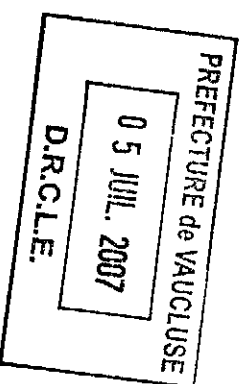


DEPARTEMENT DE VAUCLUSE

COMMUNE DE

CARPENTRAS



**Enquêtes publiques conjointes  
préalable à la déclaration d'utilité publique  
et parcellaire**  
nécessaires en vue de permettre l'opération de reconstruction  
du centre ville « Ilôt Vigne » sur le territoire de la commune de  
CARPENTRAS

Dossier n° E 07000074 / 84

**OBJET DES ENQUÊTES CONJOINTES :**

Par délibération du 13 juin 2006, le Conseil Municipal de CARPENTRAS approuve l'opération de reconstruction du centre ville « ILÔT VIGNE » sur le territoire de la commune de CARPENTRAS.

Des études ont été réalisées sur plusieurs îlots des quartiers nord du centre ville.

Certains secteurs ont déjà donné lieu à la création de périmètres de restauration immobilière (PRJ). La présence de constructions denses, dégradées et insalubres a justifié cette initiative.

L'îlot Vigne, à l'alignement de la rue Vigne, est constitué de six immeubles dont les rez-de-chaussées sont à usages commerciaux et les étages à usage d'habitations, le rez-de-chaussée commercial de l'immeuble cadastré CE n° 897 n'étant pas inclus dans le projet. Seul l'immeuble cadastré CE n° 893 est actuellement occupé par un commerce en rez-de-chaussée et par des locataires aux étages.

Le rez-de-chaussée de l'immeuble cadastré CE n°894 est loué par bail précaire de courte durée à un libraire.

Tous les autres immeubles concernés par le projet sont libres d'occupation. Il s'agit d'immeubles vétustes et dégradés dont il convient d'assurer la réhabilitation.

Sur cet îlot, des acquisitions ont déjà été réalisées (cinq immeubles) par CITADIS, concessionnaire de la ville de CARPENTRAS pour la rénovation du centre ville. Il convient de réaliser une acquisition complémentaire dans la partie centrale de l'îlot.

Cette opération de restauration immobilière doit permettre de requalifier cet îlot, particulièrement dégradé, tout en offrant des logements supplémentaires.



VISITE DES LIEUX :

Après avoir pris connaissance des dossiers de cette enquête conjointe reçus le 26/04/07 et étant désigné, par décision du 19/04/07 n° E 07000074 / 84 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NIMES, en qualité de commissaire enquêteur en vue de mener les enquêtes conjointes, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, nécessaires en vue de permettre l'opération de restructuration du centre ville « Ilôt de Vigne » sur le territoire de la commune de CARPENTRAS, je me suis mis en rapport avec les Services techniques de la mairie de Carpentras ainsi qu'avec la société CITADIS, chargée de l'opération de cette restructuration urbaine, avec qui j'ai pris un premier rendez-vous pour la visite des lieux.

Le 21/05/07, après avoir vérifié l'affichage, à la fois sur les lieux ( Ilôt Vigne ) et en mairie de Carpentras, j'ai visité, avec Monsieur ROUSSET ( CITADIS ) les immeubles 891, 892 et 893 :

- Immeuble 891 : corps de bâtiment disposé à l'alignement de la rue Vigne, en R+3, de faible largeur avec une façade sur rue ordonnée sur une seule travée verticale.  
Au rez-de-chaussée: local commercial désaffecté, large arcade médévale, escalier circulaire à limon rampant en bon état.  
Etages aménagables .

- Immeuble 892 : bâtiment disposé à l'alignement de la rue Vigne, en R+3 avec une façade sur rue ordonnée sur deux travées verticales.  
Au rez-de-chaussée: local commercial désaffecté, arcade, escalier circulaire Etages aménagables.

- Immeuble 893 : bâtiment disposé à l'alignement de la rue Vigne en R+2, avec une façade sur rue ordonnée sur deux travées verticales.  
Au rez-de-chaussée: local commercial occupé, arcade, escalier circulaire en mauvais état.  
Etages aménagables.

Ces immeubles sont très dégradés et nécessitent les restaurations envisagées.

Le 12/06/07, j'ai visité, avec Monsieur ROUSSET ( CITADIS ), les immeubles 894 (librairie) et 897 (au-dessus de la boucherie). L'immeuble 895 (bijouterie) n'a pas pu être visité.

- Immeuble 894 : bâtiment disposé à l'alignement de la rue Vigne en R+3 avec une façade sur rue ordonnée sur deux travées verticales et un balcon au 1er étage.  
Au rez-de-chaussée: local commercial occupé (librairie)  
Etages à restructurer.

- Immeuble 897 : bâtiment disposé à l'alignement de la rue Vigne en R+3 avec une façade sur rue à travées verticales, en unité avec l'immeuble 895.  
Etages à restructurer.



**DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :**

L'arrêté préfectoral n° SI 2007-04 250010 du 25 avril 2007 précisait:

Article 3: Le commissaire enquêteur siègera en mairie de Carpentras, Service

Urbanisme, les:

Lundi 04 juin 2007 de 9h00 à 12h00

Mardi 12 juin 2007 de 14h30 à 17h30

Mercredi 20 juin 2007 de 9h00 à 12h00

Vendredi 22 juin 2007 de 14h00 à 16h30

J'ai donc tenu ces quatre permanences indiquées ci-dessus. Le déroulement de l'enquête s'est effectué dans de bonnes conditions.

Au cours de ces permanences je n'ai reçu aucune personne.

D'autre part, le jour de la 4ème permanence, lors d'une visite complémentaire sur les lieux, Mr Rousset ( CITADIS ) m'a apporté un document de 15 pages concernant les notifications d'ouverture d'enquête aux personnes intéressées que j'ai joint au dossier.

**OBSERVATIONS RECUEILLIES :**

Le registre d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ne comporte aucune observation écrite par le public.

**ANALYSE ET AVIS C.E. :**

La consultation des pièces du dossier ainsi que les visites sur les lieux ont permis de faire les observations suivantes.

- La notice explicative insiste sur la volonté de la ville de poursuivre la valorisation du centre ancien.
- Les actions prévues sur les immeubles concernés par cette enquête dans la délimitation du périmètre de la restauration immobilière « Ilôt Vigne » confirment cette volonté de préservation, de sauvegarde et de mise en valeur du centre ancien.
- Les plans généraux de principe des travaux ainsi que les caractéristiques des ouvrages les plus importants sont précisés dans les pièces du dossier.

- Le dossier ne comporte pas l'état graphique des immeubles (plans, coupes, élévations).

L'examen des prescriptions générales définies dans le dossier ainsi que les visites des immeubles permettent d'envisager une bonne restauration.



Cette restauration immobilière, tout en garantissant une bonne qualité technique et esthétique des immeubles devra permettre la mise aux normes d'habitabilité des logements dans un volume existant et conservé.

Le projet de restauration de cet « Ilôt Vigne » présente un grand intérêt pour les logements envisagés mais aussi pour la mise en valeur des immeubles notamment pour leurs façades. La façade de l'immeuble R+3 ( 895-897 ) avec ses cinq travées verticales de fenêtres d'une belle modénature, encadrées de chaînes d'angle, avec sa porte monumentale, est très représentative de son époque.

Quelle que soit la solution retenue de l'une des deux hypothèses envisagées dans le projet, il sera nécessaire de conserver les éléments architecturaux les plus remarquables.

### CONCLUSION :

En conclusion de cette enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, en l'état actuel du dossier et après les visites faites sur les lieux et l'examen des travaux envisagés sur les immeubles de l' Ilôt Vigne pour le réaménagement des logements et des conditions d'habitabilité tels que définis dans le dossier de cette enquête contribuant à la mise en valeur de ces immeubles ainsi qu'à la poursuite de la restauration de centre ancien de la ville de Carpentras,

je donne un

**AVIS FAVORABLE**

Le 05 juillet 2007

le commissaire enquêteur  
David PAYAN



ENQUÊTE PARCELLAIRE

**Opération de restructuration du centre ville « Hôt Vigne » sur le territoire de la commune de Carpentras**

**Dossier n° E 07000074 / 84**

**OBJET DE L'ENQUÊTE :**

Le Conseil Municipal a décidé, par délibération du 13 juin 2006, d'approuver l'opération de restructuration de l'Ilôt de Vigne.

Sur cet ilôt, des acquisitions ont été réalisées sur cinq immeubles ( 891 - 892 - 894 - 895 - 897 ). L'immeuble cadastré CE 893 reste à acquérir.

Ce dossier d'enquête parcellaire est constitué notamment pour déterminer avec précision cet immeuble restant à acquérir pour la réalisation de logements sociaux sur cet ilôt, ainsi que l'identité exacte du propriétaire concerné.

**DOSSIER DE L'ENQUÊTE :**

Le dossier soumis à l'enquête que j'ai conduite comprend les pièces suivantes:

- Arrêté de Monsieur le Préfet de Vaucluse n° SI 2007-04-25-0010-PRPF du 25 avril 2007 prescrivant l'ouverture des enquêtes publiques conjointes, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire, nécessaires à la réalisation du projet suivant: « opération de restructuration du centre ville Ilôt Vigne sur le territoire de la commune de Carpentras ».
- Le certificat d'affichage et les coupures de presse sont annexés au dossier d'enquête publique préalable.
- Notice explicative ( 2 pages ).
- Périmètre de la D.U.P.
- Etat parcellaire: Désignation du propriétaire du CE 893  
Monsieur PALOMBO époux de Mme CALABRESE  
et Madame CALABRESE épouse de Mr PALOMBO
- Plan parcellaire.



VISITE DES LIEUX :

Au cours des visites faites sur les lieux, j'ai constaté, dans la cour nord, que les documents cadastraux joints au dossier n'étaient pas exacts et ne reflétaient pas la réalité en ce lieu. vraisemblablement, le cadastre n'a pas été mis à jour lors de la récente opération immobilière de la partie nord de la cour.

Cette légère modification paraît concerner seulement la parcelle 892.

Un document du cadastre ancien montre aussi les transformations de cet îlot.

La parcelle 891, bâtie ( 3 niveaux sur rez-de-chaussée ) est située au sud-ouest, à l'alignement de la rue Vigne. Elle est bordée,  
- au nord-ouest par la parcelle 892, bâtie sur 3 niveaux sur rez-de-chaussée.  
- à l'est par la parcelle bâtie 890.  
- au sud par la parcelle bâtie 889.

La parcelle 892, bâtie ( 3 niveaux sur rez-de-chaussée ) est située au sud-ouest, à l'alignement de la rue Vigne. Elle est bordée,  
- au nord-ouest par la parcelle 893, bâtie sur 2 niveaux sur rez-de-chaussée,  
- à l'est par la cour commune,  
- au sud par la parcelle 891, bâtie sur 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

La parcelle 893, bâtie ( 2 niveaux sur rez-de-chaussée ) est située au sud-ouest, à l'alignement de la rue Vigne. Elle est bordée,  
- au nord par la parcelle bâtie 894,  
- à l'est par une large cour commune,  
- au sud-est par la parcelle 892, bâtie sur 3 niveaux sur rez-de-chaussée.  
Cet immeuble jouxte latéralement des immeubles de 3 étages. Il est le plus bas des six immeubles de cet îlot Vigne. Il jouxte donc les immeubles 892 et 894 qui le dépassent d'un étage. Le projet, pour cet immeuble, prévoit une légère surélévation.

La parcelle 894, bâtie ( 3 niveaux sur rez-de-chaussée ) est située au sud-ouest, à l'alignement de la rue Vigne. Elle est bordée,  
- au nord par la parcelle 890, bâtie sur 3 niveaux sur rez-de-chaussée,  
- à l'ouest par la parcelle 895, bâtie sur 3 niveaux sur rez-de-chaussée,  
- au sud-est par la parcelle 893, bâtie sur 2 niveaux sur rez-de-chaussée.

La parcelle 895, bâtie ( 3 niveaux sur rez-de-chaussée ) est située au sud-ouest, à l'alignement de la rue Vigne. Elle est bordée,  
- au nord par la parcelle 897, bâtie sur 3 niveaux sur rez-de-chaussée,  
- à l'est par les parcelles 890 et 894 bâties,  
- au sud par la parcelle 894, bâtie sur 3 niveaux sur rez-de-chaussée.

La parcelle 897, bâtie ( 3 niveaux sur rez-de-chaussée ) est située au sud-ouest, à l'alignement de la rue Vigne. Elle est bordée,  
- au nord par la parcelle bâtie 898  
- à l'est par la parcelle bâtie 890  
- au sud par la parcelle bâtie 895 ( 3 niveaux sur rez-de-chaussée ).

La délimitation des périmètres de ces restaurations immobilières est précisée au plan cadastral.



**DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :**

Cette enquête parcellaire est conjointe à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique. Les deux enquêtes se sont donc déroulées aux mêmes jours et heures de permanences et dans les mêmes conditions.

**OBSERVATIONS ET AVIS C.E. :**

Le registre d'enquête parcellaire ne comporte aucune observation écrite par le public.

Concernant l'immeuble cadastré CE 893, leurs propriétaires, Mr PALOMBO Paul et Mme CALABRESE, son épouse, ne s'étant pas manifestés, ni sur le registre, ni au cours des permanences, j'ai demandé à l'expropriant (CITADIS) de m'adresser la notification d'avis d'ouverture de l'enquête adressée à Mr et Mme Palombo.

La consultation de ces pièces (15 pages jointes au dossier) permet de penser à un accord de leur part. En effet, dans la correspondance du notaire Maître Arlette VAXELAIRE-DIGNE (leur représentante) il est indiqué: « vous voudrez bien me communiquer le montant de l'indemnité alloués à mes clients ». Cette observation permet de conclure que les propriétaires sont favorables à la vente de leur immeuble et n'ont pas d'observation à formuler sur la parcelle elle-même.

**CONCLUSION :**

En conclusion de cette enquête parcellaire, en l'état actuel du dossier et des pièces jointes, et après les visites faites sur les lieux sur l'ensemble de l'îlot Vigne, et notamment sur la parcelle 893, compte tenu de l'intérêt général que représentent ces parcelles bâties dans le but de la poursuite de la restauration du centre ancien de la ville de Carpentras,

Je donne un

**AVIS FAVORABLE**

**assorti d'une recommandation**  
qui est la suivante:

Le cadastre devra être vérifié et mis à jour, spécialement dans la partie Est de l'îlot Vigne (côté cour).

Le 05 juillet 2007

le commissaire enquêteur  
DAVID PAYAN

