CABINET D'EXPERTISES AGRICOLES FONCIERES ET IMMOBILIERES

Jean Marie GALAS
MAITRE EN DROIT DES AFFAIRES
Membre de la C.N.E.A.F.
Expert près la cour d'appel de NIMES
Assermenté près la Cour Administrative d'Appel de MARSEILLE

ENQUETE PUBLIQUE

SUR LA DELIMITATION DU PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE

COMMUNE DE CARPENTRAS
81, rue de la monnaie

Arrêté préfectoral de VAUCLUSE du 9.09.2008 – n°SI2008.09.09.0010

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête ouverte le : premier octobre 2008

Enquête close le : vingt quatre octobre 2008

Le Thor, le 4 novembre 2008

Jean Marie GALAS
Commissaire enquêteur

151, Cours Gambetta – 84250 LE THOR
Tel : 04.90.33.95.65 – Fax : 04.90.33.89.81
Adresse e-mail : jmg084@free.fr
Membre d'une association agréée. Le règlement par chèque est accepté

OBJET DE L'ENQUETE

Cette enquête publique a pour objet de déterminer la délimitation d'un périmètre de restauration immobilière en vue de la réalisation d'un projet de restauration immobilière d'un hôtel particulier au cœur du centre ancien de CARPENTRAS, sis au 81, rue de la monnaie.

PROCEDURE

Par décision du Tribunal Administratif de Nîmes du 20 août 2008, Monsieur le Président nous a désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique sur la commune de CARPENTRAS.

Par arrêté préfectoral de Vaucluse en date du 9 septembre 2008, l'enquête publique a été ouverte sur la commune de CARPENTRAS pour une durée de 24 jours à compter du 1er octobre 2008 pour se terminer le 24 octobre 2008.

L'enquête close, nous avons l'honneur de rendre compte de la mission qui nous a été confiée.

PUBLICITE DE L'ENQUETE

- L'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête a été porté au tableau d'affichage des annonces municipales dans le hall de la mairie de CARPENTRAS ainsi qu'en atteste un certificat d'affichage de Monsieur le Maire.

- Le même arrêté préfectoral a été placardé sur les murs de façade extérieure de l'immeuble inclus dans le périmètre de l'enquête ainsi que l'a constaté Maître HIELY André, huissier de Justice à CARPENTRAS par PV du 16.09.2008.

- Deux parutions concernant l'ouverture de cette enquête ont été insérées dans les quotidiens locaux :

  - La Provence – parution du 17.09.2008 et 6.10.2008

  - VAUCLUSE MATIN – parution du 17.09.2008 et du 6.10.2008

PERMANENCES

L'enquête est restée ouverte au public pendant 24 jours consécutifs aux heures d'ouvertures habituelles de la Mairie de CARPENTRAS.

Entre le 1er octobre et le 24 octobre 2008, nous avons assuré trois permanences :

- le 1er octobre 2008 de 9h à 12 h ;
- le 9 octobre 2008 de 15h30 à 17h30 ;
- le 24 octobre 2008 de 14h30 à 16h30.

Pendant toute la durée de l'enquête, les documents du projet soumis à l'enquête ainsi que le cahier d'enquête destiné à recevoir les observations du public ont été régulièrement tenus à la consultation du public.

RESULTATS DE L'ENQUETE

Aucune observation, ni lettre, ni document n'ont été déposés sur le cahier d'enquête.

ANALYSE DES DOCUMENTS DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête a été réalisé par CITADIS. Il se compose de documents suivants :

I. Une notice explicative,

II. Un plan de situation,

III. Un plan de délimitation du périmètre de restauration immobilier ;

IV. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,

V. L'appréciation sommaire des dépenses.

Etaient également à la disposition du public :

- l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2008 ;

- le registre d'enquête publique.

Ces documents ont été paraphés par nos soins dès l'ouverture de l'enquête.

VISITE DES LIEUX

Afin de situer parfaitement l'immeuble dans son périmètre et son environnement immédiat et dans le but d'apprécier l'état d'entretien et de salubrité de l'immeuble ainsi que l'importance des travaux à entreprendre, nous avons visité les lieux le 9 octobre 2008.

Monsieur ROUSSET, représentant CITADIS, nous a accompagné dans cette visite guidée par Madame MONTIGNY, actuelle propriétaire des lieux.

Nous avons pu apprécier la beauté de l'architecture ancienne et l'authenticité des décors.

En revanche, nous avons constaté les dégradations dues à l'ancienneté, et la nécessaire modernisation de cet ensemble immobilier afin de l'adapter au mode de vie contemporain.

ANALYSE DU PROJET

1 – Richesses architecturales

Elles seront conservées et mises en valeur dans un projet architectural d'ensemble :

- verrière sur l'escalier à vis,
- escalier à vis du XIXe siècle ;
- porte du XVIIIe siècle ;
- potager de cuisine,
- grand salon marqueté ;
- bibliothèque murale ;
- cheminées ;
- fontaine sur cour.

Cette liste n'est pas exhaustive.

2 – Réhabilitation – Modernisation

Les prescriptions générales concernant les travaux des différentes parties du bâti : intérieur et extérieur, devraient conduire à la livraison de logements confortables, conformes aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur.

Toutes les prescriptions tenant à la réhabilitation des lieux, nous paraissent harmonieusement conjuguer la nécessité de restaurer et de moderniser avec le respect des richesses architecturales.

Ainsi, les prescriptions architecturales du projet de réhabilitation devraient garder le prestige historique de cet hôtel particulier et entraîner par cette rénovation la revitalisation du centre ancien de la ville de CARPENTRAS.

3 – Economie du projet

L'appréciation sommaire des dépenses conduit à un coût final du m² habitable de 2 850 € environ.
Cette valeur ne nous paraît pas hors du marché immobilier local eu égard aux richesses architecturales tant des parties communes que des parties privatives et la qualité de la restauration attendue.

CONCLUSION

Après examen :

- du dossier d'enquête portant sur la délimitation du périmètre de restauration immobilière, et du projet de restauration immobilière de l'hôtel particulier du 81, rue de la monnaie à CARPENTRAS ;

- de l'état des lieux constaté lors de notre visite du 9 octobre 2008 ;

- de l'importance des travaux à entreprendre pour réhabiliter respectivement et harmonieusement les étages habitables en vue de les organiser en logements privatifs ;

- du coût final des dépenses ;

- et conscient de l'intérêt que représentent de tels travaux pour la politique de revitalisation urbaine du centre ancien de CARPENTRAS ;

Nous donnons **un avis favorable** à ce projet de restauration immobilière et à la délimitation du périmètre de restauration immobilière.

Fait à Le Thor, le 4 novembre 2008

Jean Marie GALAS

PIECES JOINTES

- CONSTAT DE Maître HIELY

- CERTIFICAT D'AFFICHAGE DE Monsieur le maire de CARPENTRAS.

- EXTRAITS DES INSERTIONS AUX JOURNAUX LOCAUX D'ANNONCES LEGALES.