le réhabiliter et maîtriser l'accueil des futurs occupants.
Je suis joignable au 0546881366

Réponse du maitre d'ouvrage :

« Cet immeuble est initialement composé de trois logements appartenant à différents propriétaires. Suite au courrier de la ville informant les propriétaires sur l'avis d'enquête publique, Mme Chaigneau nous a informé que son logement était, depuis plusieurs années, en liquidation judiciaire (du fait de la propriété d'une société) auprès de Maître Amauger Muriel qui n'a pas pu réaliser la vente du logement en raison de l'absence de copropriété.
Maitre Amauger, informée de la procédure d'ORI et de l'enquête publique en cours, a indiqué oralement à la ville, qu'elle allait prendre l'attache d'un notaire pour la création de la copropriété.
M. Drapeau (propriétaire d'un des 3 logements), initialement intéressé pour acheter la totalité de l'immeuble, ne serait, a priori, plus intéressé et voudrait vendre son logement. Il n'est pas venu confirmer ses intentions lors de l'enquête publique.

M. Robert (37° propriétaire), n'a pas réceptionné le courrier d'information sur l'enquête publique adressé par la ville. Il n'avait, d'ailleurs, pas réagi aux précédents courriers de la ville. Nous ne connaissons pas ses intentions, car il ne s'est pas manifesté lors de l'enquête publique.
Par ailleurs, la ville note qu'un voisin de l'immeuble a fait connaître son éventuel intérêt pour le réhabiliter (par l'intermédiaire d'une observation au registre de leur architecte).
En matière de « sécurité », l'immeuble a fait, à diverses reprises, notamment en 2009 et en 2014, l'objet de procédures de mise en sécurité ordinaire, du fait de la menace de chute de tuiles descellées sur le domaine public.
À ce jour, s'il est vrai que l'immeuble est devenu le « fief » des pigeons, il ne présente cependant pas de danger visible depuis le domaine public. »

3.1.7 Immeuble n° 6 : 52 rue Toufaire reçue par mail le 3 juin

- Observation de madame ORY (voir page suivante)

Mme Catherine ORY

17300 Rochefort

à

Monsieur le commissaire enquêteur
Mairie de Rochefort

Objet : Enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique de restauration immobilière

Monsieur le commissaire enquêteur

J'ai été informée par affichage et par courrier de la mairie de Rochefort que la maison située au 52 rue Toufaire à Rochefort dont je suis propriétaire est concernée par l'enquête en objet.

Je tiens par la présente à vous faire part de mes observations concernant ce projet.
Avant toute chose, je précise ici que j'ai acheté cette maison pour y résider personnellement et que cette enquête arrive alors même que je concrétise cet objectif.

Pour diverses raisons les travaux entrepris pour la remise en état de l'intérieur de la maison n'ont pas abouti aussi rapidement que je le souhaitais, mais il m'est maintenant possible de m'y installer.

En juillet 2022 deux personnes mandatées par la mairie de Rochefort, ont pris contact avec moi pour une « expertise » de la maison dans l'état de l'époque.
Alors que j'avais cru comprendre que je recevrais suite à leur visite un rapport sur leur mission, rien ne m'a été transmis, ni observation, ni conclusion, ni demande, jusqu'au récent courrier m'informant de l'enquête en objet.
Toutefois, lors de cette visite de juillet 2022, des photographies ont été prises, et je suis particulièrement désappointée de retrouver ces photographies de l'intérieur de ma maison dans le dossier qui accompagne l'avis d'enquête, publié et librement disponible par internet, sans que mon autorisation pour que la publication de ces photographies ait été demandée, constituant une atteinte manifeste à ma vie privée.

Cette maison du 52 de la rue Toufaire étant aujourd'hui ma résidence personnelle principale, je requiert son retrait de la liste des immeubles concernés par l'enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique de restauration immobilière en objet.

Je me tiens, Monsieur le Commissaire enquêteur, à votre disposition pour aborder avec vous les sujets sur lesquels vous jugeriez utile que nous nous entretenions et vous prie d'agréer mes sincères salutations.

Catherine ORY

- **Observation de madame ORY, registre le 6 juin 2024 (n°20)**

Madame ORY, propriétaire de l'immeuble du 52 rue Touffaire occupe l'immeuble concerné dans lequel
elle a commencé des travaux de réparation intérieure.
En raison d'une occupation antérieure « négligente » tous les planchers intérieurs (non récupérables) ont dû être retirés en raison d'une imprégnation par les urines de chats.
Cette difficulté ainsi qu'un cloisonnement irrationnel au conduit à une mise au propre pour rétablir les dimensions originales des pièces.
Les murs porteurs ont été nettoyés et restaurés.
Le rez-de-chaussée est en cours d'aménagement, occupé depuis février 2024.
Dans la période à venir les planchers des étages vont être remis en place pour une réfection des pièces des niveaux supérieurs.
Une démarche auprès des services compétents de la mairie sera entreprise pour les autorisations de travaux intérieurs

- **Observation du prêtre Paul Marie GANEM (registre n°21) le 6 juin et parvenue également par mail le7 juin**

Observations de M Paul-Marie Ganem
Prêtre et recteur de la paroisse orthodoxe Saint Eutrope et Saint Georges de Rochefort, installée dans l'église Notre-Dame du Buisson-Ardent, au 50 de la rue Pierre Toufaire à Rochefort :
L'immeuble du 52 rue Toufaire concerné par l'Opération de Restauration Immobilière était anciennement l'immeuble d'une communauté religieuse de « sœurs de l'Espérance », puis de « sœurs du Bon Secours » ; l'église du 50 rue Pierre Toufaire était leur lieu de culte, avec plusieurs passages entre les deux ensembles immobiliers, jusqu'à un accès direct depuis la tribune de la Chapelle.
La paroisse orthodoxe a signé le 26 mars 2022 un bail emphytéotique avec la Ville de Rochefort pour la mise à disposition de la Chapelle, y a engagé des travaux de restauration et s'y est installée le 16 décembre 2023, même si des travaux restent à y terminer.
La paroisse orthodoxe souhaite acquérir l'immeuble du 52 rue Pierre Toufaire, pour y créer logiquement la « maison paroissiale » de la communauté orthodoxe.
Au rez-de-chaussée, elle souhaite y créer :
- une salle paroissiale pour ses activités pastorales – conférences, école paroissiale pour les enfants, une bibliothèque, un atelier d'iconographie ;
- un espace de restauration bienvenu pour la convivialité de la communauté ;
- si l'espace le permet, une chambre avec sanitaire pour y accueillir des hôtes de passage.

Les deux étages supérieurs (N+1 et N+2) seront restaurés en logement, une des perspectives étant d'y loger le prêtre et sa famille, permettant d'accueillir occasionnellement enfants et petits-enfants.
Le jardin sera débarrassé des dépendances en très mauvais état de délabrement. Une nouvelle sacristie remplacera l'ancienne sacristie, avec un accès direct depuis le sanctuaire comme l'existant.

Un effort sera réalisé pour supprimer le toit des bâtiments annexes de la cour qui prennent appui sur les murs de l'église, et principalement les fenêtres (anciennement les vitraux) qui

occasionnent régulièrement des dégâts des eaux que l'actuel propriétaire peine à prendre en compte et à réparer.

Fait à Rochefort, le 6 juin 2024
Signé

Réponse du maitre d'ouvrage :

« Concernant l'intégration dans le dossier d'enquête des photos prises lors de la visite technique préalable au lancement de l 'ORI. La ville indique qu''elles ont été faites, par le prestataire qui l'accompagnait pour constituer le dossier de DUP, avec le consentement de la propriétaire qui était présente. Ces photos ne montrent en aucun cas l'intimité (photos de la propriétaire elle-même, pièces de vie utilisées en tant que telle...), ni la vie privée de la propriétaire. Seul l'état du bâti est ciblé : planchers, murs, façades, réseaux...
Quant à un rapport qui aurait dû lui être remis, nous ne voyons pas à quel document la propriétaire fait allusion. Peut-être, lui avait-il été expliqué que SOLIHA (opérateur de l'OPAH-RU qui a accompagné la ville sur le dossier ORI) pouvait réaliser une étude de faisabilité dans le cadre d'un projet bailleur dont il avait été question avec elle. Compte tenu de son nouveau projet d'occuper l''immeuble, la propriétaire a dû abandonner cette possibilité.
Le service municipal de police du cadre de vie se rendra sur place pour vérifier la bonne réalisation de travaux, qui seraient en cours selon la propriétaire, qui déclare faire de l'immeuble sa résidence principale.
Par ailleurs, un courrier lui sera adressé afin qu'elle dépose une demande d'autorisation en bonne et due forme auprès du service urbanisme ».

Saint-Palais, le 23/06/ 2024

Marie-Christine Bertineau
Commissaire Enquêteur

ANNEXES

Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif

Annexe 2 : Arrêté Préfectoral

Annexe 3 : Photos d'affichage

Annexe 4 : Certificat d'affichage

Annexe 5 : Procès-verbal

Annexe 6 : Réponse du maitre d'ouvrage au procès-verbal

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

18/04/2024

N° E24000045 /86

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS

Le président du tribunal administratif

Désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 16/04/2024, la lettre par laquelle le Préfet de la CHARENTE-MARITIME demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Le projet de restauration immobilière du centre bourg de la commune de Rochefort (enquête préalable à la DUP) ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Marie-Christine BERTINEAU est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Patrice DIETRICH est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au Préfet de la CHARENTE-MARITIME, à Madame Marie-Christine BERTINEAU et à Monsieur Patrice DIETRICH.

Fait à Poitiers, le 18/04/2024.

Pour expédition conforme,
Pour le greffier en chef,
Par délégation,

I. BERTHEAU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS

le président,

signé

Antoine JARRIGE

PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME
Liberté
Égalité
Fraternité

Secrétariat Général
Direction de la Coordination
et de l'Appui Territorial

Arrêté préfectoral du - 3 MAI 2024
relatif à l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique concernant une opération de restauration immobilière sur le territoire de la commune de Rochefort

Le Préfet de Charente-Maritime
Chevalier de l'ordre national du Mérite

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L110-1 et suivants et R111-1 à R132-4 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L313-4 à L313-4-4 et R313-23 à R313-29 ;

Vu le code de l'environnement et notamment l'article R123-5 ;

Vu le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Brice BLONDEL, Préfet de la Charente-Maritime ;

Vu l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2023 portant délégation de signature à M. Emmanuel CAYRON, Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime ;

Vu la délibération du 8 décembre 2021 approuvant la mise en œuvre des études préalables à une éventuelle opération de restauration immobilière sur le périmètre de renouvellement urbain (OPAH-RU) de Rochefort ;

Vu la délibération du 6 décembre 2023 du conseil municipal de Rochefort approuvant la mise en œuvre de l' opération de restauration immobilière sur six immeubles du centre historique de la commune, le dossier de déclaration d'utilité publique dans le cadre de cette opération et sollicitant le préfet pour l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour ce projet ;

Vu la délibération du 24 janvier 2024 du conseil municipal de Rochefort corrigeant une erreur matérielle contenue dans la délibération du 6 décembre 2023 sus-visée ;

Vu le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique transmis par la commune de Rochefort le 21 décembre 2023 ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier d'enquête constitué conformément à l'article R313-24 du code de l'urbanisme ;

Vu la décision du tribunal administratif de Poitiers en date du 18 avril 2024 portant désignation d'un commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique et d'un commissaire enquêteur suppléant ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime :

ARRETE :

Article 1er – Date et durée de l'enquête publique :

Il sera procédé, sur la commune de Rochefort, à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, pour une durée de 17 jours, du **mardi 21 mai 2024 au jeudi 6 juin 2024 inclus,**

portant sur une opération de restauration immobilière (ORI) qui comprend la restauration de six immeubles situés sur le territoire de la commune de Rochefort.

Article 2 – Commissaire enquêteur :
Madame Marie-Christine BERTINEAU, retraitée de la fonction publique, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et M. Patrice DIETRICH, retraité de la fonction publique, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 – Lieux et siège de l'enquête – jours et horaires de consultation du dossier :
Le dossier soumis à l'enquête publique sera mis à disposition du public selon les modalités suivantes :
- en version papier à la mairie de Rochefort, siège de l'enquête, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.
- en version papier et en version électronique, mise à disposition sur un poste informatique à la préfecture au 38 rue Réaumur 17 000 La Rochelle où il pourra être consulté aux jours et heures habituels d'ouverture au public sur rendez-vous pris auprès du bureau de l'environnement – 05 46 27 43 00.
- sous format numérique sur le site internet de la préfecture : www.charente-maritime.gouv.fr rubrique "publications/consultations du public".

Article 4 – Observations et propositions du public - correspondances :

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, tenus à sa disposition à la mairie de Rochefort aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Les observations pourront également être adressées :

- par écrit au siège de l'enquête à l'attention du commissaire enquêteur, à la Mairie, 119 rue Pierre Loti 17301 ROCHEFORT . Elles seront consultables et annexées au registre d'enquête dans cette mairie siège de l'enquête.

- par messagerie à l'adresse suivante : pref-participation-public@charente-maritime.gouv.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet de la préfecture.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Rochefort, pour recevoir ses observations orales ou écrites, dans les conditions suivantes :

Mardi 21 mai 2024 : 9h00 -12h00

Mercredi 29 mai 2024 : 14h30 - 17h30

Jeudi 6 juin 2024 : 14h30 - 17h30

Article 5 – Responsable du projet :

Des informations sur ce projet peuvent être obtenues auprès de la ville de Rochefort – Service des affaires immobilières 119 rue Pierre Loti 17301 ROCHEFORT, contact : Mme Angélique LECOINDRE 05 46 82 65 97

Article 6 – Mesures de publicité :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux en Charente-Maritime par les soins du Préfet.

Cet avis sera également publié par voie d'affiches aux emplacements réservés pour les communications officielles et éventuellement par tout autre procédé huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci dans la commune de Rochefort. Un certificat du maire attestera de l'accomplissement de ces formalités.

Article 7 – Clôture de l'enquête rapport et conclusions :
À l'expiration du délai d'enquête, le dossier et le registre d'enquête seront mis à la disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Le commissaire enquêteur établira un rapport unique qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies.

Le rapport comportera le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations des responsables du projet, en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consignera, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmettra au Préfet l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées, dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Pendant un an à compter de la date de la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public :
- à la mairie de Rochefort
- à la préfecture de la Charente-Maritime au bureau de l'environnement
- sur le site internet des services de l'État en Charente-Maritime

Par ailleurs, les personnes intéressées pourront obtenir communication des rapport et conclusions auprès du Préfet de la Charente-maritime dans les conditions prévues au titre 1er de la loi du 17 juillet 1978 sur la liberté d'accès aux documents administratifs.

Article 8 – Frais de l'enquête :
L'indemnisation du commissaire enquêteur, ainsi que les frais d'affichage et de publication dans la presse sont à la charge du maître d'ouvrage.

Article 10 :
À l'issue de la procédure, le Préfet de la Charente-Maritime statuera par arrêté sur la demande de déclaration d'utilité publique concernant l'opération de restauration immobilière sur le territoire de la commune de Rochefort.

Article 11 - Exécution :
Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Charente-Maritime,
Le maire de Rochefort,
Le commissaire enquêteur,
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie sera transmise au Directeur départemental des territoires et de la mer de la Charente-Maritime.

La Rochelle, le 3 MAI 2024

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,

Emmanuel CAYRON


HOTEL DE VILLE


07/05/2024
11:03

PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME
Liberté
Égalité
Fraternité

COMMUNE de Rochefort

Certificat d'affichage de l'avis d'enquête

Le Maire de la commune de : Rochefort

Certifie que l'avis d'enquête publique relatif à la déclaration d'utilité publique concernant une opération de restauration immobilière sur la commune de Rochefort a été publié par voie d'affichage aux emplacements réservés pour les communications officielles, huit jours au moins avant le début de l'enquête, soit à partir du : 06 mai 2024

Et maintenu jusqu'au 07 juin 2024 date de clôture de l'enquête.

Fait à : ROCHEFORT
Le 7/06/24

MAIRIE DE ROCHEFORT (CH.-M.)

Le Maire, Hervé BLANCHÉ.

Ce certificat est à renvoyer à la Préfecture à l'issue de l'enquête publique

Procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique concernant une opération de restauration immobilière sur le territoire de la commune de Rochefort

Commissaire enquêteur : Marie-Christine BERTINEAU par décision E240000/86 en date du 18/04/2024 du Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

1. Procédure et déroulement de l'enquête

- Enquête publique ouverte par arrêté du Préfet de Charente-Maritime en date du 3 mai 2024.
- Durée de l'enquête : 17 jours consécutifs du mardi 21 mai au jeudi 6 juin 2024 inclus.
- Lieux et horaires : mairie de Rochefort aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.
- Présence du Commissaire enquêteur : 3 permanences d'au moins 3 heures chacune : 21et 29 mai et 6 juin 2024. Lors de la 3ème permanence j'étais accompagnée par madame UTURRALT commissaire enquêteur ;
- Dossier parfaitement clair, succinct mais complet, documenté et synthétique.
- Publicité conforme à la réglementation dans 2 journaux locaux : Sud-Ouest les 10 et 24 mai 2024 et Le Littoral les 10 et 24 mai 2024.
- Affichage visible sur les panneaux de la mairie de Rochefort, et sur les panneaux installés devant les sites concernés.
- Utilisation des panneaux numériques de la ville
- Information sur les sites internet de la préfecture et de la mairie de Rochefort.
- Dossier sur le site internet de la Préfecture, et de la mairie de Rochefort.
- Accueil lors des permanences du Commissaire enquêteur : 18 personnes.
- Accueil en mairie : 2 personnes n'est venues consulter le dossier, 1 personne a laissé une observation.
- Observations sur le registre : 8
- Observations reçues par mail : 12
- 10 feuillets supplémentaires numérotés de 19 à 28 ont été rajoutés au registre.
- Courrier à l'adresse du Commissaire enquêteur : 1
- Donc 22 observations.
- L'enquête s'est déroulée dans un climat serein lors des permanences. Le local mis à la disposition du commissaire-enquêteur était parfaitement adapté et permettait de recevoir le public en toute confidentialité.
- L'enquête publique sur l'ORI a donc été très suivie par les Rochefortais et a été l'occasion de l'expression d'avis très favorables à la mise en œuvre de cette opération.
- Il est à noter cependant que tous les propriétaires ne se sont pas manifestés (seuls 3 propriétaires et 1 copropriétaire).

2. Observations recueillies au cours de l'enquête

Les observations sont classées par « généralites » sur l'ORI, puis par immeuble. Ceci afin de faciliter la lecture.et les réponses du maitre d'ouvrage

2.1 Observations de caractère général sur l'opération

2.1.1 Observation de madame BOVO reçue par mail le 28 mai (n°8)

Je remercie cette initiative de la préfecture de Charente-Maritime concernant la réhabilitation de certaines maisons abandonnées du centre-ville de Rochefort.
Cette ville mérite une grande attention architecturale.
Certains propriétaires n'entretiennent pas leurs biens et constituent des dangers pour leurs voisins et les passants dans la rue.
J'avoue changer de trottoir devant le risque de prendre un volet ou une tuile sur la tête devant les maisons listées dans cette enquête.
J'approuve donc l'action menée à travers cette enquête publique.
signé Mme BOVO

2.1.2 Observation de Jeanne MEAR reçue par mail le 30 mai (n°9)

Madame, Monsieur,
Dans le cadre de l'opération de restauration immobilière entreprise à l'initiative de la ville de Rochefort, nous ne pouvons qu'approuver la décision de la préfecture de Charente-Maritime de diligenter une enquête pour déclarer cette ORI d'utilité publique. Le centre historique de Rochefort est un capital important qu'il convient d'entretenir afin de préserver un patrimoine qui attire de nombreux touristes. De surcroît, l'absence d'entretien des bâtiments listés dans l'enquête peut engendrer un danger pour les passants (chutes de tuiles de volets et même risque d'effondrement à terme si rien n'est entrepris).
Votre intervention est donc indispensable.

signé Jeanne MEAR

2.1.3 Observation de monsieur Marc FARDET, délégué de Sites et Monuments pour la Charente-Maritime (reçue en mairie le 4 juin 2024) n°14

Cette enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a pour objet des travaux importants obligatoires pour les 6 immeubles suivants :
81 rue de la République
15 rue Jean Jaurès
57 rue Grimaud
171 rue de la République
3 rue Émile Combes
52 rue Toufaire
Dans le cas où ces travaux ne pourraient pas être réalisés une procédure d'expropriation pourra être engagée
J'ai noté que les travaux peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments.

Une association telle que sites et monuments ne peut que se réjouir de constater que le centre-ville va se densifier.

Signé FARDET

2.1.4 Observation de monsieur Albert-Jean MILLOUR reçue par mail le 6 juin (n°17)

Madame, Monsieur,

J'ai pris connaissance du dossier d'enquête publique portant sur une opération de restauration immobilière (ORI) qui comprend la restauration de six immeubles situés sur le territoire de la commune de Rochefort
Cette opération s'inscrit parfaitement dans la suite de la création du Secteur Sauvegardé et du PSMV, et vient à point pour sauver les six immeubles abandonnés par leurs propriétaires au risque de leur dégradation et de celles de leurs voisins, mais aussi du patrimoine qu'ils représentent pour notre ville.
Je souhaite sincèrement que cette opération aboutisse rapidement et débouche sur une remise en valeur de ces immeubles délaissés et dont certains représentent un réel danger.
Je remercie la Mairie pour cette initiative tout à fait opportune et qui permettra de recréer des logements en centre-ville tout en mettant en valeur des immeubles délaissés qui ne le méritent pas.
Recevez, mes plus sincères salutations.
Albert-Jean MILLOUR

2.1.5 Observation de monsieur Joffrey CHEVALIER expert immobilier FNAIM registre (n°22) le 6 juin 2024

Je salue la démarche audacieuse et bénéfique de la mairie de Rochefort pour lutter contre les friches immobilières, les locaux vacants et abandonnés.
Je serai également favorable à un vote en mairie pour une « SUPRA » taxation des immeubles vacants tant commerciaux que pour usage d'habitation. Félicitations
Signé

2.2 Immeuble n° 1 : 81 rue de la République

2.2.1 Observation de Corinne MONETEAU reçue par mail le 1er juin (n°10)

C'est une très bonne idée de lancer cette enquête, nous habitons la commune et parcourons souvent les rues de notre ville à pied ou à vélo, particulièrement la rue de la République. Nous sommes effectivement inquiets du « devenir » de certaines maisons très dégradées.
Outre la question de sécurité, il y a aussi celle des riverains qui voient leurs quartiers dévalorisés. Nous sommes donc très favorables à une obligation d'entretien de ces maisons
Signé : M et Mme Moneteau

2.3 Immeuble n° 2 : 15 rue Jean Jaurès

2.3.1 Observation de monsieur et madame FAURE (voisins mitoyens) reçue par mail le 21 mai 2024 après la visite de monsieur et madame Faure lors de la permanence.(n°4)

Le 15, rue Jean Jaurès, l'une des maisons signalées suite à l'avis d'enquête publique de la Préfecture de la Charente-Maritime listant des immeubles vacants et vétustes de la ville de Rochefort, est effectivement en très, très mauvais état. En tant que voisins directs, et mitoyens, nous sommes très angoissés. En effet, cette maison est, non seulement dans un état déplorable à l'extérieur côté rue ; façade dégradée, porte vétuste, fenêtres et volets écaillés et rouillés, toit percé, les gouttières fuient. Mais elle l'est aussi à l'intérieur, son propriétaire nous l'ayant fait visiter plusieurs fois. Le toit est très abîmé et le manque d'ardoises y occasionne des fuites en étages, et même jusqu'au rez-de-chaussée où l'eau s'accumule dans une grosse bassine qui une fois pleine, se répand sur le plancher.... qui pourrit. Cette eau s'infiltre ensuite dans la cave. (risque d'effondrement).
Cette maison n'étant pas habitée, elle est très humide, le plafond tombe à certain endroit.... certains murs de soutient se fendent, quant aux xylophages...
L'électricité quant à elle est totalement vétuste, cela est très inquiétant car il y a partout des rallonges qui courent à même le sol, de vieilles prises, qui ont pour certaines "fondues" (risque d'incendie).
La façade vue de notre jardin est à l'image de celle de la rue, elle est épouvantable, sa façade est décrépie, les volets rouillés, les fenêtres écaillées, vitre cassée, des portes aux peintures écaillées aussi, des ferronneries rouillées, les gouttières fuient.
Le jardin quant à lui est complètement à l'abandon, à l'image de la maison. Après plusieurs demandes afin qu'il fasse élaguer les arbres, chose faite.... les branches taillées sont restées à terre et se décomposent, ce qui amène des nuisibles, nous avons vus quelques rats. Une petite maison située en fond de jardin, s'est écroulée il y a plusieurs années ; maintenant c'est le mur nous séparant, qui vient lui aussi de s'écrouler sur toute sa longueur. Nous n'avons plus de protection, ni d'intimité, ce qui confère un sentiment d'insécurité.
Nous sommes comme je vous le disais, très inquiets car vu l'état de cette maison et son manque

d'entretien manifeste, nous avons peur « qu'elle finisse par s'écrouler»; ou qu'un incendie s'y déclare. Nous ne voudrions pas en pâtir !
Nous sommes dans un quartier historique, à côté du temple, de la Corderie royale, du jardin du Roi, et, la vue de cette maison est une « véritable verrue » pour les habitants et interpelle les touristes. Elle donne l'image d'une maison abandonnée, et a d'ailleurs déjà été visitée et cambriolée, il ne faudrait pas que des squatteurs s'y installent.
Nous entretenons de très bonne relation avec ce monsieur, et l'avons prévenu plusieurs fois, en lui demandant de faire quelque chose... Il est au courant de l'article sur les maisons « ciblées», nous en avons discuté avec lui, il nous dit «qu'un coup de peinture sur les volets ferait bien l'affaire!», mais ne se rend pas compte du danger que représente sa maison.
Le manque d'entretien et le désintérêt pour son bien, nous fait craindre le pire.
Nous voulons que son propriétaire remette aux normes son bien, afin que cette maison ne représente plus aucun danger pour nous même ou qui que ce soit.

2.3.2 Observation de madame FORT-VIDEAU Elisabeth (courrier déposé à la mairie le 24 mai) (n°5)

Madame Monsieur,
Informée par mon voisinage de votre action actuelle concernant la maison sise au 15 rue Jean Jaurès, je me suis sentie tout de suite concernée !!!
Particulièrement dégradée et choquante, je tiens à vous dire aussi combien cette « maison » me semble dangereuse pour les passants sur le trottoir, volets prêts à tomber dès qu'il y a du vent... ! Ma maison donne également rue Jean-Jaurès mais j'évite toujours cet espace « piéton »
Et surtout dans ce quartier si beau où les touristes défilent le sourire aux lèvres en admirant ses multiples belles façades celle-ci est vraiment laissée à l'abandon complet !
L'initiative de restauration de la mairie me semble nécessaire et tout à fait justifiée. Merci
Signé Fort

2.3.3 Observation de madame FROGE reçue par mail le 3 juin (n°12)

Bonjour,

Nous habitons rue V Hugo et notre jardin est mitoyen de celui de la maison abandonnée du 15 rue Jean Jaures.
Cela fait plus de 25 ans maintenant que régulièrement, nous demandons au propriétaire d'entretenir son jardin car la végétation de celui ci envahit le mien.
Les bambous sont immenses, le figuier est envahissant et les arbres lauriers dépassent largement ma maison de deux étages et ont une si grande envergure qu'ils font de l'ombre sur notre terrasse. c'est très verdoyant et joli, cependant cela s'apparente plus à une jungle impénétrable qu'un jardin digne de ce nom. Maintes fois j'ai essayé de le contacter, par téléphone ,et ai fini par envoyer annuellement des lettres recommandées qui par la plupart me sont revenues.

J'ai sollicité la mairie pour les problèmes d'hygiène car nous étions envahi par les rats et je pensais que cela aller faire réagir le propriétaire, mais non.
A l'automne , les lauriers hébergent des milliers d'étourneaux qui saccagent nos terrasses. J'ai contacté l'éffaroucheur de la ville pour qu'il m'explique comment s'en débarrasser

Je suis allée voir un conciliateur mais cette démarche n'a rien donné.
J'ai fait faire un constat d'huissier qui a un peu sensibilisé notre cher voisin pour qu'il coupe sa végétation et entretienne son jardin. A sa décharge, il a parfois fait des coupes réglementaires (50 cm)

de mon mur mais il ne pouvait pas couper avec une tronçonneuse car son électricité n'était pas capable de supporter un tel outil.

En 25 ans cette maison n'a jamais été habitée et est dans un état déplorable; totalement à l'abandon .
Nous connaissons cette maison pour y avoir récupéré nos chats qui se retrouvaient malencontreusement enfermés , les fenêtres et les portes battent à tous vents et un de nos chats y a été retrouvé mort.
Cette maison a été cambriolée une fois et la porte n'a même pas été réparée, j'ai même vu le propriétaire sortir par la fenêtre car il ne souhaitait pas la réparer.! ceci dit ce n'est vraiment pas rassurant car notre mur mitoyen n'est vraiment pas très haut et des voleurs se sont déjà introduits chez nous en passant par dessus ce mur.
Ce même mur pourrait aussi s'écrouler , comme celui de nos autres voisins car il n'est vraiment pas entretenu et d'ailleurs derrière il y a la maison de fond de jardin qui est écroulée depuis plus de trente ans et dont les pierres sont toujours là!

Nous avons proposé dans chacun de nos courriers recommandés d'acheter la portion de jardin que le propriétaire n'entretient pas, mais nos demandes sont restées sans suite.
Cette maison est dans un tel état qu'elle menace de s'écrouler, les escaliers sont mangés par les termites, les fils électriques obsolètes extérieurs baignent dans des bassines .... le jardin est une vraie déchèterie ... Des morceaux de façades coté rue sont déjà tombés et nous évitons de garer notre voitures devant.
Mais heureusement, le propriétaire est dans une association qui défend les monuments historiques de la ville !
Nous souhaiterions vraiment que le propriétaire entretienne sa maison et son jardin et surtout qu'il ne nous fasse de fausses promesses en nous disant que tout est compliqué, cher et qu'il va trouver quelqu'un rapidement.

Rochefort, le 3 juin 2024
Anne-Christine et Pierre Guerin

2.3.4 • Observation de madame Daisy BONNARD reçue par mail le 3 juin 2024 (n°13)

Madame, Monsieur,

Originaire de Lyon, j'ai fait le choix de vivre ma retraite à Rochefort. Je demeure donc désormais dans cette ville au patrimoine historique indéniable qu'il est impératif d'entretenir et de valoriser.

Aussi, je réponds sans conteste à cet avis d'enquête publique relatif à la restauration de certaines maisons « abandonnées » du centre historique qui peuvent constituer de véritables dangers avec la chute de tuiles, de pierres ou d'un volet... De très bons amis, voisins du 15 rue Jean Jaurès (maison citée dans le dossier) ont vu le mur mitoyen à leur jardin s'effondrer en ce début d'année.

En vous remerciant pour l'initiative de cette enquête publique et en espérant vivement que le projet de réhabilitation des six immeubles aboutira.

Cordialement

Madame D. Bonnard

2.3.7 Observation de monsieur François BRISSON le 6 juin 2024 registre (n°18)

Comme je vous en faisais part la semaine dernière, je regrette de ne pas avoir participé à l'OPAH-RU, d'autant plus que j'envisageais avec plaisir la réhabilitation possible de ma maison, et l'accompagnement de tous ordres qui m'était proposé, avec la perspective d'intéressante conversations. Je repoussais pourtant toujours cette démarche, je ne sais guère pourquoi, sans avoir pris garde que l'opération finissait avec 2023. Il me semble que mon énergie mentale était encore accaparée par la pénible succession de mon père, avec ses intervenants négatifs et ses déménagements incessants, suivie de la survenue et de l'évolution de la maladie neurologique de ma compagne, ces mêmes années que l'OPAH. J'eusse cependant, bien pu encore m'occuper de cette souhaitable restauration, c'eût été au moins quelque chose de positif.

D'une certaine façon l'ORI aura le même résultat, puisque je m'engage, comme je l'ai dit, à opérer le ravalement de cette façade « fatiguée » du 15, de sorte qu'elle soit agréable à regarder et s'intègre à l'harmonie d'un ensemble ancien préservé et valorisé.

Cet échange avec un spécialiste éclairé que je souhaitais en 2022 et 2023 (sans les démarches hélas), je l'ai donc eu hier. Comme je me trouve vraiment en tout début de parcours, que je m'interrogeais sur la qualité des travaux et le choix de leurs entrepreneurs, vous m'avez guidé vers l'architecte conseil de la ville, monsieur Fénéon. L'entretien fut très intéressant et fructueux, dans lequel nous nous sommes interrogés ensemble sur le devenir de cette façade, nous accordant facilement sur les choix (restreints

2.3.5 Observation de monsieur Matthieu CAVALIE reçue par mail le 5 juin 2024 (n°16)

Bonjour,

Je tiens à participer à l'enquête publique que vous diligentez.

L'entretien et la tenue de la Maison voisine du temple dans la rue Jean Jaurès nous questionne.
Sa façade devient très gênante parce qu'elle laisse une impression de maison à l'abandon mais le côté jardin sur lequel plongent nos fenêtres ne laisse plus planer de doutes.
Le lierre par exemple est venu manger murs et gouttières.
Nous ne connaissons pas le propriétaire qui visiblement n'est jamais là. Il nous est donc impossible de discuter avec lui.
Si vos services peuvent faire quelque chose, ça serait vraiment très bien !

Cordialement

Église Protestante Unie de Rochefort
Pasteur Matthieu Cavalié

2.3.6 Observation de monsieur Jean-Paul METAYER, madame Nadine AMOUR METAYER, monsieur Patrick AMOUR reçue par mail le 5 juin (n°15)

COMMISSAIRES ENQUETEURS
MC Bertineau et P Dietrich
Rochefort, le 4 juin 2024
Madame, Monsieur,
Nous souhaitons porter à votre connaissance la situation suivante : nous habitons à l'angle de la rue Victor Hugo et Jean Jaurès, respectivement au 1 et 2 Quater, depuis plus de 10 ans maintenant.
Nous avons face à nous, un bien inoccupé de façon continue depuis que nous demeurons à ladite adresse.
Ce vis-à-vis direct, en dehors de son état de délabrement, nous préoccupe et interpelle toutes les personnes qui viennent nous rendre visite, constatant ce désagrément visuel qui n'est pas à l'image de l'ensemble des propriétés du quartier, habitées et entretenues régulièrement.
Sur le trottoir, l'ouverture d'accès au sous-sol étant ouverte, elle a laissé passer des chats et a amené le propriétaire, après les remarques qui lui ont été faites, à clore cet accès en grillageant la partie de façon sommaire.
Depuis le début de l'enquête, M. Brisson a ouvert une partie des volets des fenêtres du 1er et du 2ème étage afin de laisser paraître une présence dans les lieux, alors qu'en réalité ce logement n'est toujours pas habité et continue de servir de stockage par accumulation excessive d'objets de toutes sortes.
Nous craignons réellement que cette maison puisse être squattée ou, compte tenu de sa dégradation en façade, volets et pierres, qu'elle soit un danger pour les passants et les voisins.
De toute évidence, cette maison mériterait d'être complètement rénovée pour redevenir habitable.
Nous restons à votre entière disposition pour vous fournir des compléments d'informations.
Sincères salutations,
M et Mme METAYER
M AMOUR

d'ailleurs) possibles et pour lesquels monsieur Fénéon me communiquera des photos d'immeubles et de des noms d'artisans.
Il est certain, quand on se promène dans Rochefort, qu'on peut y constater une majorité d'immeubles à belle apparence. (Le regret partagé avec monsieur Fénéon et que trop de portes aient été changées, l'intérêt de l'immeuble y perdant beaucoup). Je me réjouis du projet que le mien les rejoigne.
Signé

2.4 Immeuble n° 3 : 57 rue Grimaux

2.4.1 Observation de madame LEONI Michèle (voisine) registre le 21 mai 2014 (n°3)

Monsieur Patrick Renau possédait le 57 rue Grimaux et 2 pièces attenantes sises au numéro 59 rue Grimaux. Suite à leur divorce, sa nouvelle compagne a racheté les parts de l'immeuble de l'ex-femme de monsieur Renaud Patrick (Natacha) qui habite au Pays-Basque.
Madame Sandrine Renau, sa nouvelle compagne ou épouse, a entrepris depuis un an des travaux intérieurs importants : réfection des sols, peinture des boiseries, nettoyage de la cour intérieure. Les propriétaires envisagent la réfection des volets et fenêtres sur rue. Ils habitent Châteaubriant et viennent les week-ends car Sandrine travaille encore près de Nantes. Nous leur avons transmis le PSMV car leur immeuble est classé et nous leur avons dit de prendre contact avec la mairie pour leurs travaux.

Madame Léoni a donné les numéros de téléphone et mail de monsieur Renau (note du CE)

2.5 Immeuble n° 4 : 171 rue de la République

2.5.1 Observation de monsieur Jean-Paul BELLON (voisin mitoyen) sur registre le 12 mai 2024.(n°1)

Le pignon le pignon du 171 avenue de la République est dangereux. En effet une pierre risque de se détacher et de tomber de très haut sur ma cuisine. Le mur du pignon est lui-même déjointoyé et risque de s'écrouler d'un jour à l'autre sur la chambre. (Photos à l'appui)
La proximité de cet immeuble en état d'abandon apporte des nuisances et, notamment, la présence de rats dans ma cuisine (par ailleurs le service d'hygiène de la mairie m'a remis 2 doses de ratoxyl). Cependant la propriétaire étant décédée son héritière ne possède pas la clé pour rentrer dans l'immeuble. Elle a contacté son notaire (suite informations que j'ai recueillies par téléphone de sa part).

L'adresse a été donnée au service de l'urbanisme (note du commissaire enquêteur)
A Rochefort le 21 mai 2024 signé BELLON

2.5.2 Observation de madame Anne COUTRET-ROZET (reçue par mail le 27 mai 2024) (n°6)

Madame, Monsieur,

J'ai été contactée par Madame Claudie Gelé, chargée de projet « Action Cœur de ville » de la ville de Rochefort. Cette dernière m'informe de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de réhabilitation d'un immeuble situé 171 rue de la République dont je viens d'hériter suite au décès de ma mère Madame Annick Bernard.
A ce jour, la succession n'étant pas réglée, vous me voyez un peu prise au dépourvu par cette enquête.
Maître Marie-Hélène Giboin est en charge du dossier. Le bien n'a pas encore été estimé.
Je ne désire pas conserver l'immeuble et le mettrai en vente dès la succession réalisée.

Cordialement
Anne COUTRET-ROZET

2.6 Immeuble n° 5 : 3 rue Emile Combes

2.6.1 Observation de madame Chaigneau copropriétaire reçue par mail le 21mai (n°2)

Madame, Monsieur,

Suite à un courrier de la mairie de Rochefort concernant l'immeuble 3 rue Émile Combes qui présente des dégradations et sur lequel un besoin de travaux. Un contact avec Mme Gelé qui suit ce dossier et qui m'a permis de donner des renseignements sur cet immeuble certes à ce jour il porte bien mon nom mais il y a liquidation judiciaire depuis quelques années malheureusement il ne reste que celui ci après avoir été maintes fois en contact avec Me Amauger Mûriel aux fins de accélérer les ventes.A ce jour il y aurait u acheteur mais pour cela il n y a pas eu la mise en place chez le notaire d une copropriété ce qui retardé la vente.
Certes il s avère qu il est en mon nom mais que pour moi il est en liquidation sans cela il me serait pas possible de faire des travaux. Cette liquidation est très longue à se terminer pour moi ce fût des difficultés diverses saisies ect..malgré tous mes contacts avec l administrateur.
Ce courrier pour vous expliquer un peu de ce qu il en est mais cela serait trop long de vous donner bien des renseignements.
En espérant vous avoir donner assez de renseignements restant à votre disposition.
Salutations distinguées.
Mme Chaigneau

2.6.2 Observation de monsieur HUMBERT Michel sur registre le 29 mai 2024 (n°7)

Riverain au 9 rue Émile Combes, je suis heureux d'apprendre que la mairie envisage de restaurer l'immeuble sis au 3, qui depuis mon arrivée en 2014, celui-ci servait de pigeonnier à près d'une centaine de pigeons occasionnant, bien entendu, de nombreuses nuisances (bruit saletés sur le trottoir etc)
Personne n'a décidé d'obstruer ces fenêtres bien que moi et d'autres voisins l'avaient demandé jusqu'à l'intervention du propriétaire du 5 Monsieur Schmidt qui l'a fait, il y a environ 18 mois Depuis la rue a retrouvé un aspect plus convenable dans ce secteur mais il reste encore suffisamment de pigeons pour que le trottoir soit toujours bien sale.
Signé

2.6.3 Observation de monsieur Thierry TOURREUIL (architecte) registre (n°19)

Le 06 juin 2024
J'interviens pour le compte de mes clients au 7 rue de la Ferronnerie, riverains de la maison au 3 rue Émile Combes.
Cet immeuble est en ruine depuis le jardin du 7. Les nuisances sont avérées et visibles = pigeons et végétation. Les fenêtres sont ouvertes et permettent aux animaux de nicher.
L'état de la couverture ne permet pas d'abriter la structure de l'immeuble qui se dégrade.
Mes clients seraient éventuellement intéressés par l'achat de cet immeuble pour le réhabiliter et maîtriser l'accueil des futurs occupants.
Je suis joignable au 0546881366

2.7 Immeuble n° 6 : 52 rue Toufaire

2.7.1 Observation de madame ORY reçue par mail le 3 juin 2024 (n°11)

Mme Catherine ORY

17300 Rochefort

à

Monsieur le commissaire enquêteur
Mairie de Rochefort

Objet : Enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique de restauration immobilière

Monsieur le commissaire enquêteur

J'ai été informée par affichage et par courrier de la mairie de Rochefort que la maison située au 52 rue Toufaire à Rochefort dont je suis propriétaire est concernée par l'enquête en objet.

Je tiens par la présente à vous faire part de mes observations concernant ce projet.
Avant toute chose, je précise ici que j'ai acheté cette maison pour y résider personnellement et que cette enquête arrive alors même que je concrétise cet objectif.

Pour diverses raisons les travaux entrepris pour la remise en état de l'intérieur de la maison n'ont pas abouti aussi rapidement que je le souhaitais, mais il m'est maintenant possible de m'y installer.

En juillet 2022 deux personnes mandatées par la mairie de Rochefort, ont pris contact avec moi pour une « expertise » de la maison dans l'état de l'époque.
Alors que j'avais cru comprendre que je recevrais suite à leur visite un rapport sur leur mission, rien ne m'a été transmis, ni observation, ni conclusion, ni demande, jusqu'au récent courrier m'informant de l'enquête en objet.
Toutefois, lors de cette visite de juillet 2022, des photographies ont été prises, et je suis particulièrement désappointée de retrouver ces photographies de l'intérieur de ma maison dans le dossier qui accompagne l'avis d'enquête, publié et librement disponible par internet, sans que mon autorisation pour que la publication de ces photographies ait été demandée, constituant une atteinte manifeste à ma vie privée.

Cette maison du 52 de la rue Toufaire étant aujourd'hui ma résidence personnelle principale, je requiert son retrait de la liste des immeubles concernés par l'enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique de restauration immobilière en objet.

Je me tiens, Monsieur le Commissaire enquêteur, à votre disposition pour aborder avec vous les sujets sur lesquels vous jugeriez utile que nous nous entretenions et vous prie d'agréer mes sincères salutations.

Catherine ORY

2.7.2 Observation de madame ORY, registre le 6 juin 2024 (n°20)

Madame ORY, propriétaire de l'immeuble du 52 rue Touffaire occupe l'immeuble concerné dans lequel elle a commencé des travaux de réparation intérieure.
En raison d'une occupation antérieure « négligente » tous les planchers intérieurs (non récupérables) ont dû être retirés en raison d'une imprégnation par les urines de chats.
Cette difficulté ainsi qu'un cloisonnement irrationnel au conduit à une mise au propre pour rétablir les dimensions originales des pièces.
Les murs porteurs ont été nettoyés et restaurés.
Le rez-de-chaussée est en cours d'aménagement, occupé depuis février 2024.
Dans la période à venir les planchers des étages vont être remis en place pour une réfection des pièces des niveaux supérieurs.
Une démarche auprès des services compétents de la mairie sera entreprise pour les autorisations de travaux intérieurs

2.7.3 Observation du prêtre Paul Marie GANEM (registre n°21) le 6 juin et parvenue également par mail le7 juin

Observations de M Paul-Marie Ganem

Prêtre et recteur de la paroisse orthodoxe Saint Eutrope et Saint Georges de Rochefort, installée dans l'église Notre-Dame du Buisson-Ardent, au 50 de la rue Pierre Toufaire à Rochefort :
L'immeuble du 52 rue Toufaire concerné par l'Opération de Restauration Immobilière était anciennement l'immeuble d'une communauté religieuse de « sœurs de l'Espérance », puis de « sœurs du Bon Secours » ; l'église du 50 rue Pierre Toufaire était leur lieu de culte, avec plusieurs passages entre les deux ensembles immobiliers, jusqu'à un accès direct depuis la tribune de la Chapelle.
La paroisse orthodoxe a signé le 26 mars 2022 un bail emphytéotique avec la Ville de Rochefort pour la mise à disposition de la Chapelle, y a engagé des travaux de restauration et s'y est installée le 16 décembre 2023, même si des travaux restent à y terminer.
La paroisse orthodoxe souhaite acquérir l'immeuble du 52 rue Pierre Toufaire, pour y créer logiquement la « maison paroissiale » de la communauté orthodoxe.
Au rez-de-chaussée, elle souhaite y créer :

- une salle paroissiale pour ses activités pastorales – conférences, école paroissiale pour les enfants, une bibliothèque, un atelier d'iconographie ;
- un espace de restauration bienvenu pour la convivialité de la communauté ;
- si l'espace le permet, une chambre avec sanitaire pour y accueillir des hôtes de passage.

Les deux étages supérieurs (N+1 et N+2) seront restaurés en logement, une des perspectives étant d'y loger le prêtre et sa famille, permettant d'accueillir occasionnellement enfants et petits-enfants.
Le jardin sera débarrassé des dépendances en très mauvais état de délabrement. Une nouvelle sacristie remplacera l'ancienne sacristie, avec un accès direct depuis le sanctuaire comme l'existant.
Un effort sera réalisé pour supprimer le toit des bâtiments annexes de la cour qui prennent appui sur les murs de l'église, et principalement les fenêtres (anciennement les vitraux) qui occasionnent régulièrement des dégâts des eaux que l'actuel propriétaire peine à prendre en compte et à réparer.

Fait à Rochefort, le 6 juin 2024
Signé

Saint-Palais le 8/06/2024

Marie-Christine Bertineau

ville de
Rochefort

boite postale 60030
17301 cedex
tél 05 46 82 65 00
fax 05 46 82 65 99
www.ville-rochefort.fr
mairie@ville-rochefort.fr

Rochefort, le 21/06/2024

Le Maire de Rochefort

à

Mme Marie-Christine BERTINEAU

Objet : Enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique de travaux de restauration Immobilière
Nos réf : 2024 ORI - HB-CJ-RS-CG - Affaire suivie par C. Gelé - Tél : 05 46 82 65 23

Madame la Commissaire enquêteur,

A la demande de la collectivité, le Préfet a organisé une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une Opération de Restauration Immobilière sur six immeubles du centre historique de Rochefort.

Suite à votre procès-verbal sur les observations du public recueillies lors de l'enquête qui s'est déroulée du 21 mai au 6 juin 2024 et réceptionné le 10 juin 2024, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les réponses et précisions que nous souhaitions vous apporter.

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Maire,
Le Conseiller délégué à l'urbanisme
et au droit des sols

Thierry LESAUVAGE

Réponses du maître d'ouvrage (ville de Rochefort) aux observations recueillies lors de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur la commune de Rochefort

Suite à la réception, le 10/06/2024, du procès-verbal établi par la Commissaire enquêteur (Marie-Christine BERTINEAU), la ville de Rochefort, maître d'ouvrage de l'ORI souhaite apporter les réponses ou précisions suivantes :

1. Réponse aux observations de caractère général

La mise en œuvre d'une Opération de Restauration Immobilière n'est pas une procédure courante.

Deux habitants, deux représentants d'associations et un professionnel de l'immobilier ont fait part d'observations à caractère général. De même, douze riverains ou voisins directs des immeubles concernés par l'ORI se sont manifestés lors de l'enquête publique.

La totalité de ces personnes approuvent la démarche lancée par la ville de Rochefort.

Sur Rochefort, l'ORI s'inscrit dans l'esprit des objectifs du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) qui vise à protéger et valoriser le patrimoine historique, urbain, architectural et paysager du centre ancien.

Elle constitue également la suite logique de plusieurs programmes en faveur de la réhabilitation de l'habitat dégradé mis en place depuis le début des années 2000. En effet, l'intercommunalité, qui a la compétence Habitat, a successivement mis en œuvre, entre 2001 et 2023, différentes opérations programmées (OPAH vétusté, plusieurs PIG, OPAH-RU -Renouvellement Urbain). Ces programmes incitatifs ont permis de réhabiliter de nombreux logements qui contribuent à l'attractivité résidentielle de Rochefort et notamment du centre-ville.

Cependant, comme certains propriétaires laissent leurs immeubles vacants se dégrader, il est devenu nécessaire de prendre des mesures les contraignant à réaliser des travaux de réhabilitation. La restauration de six immeubles, identifiés comme prioritaires, s'avère nécessaire à la revitalisation du cœur de ville. Elle va notamment permettre d'offrir de nouveaux logements de qualité, en centre historique, tout en contribuant à limiter l'artificialisation des sols, en extension urbaine.

Cette procédure vient également compléter les opérations, soutenues ou menées par la ville, de reconversion de plusieurs friches urbaines (Commissariat aux Vivres, centre de gérontologie, Gendarmerie Maritime, hôpital civil Saint Charles, hôpital de la Marine...) qui visent à reconquérir le patrimoine historique et conforter la qualité urbaine du cœur de ville, tout en s'inscrivant dans la politique de lutte contre l'étalement urbain.

Ces opérations majeures sont accompagnées par des opérations lourdes de requalification économique et touristique (Pont Transbordeur, Arsenal des Mers, Maison Pierre Loti...) et de réaménagement d'espaces publics qui s'inscrivent désormais dans la lutte contre le dérèglement climatique (végétalisation, désimperméabilisation, gestion intégrée des eaux pluviales, renforcement de la biodiversité, développement des liaisons douces...).

L'Opération de Restauration Immobilière s'inscrit dans la poursuite de la dernière OPAH-RU (qui sur le périmètre de Renouvellement Urbain du centre ancien offrait des aides renforcées) et dans les objectifs du PSMV sur le centre historique qui vise la sauvegarde et la valorisation du patrimoine rochefortais.

Il faut souligner que cette protection, issue de la création des secteurs sauvegardés par la loi Malraux de 1962, vise à protéger les centres urbains profondément modifiés par l'urbanisme des années 60, lorsqu'ils présentent un « caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur » d'immeubles. Cette protection repose aujourd'hui sur le PSMV dont l'essence consiste à moderniser les logements tout en conservant leur esprit authentique, c'est-à-dire habiter le patrimoine.

Comme parmi les observations, certains riverains vont jusqu'à craindre des risques pour la sécurité des immeubles dont ils sont mitoyens ou des dangers pour les usagers du domaine public, nous précisons ci-dessous comment les services de la ville veillent sur les éventuels désordres générés par ces immeubles et mènent les procédures adaptées.

2. Réponses aux observations sur les immeubles en particulier

2.1 Immeuble n°1 : 81 rue de la République

Le propriétaire de cet immeuble ne s'est pas manifesté lors de l'enquête publique.

Cependant, à la réception du courrier d'information de la ville sur l'avis d'enquête publique, il a fait savoir au service urbanisme qu'il a déjà réalisé des travaux intérieurs et qu'il les poursuit.

Depuis, la ville a recontacté le propriétaire pour lui demander de préciser la nature de ses travaux et l'obligation de déposer une autorisation d'urbanisme (immeuble classé B au PSMV).

Il s'est d'ailleurs engagé par téléphone, en date du 14 juin 2024, à permettre aux agents municipaux assermentés en urbanisme de visiter son immeuble dans les prochaines semaines.

Nous lui avons également remis les coordonnées du service instructeur des autorisations du droit des sols, qu'il s'est engagé à contacter rapidement afin de faire part à la collectivité de la nature des travaux en cours et de procéder au bon dépôt d'un dossier de demande d'autorisation de travaux.

À noter que le 22 février 2024, un mur pignon de l'immeuble s'est effondré sur la toiture du tabac /presse et sur le domaine public. Les services municipaux se sont immédiatement rendus sur place et le propriétaire a, sans délai, fait le nécessaire pour une mise en sécurité des lieux par une entreprise qualifiée.

2.2 Immeuble n°2 : 15 rue Jean Jaurès

Cet immeuble a fait l'objet d'une procédure de mise en sécurité ordinaire en date du 4 avril 2024. Le Maire de Rochefort a, en effet, demandé, par courrier, au propriétaire de l'immeuble, de faire part de ses intentions, suite à l'effondrement d'un mur mitoyen ayant conduit à une plainte de voisinage.

Outre l'aspect vieillissant de la façade de l'immeuble, dans un état de vétusté avancée, s'il n'a pas été constaté, en apparence, d'élément menaçant de tomber sur la voie publique, il semblerait

cependant, selon les voisins, qu'il y ait un risque de sinistre d'ordre électrique, du fait notamment d'infiltrations d'eau.

La couverture de l'immeuble ne serait plus étanche et de nombreuses gouttières dans la maison seraient associées à des parties de plafonds effondrées.

À ce courrier de procédure contradictoire, le propriétaire a répondu le 3 juin 2024 qu'il avait subi des dégâts des eaux avec les récentes tempêtes de l'hiver 2023 et qu'il n'avait pas pris le temps de faire des démarches administratives auprès de son assureur.

Durant l'enquête publique, le propriétaire a fait part de ses intentions de conserver l'immeuble et de faire procéder à des travaux de rénovation, notamment en façade. Il a également indiqué qu'il avait commencé à entretenir le jardin.

À noter qu'il a rencontré l'architecte conseil de la ville de Rochefort en date du 4 juin, afin d'être guidé sur les démarches à entreprendre et les procédés à suivre pour des travaux les plus qualitatifs possibles.

Les agents assermentés de la ville de Rochefort suivront l'avancée des travaux projetés et veilleront au bon dépôt d'un dossier de demande d'autorisation auprès du service urbanisme.

2.3 Immeuble n°3 : 57 rue Grimaux

Le propriétaire de cet immeuble ne s'est pas manifesté lors de l'enquête publique.

Cependant, à la réception du courrier d'information de la ville, sur l'avis d'enquête publique, la récente propriétaire, a confirmé aux services qu'elle réalise des travaux intérieurs.

Le 5 janvier 2024, la propriétaire, alertée par un article dans la presse au sujet de la délibération municipale sollicitant la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de restauration notamment sur son immeuble, a rencontré un élu, qui lui a indiqué la nécessité de déposer une autorisation d'urbanisme pour ses travaux (immeuble classé A au PSMV).

Nous constatons, au 18 juin 2024, qu'il n'y a pas eu de demande déposée.

Le service municipal de police du cadre de vie se rendra sur site afin de vérifier, via agent assermenté, l'engagement effectif des travaux.

Cela devrait aboutir au bon dépôt d'un dossier de demande d'autorisation de travaux, le cas échéant, en régularisation, si cela était avéré.

2.4 Immeuble n°4 : 171 rue de la République

Nous avons bien noté que l'héritière du 171 rue de la République souhaitait vendre l'immeuble après la réalisation de la succession. Le cas échéant, la ville pourrait lui indiquer des investisseurs en recherche de biens à réhabiliter.

Il a cependant été signalé par le voisin, durant l'enquête, en date du 21 Mai 2024, qu'une pierre constituant le mur de cette propriété menaçait de s'effondrer sur la toiture de l'immeuble voisin, sis 173 rue de la République.

Les services techniques de la ville de Rochefort se sont déplacés sur site le 22 mai, et n'ont pas constaté de risque imminent, bien qu'une pierre dudit mur soit descellée et menace, à moyen terme, de tomber sur la toiture de l'immeuble contigu.
Aussi, des végétaux poussent à l'intérieur de ce mur, contribuant au déchaussement des pierres et à quelques effritements qui tombent sur le toit du voisin.

Par conséquent, il a été demandé, par courrier du Maire, en date du 3 juin 2024, à Maître Marie-Hélène GIBOIN, Notaire en charge de la succession, de bien vouloir faire part de ses intentions pour lever tout danger. En effet, la succession n'est, à ce jour, toujours pas réglée.

En l'occurrence, il conviendrait de faire procéder à la reprise de maçonnerie (retrait ou scellement de la pierre menaçante) et de faire évacuer les végétaux, qui contribuent à l'endommagement du mur en question.

Dans un second temps, il serait opportun de faire procéder au rejointoiement du dit mur dans les règles de l'art avec au préalable, une autorisation d'urbanisme dument délivrée avec avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Une copie de ce courrier a été adressé à la présomptive héritière.

2.5 Immeuble n°5 : 3 rue Emile Combes

Cet immeuble est initialement composé de trois logements appartenant à différents propriétaires.

Suite au courrier de la ville informant les propriétaires sur l'avis d'enquête publique, Mme Chaigneau nous a informé que son logement était, depuis plusieurs années, en liquidation judiciaire (du fait de la propriété d'une société) auprès de Maître Amauger Muriel qui n'a pas pu réaliser la vente du logement en raison de l'absence de copropriété.

Maître Amauger, informée de la procédure d'ORI et de l'enquête publique en cours, a indiqué oralement à la ville, qu'elle allait prendre l'attache d'un notaire pour la création de la copropriété.

M. Drapeau (propriétaire d'un des 3 logements), initialement intéressé pour acheter la totalité de l'immeuble, ne serait, a priori, plus intéressé et voudrait vendre son logement. Il n'est pas venu confirmer ses intentions lors de l'enquête publique.

M. Robert (3ème propriétaire), n'a pas réceptionné le courrier d'information sur l'enquête publique adressé par la ville. Il n'avait, d'ailleurs, pas réagi aux précédents courriers de la ville. Nous ne connaissons pas ses intentions, car il ne s'est pas manifesté lors de l'enquête publique.

Par ailleurs, la ville note qu'un voisin de l'immeuble a fait connaître son éventuel intérêt pour le réhabiliter (par l'intermédiaire d'une observation au registre de leur architecte).

En matière de « sécurité », l'immeuble a fait, à diverses reprises, notamment en 2009 et en 2014, l'objet de procédures de mise en sécurité ordinaire, du fait de la menace de chute de tuiles descellées sur le domaine public.

À ce jour, s'il est vrai que l'immeuble est devenu le « fief » des pigeons, il ne présente cependant pas de danger visible depuis le domaine public.

2.6 Immeuble n°6 : 52 rue Toufaire

Concernant l'intégration dans le dossier d'enquête des photos prises lors de la visite technique préalable au lancement de l'ORI. La ville indique qu'elles ont été faites, par le prestataire qui l'accompagnait pour constituer le dossier de DUP, avec le consentement de la propriétaire qui était présente. Ces photos ne montrent en aucun cas l'intimité (photos de la propriétaire elle-même, pièces de vie utilisées en tant que telle...), ni la vie privée de la propriétaire. Seul l'état du bâti est ciblé : planchers, murs, façades, réseaux...

Quant à un rapport qui aurait dû lui être remis, nous ne voyons pas à quel document la propriétaire fait allusion. Peut-être, lui avait-il été expliqué que SOLIHA (opérateur de l'OPAH-RU qui a accompagné la ville sur le dossier ORI) pouvait réaliser une étude de faisabilité dans le cadre d'un projet bailleur dont il avait été question avec elle. Compte tenu de son nouveau projet d'occuper l'immeuble, la propriétaire a dû abandonner cette possibilité.

Le service municipal de police du cadre de vie se rendra sur place pour vérifier la bonne réalisation de travaux, qui seraient en cours selon la propriétaire, qui déclare faire de l'immeuble sa résidence principale.

Par ailleurs, un courrier lui sera adressé afin qu'elle dépose une demande d'autorisation en bonne et due forme auprès du service urbanisme.

3. Précisions complémentaires

Communication sur la précédente OPAH-RU (2019-2023)

Depuis mi 2019, la précédente OPAH-RU a fait l'objet de différents moyens de communication : flyers, brochure en bandes dessinées, dépliant spécial investisseurs, stand aux salons de l'habitat de 2019 à 2022, une réunion publique, des articles dans la presse Sud-Ouest et Le Mag CARO, du publipostage auprès d'immeubles vacants, des partenaires immobiliers, la rencontre des syndics de copropriété, un stand pour les 30 ans de l'Espace Nature aux côtés de CARO Rénov'.

Futur programme de soutien à la réhabilitation de logements privés

Les caractéristiques du prochain programme d'aide à la réhabilitation des logements anciens sont actuellement à l'étude par la Communauté d'agglomération Rochefort Océan (CARO) dans le cadre de la réforme de la contractualisation entre l'Etat (ANAH) et les collectivités (CARO – compétence habitat).

Ainsi, un nouveau contrat (pacte territorial) prendrait la forme d'une convention de Programme d'Intérêt Général (PIG) qui pourrait, selon la décision des élus communautaires, comporter des volets complémentaires adaptés aux spécificités du territoire avec des éventuelles aides renforcées sur des périmètres à définir.

Accompagnement actuellement possible

Dans cette attente, les propriétaires qui veulent réaliser des travaux de rénovation énergétique peuvent bénéficier des services de la plateforme CARO Rénov' (située au sein de l'Espace Nature, Place Colbert) qui apporte des conseils sur :

- le chauffage et l'eau chaude sanitaire,
- l'isolation thermique, les ouvertures, la ventilation...,
- les différents matériaux, les techniques, les installateurs,
- les économies d'énergie,
- les énergies renouvelables (photovoltaïque, solaire, bois, géothermie, éolien...),
- les aides financières et les démarches administratives.

Les conseillers peuvent également accompagner les propriétaires avant et pendant les travaux de rénovation énergétique.

Le cas échéant, un accompagnement renforcé concernant la perte d'autonomie, la précarité énergétique peut être proposé.

Dispositifs de défiscalisation existants

Dispositif Malraux :

Sur le périmètre du PSMV (où tous les immeubles sont situés), les investisseurs qui s'engagent dans la rénovation de l'intégralité d'un immeuble à caractère historique, peuvent, en 2024, dans le cadre du dispositif Malraux, bénéficier d'une réduction d'impôt de 30% du montant des travaux (plafonné à 400 000 € sur 4 ans).

Ces travaux de restauration doivent être contrôlés et suivis par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et l'immeuble doit être destiné à la location.

Dispositif Denormandie :

Par ailleurs, comme Rochefort fait partie du programme national Action Cœur de Ville, le dispositif Denormandie dans l'ancien permet aux propriétaires qui réalisent un investissement locatif (en résidence principale) sur un immeuble, de bénéficier d'une réduction d'impôt (entre 12%, 18% ou 21% selon la durée de location : 6, 9 ou 12 ans), sous réserve de respecter les conditions (part et nature des travaux, plafond du coût d'acquisition et du prix des travaux au m², conditions de ressources des locataires...).

Cette défiscalisation concerne les opérations réalisées jusqu'au 31 décembre 2027.
