

## PROJET DE RESTAURATION IMMOBILIERE

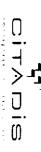
#### HOTEL PARTICULIER 81 Rue de la Monnaie

## DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA DELIMITATION DU PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE

DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE "PRESCRITION DE TRAVAUX"

#### I - NOTICE EXPLICATIVE





### I - NOTICE EXPLICATIVE

#### Sommaire

#### INTRODUCTION

Dans le cadre de la politique de valorisation de son centre ancien, et en particulier du secteur Nord, la Ville de Carpentras souhaite développer un programme dont l'objectif principal est l'amélioration de la qualité résidentielle dans le centre ancien. Plusieurs opérations de recomposition d'ensembles bâtis ont été réalisées; elles ont également plus adaptés aux exigences contemporaines. parcours dans le centre ville, de nouvelles ambiances urbaines et de nouveaux lieux de vie permis la création d'espaces publics nouveaux qui résultent d'une recherche de nouveaux

# . LE SECTEUR D'INTERVENTION ET LES ENJEUX DE L'OPERATION

## 1.1. Une volonté de valorisation du centre ancien

traduisant par: Carpentras révèle une Cette volonté s'explique par le fait que le secteur Nord du centre ville évèle une fragilité et un déclin important de la fonction résidentielle par le fait que le secteur Nord du centre ville

- une dégradation du bâti ancien,
- un défaut d'entretien des immeubles,
- un taux de vacance très élevé dans certains quartiers,
- une concentration de population importante dans d'autres quartiers

dans l'accueil de populations économiquement fragiles, fortement représentées dans la population issue de l'immigration. On constate à la fois une diminution de la population d'origine et une spécialisation

centre : inadaptation du parc résidentiel existant (bâti ancien, densité trop importante, typologie de logements mal adaptée, peu de grands logements), évolution des critères attractivité des villages périphériques. residentiels Plusieurs causes sont à l'origine du fléchissement de la fonction résidentielle du (recherche d'ensoleillement, d'espaces publics, de stationnement),

commerciale qui se renforcent mutuellement. Cette crise de la fonction résidentielle entraîne également une crise de la fonction

## 1.2 La stratégie de revitalisation du centre

développe un programme basé sur : Afin de favoriser la revitalisation des quartiers anciens, la ville de Carpentras

- populations par la mixité des logements) la réduction de la ségrégation sociale dans les quartiers Nord (mixité des
- nombre de logements vacants), des logements, amélioration des conditions résidentielles et réduction du l'augmentation de la population résidente au centre ville (réhabilitation
- mise à l'étude sur l'ensemble du centre ancien d'un projet de Z.P.P.A.U.P - la protection du patrimoine architectural et urbain; pour ce faire le conseil municipal a notamment décidé par délibération du 25 Novembre 1999 la

- l'amélioration de la qualité des vitrines, l'augmentation de la surface commerciale globale du centre ancien et
- circulation) l'amélioration de l'accessibilité ges quartiers Nord (signalitique ሷ
- l'augmentation de l'attractivité du centre

Ainsi, trois grands volets structurent cette stratégie :

- la requalification du centre ancien (fonction résidentielle),
- la redynamisation du commerce et de l'artisanat (fonction économique),
- la revalorisation du patrimoine et l'amélioration de l'attractivité touristique (fonction culturelle).

de 20 ans : Plusieurs actions de requalification du centre ancien ont été engagées depuis plus

- Contrat Ville Moyenne 1976 1979
- OPAH 1979 1982
- Pact Politique Urbaine 1991 1993
- Opération ravalement de façades 1991 1995
- OPAH 1992 1994
- Contrat de Ville 1994 1998
- FISAC 1997 1999
- Projet urbain 1998
- Protocole DATAR-CDC 1998 2001
- Contrat de Ville 2000 2006
- Opération ravalement de façades 2002 2004
- OPAH PST 2004 2006

# Une intervention sur le Secteur de la Rue de la Monnaie

(cf. photos et plans en annexe : cadastre, façades)

d'agir rapidement et de manière conséquente. Nord du centre ville. Elles ont permis de définir les îlots dans lesquels il est indispensable Depuis 1997, des études précises ont été réalisées sur plusieurs îlots des quartiers

présent dossier : Plusieurs Périmètres de Restauration Immobilière ont été créés antérieurement au

PRI llot du Mouton - arrêté préfectoral du 27 Octobre 2004

Mars 2005 PRI Secteur Raspail (Nord et Sud) et Halles-Guillabert - arrêtés préfectoraux du 22

PRI Les Halles, Rue de la Tour, Rue Clapiers - arrêté préfectoral du 17 Octobre 2005 PRI Ancien Hôtel Fortunet, Rue du Château - arrêté préfectoral du 24 Février 2006

de la Rue de la Monnaie et plus précisément au 81 de cette rue. denses, dégradées, insalubres ont renforcé la volonté de la ville d'intervenir sur le secteur situation privilégiée dans le centre ancien et la présence de constructions

d'habitat ne de qualité, conservation et mise en valeur des bâtiments et façades....) permettra de répondre à la demande d'un habitat nouveau en centre ville, de mettre fin à la présence L'ensemble des actions prévues sur cet immeuble (création de logements diversifiés repondant pas aux normes d'habitabilité et, d'une maniere genérale

d'atteindre dans ce secteur les objectifs de requalification urbaine définis par la ville de Carpentras.

#### 2. LE DISPOSITIF OPERATIONNEL

# 2.1. Actions sur le bâti et requalification des espaces urbains

l'édiction de prescriptions de travaux sur l'immeuble concerné projet d'action se traduit dans l'opération de restauration immobilière

immeubles par la Ville en cas de refus des propriétaires de procéder ou de faire procéder procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), pouvant conduire à l'acquisition des aux travaux prescrits. Afin de garantir leur mise en œuvre, les travaux entrent dans la cadre d'une

l'immeuble indiqué sur le plan. La Déclaration d'Utilité Publique est donc demandée pour les travaux de restauration décrits dans le programme des travaux (pièce n°4 du présent dossier), pour Publique

## 2.2 Effets attendus du dispositif opérationnel

La présente opération a pour objectifs :

- effectuer les travaux de restauration sur l'immeuble concerné par le présent dossier, d'inciter les propriétaires, par les aides publiques et les avantages fiscaux, à
- aux propriétaires notifiant les travaux à réaliser, de mettre en valeur le patrimoine urbain au travers des prescriptions faites

Ce dispositif doit permettre la requalification de manière durable de ce secteur.

### μ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

## 3.1. Immeuble soumis à prescriptions de travaux

programme des dans le présent La présente opération porte sur un immeuble situé 81 Rue de la Monnaie. nme des travaux correspondants ainsi que l'estimation des dépenses sont définis présent dossier d'enquête d'utilité publique.

valeur du patrimoine architectural. L'immeuble concerné appelle une action significative d'amélioration et de mise en

l'immeuble. Les travaux à réaliser par le propriétaire sont précisés par une fiche spécifique

Cette fiche d'immeuble présente d'une part les caractéristiques générales du bâti, et d'autre part les prescriptions générales et particulières à effectuer.

communes logements (mise aux normes). Les prescriptions générales indiquent si des travaux sont (façades, cages d'escalier, toitures) et/ou sur <u>8</u> <u>م</u> réaliser parties sur les privatives parties des

restauration supplémentaires sont à mettre en œuvre par le propriétaire. prescriptions particulières sont renseignées dans æ cas où des contraintes de

### 3.2 Mise en œuvre de l'opération

encadrement public, Les moyens de mise en œuvre des mesures d'incitation fiscale et une conduite d'opération. de cette operation sont de trois ordres: S

### 3.2.1 Intervention publique en cas de défaillance des propriétaires

La Ville définit l'enjeu de la réhabilitation par le biais :

- de la sélection des immeubles concernés
- générales et fiches de prescriptions particulières par immeuble charges de réhabilitation des immeubles: prescriptions
- des immeubles prescrits et de la procédure d'AST (Autorisation Spéciale de Travaux) pour le contrôle des travaux à engager

#### 3.2.2 L'incitation fiscale

propriétaire dans le cadre d'une ZPPAUP fiscal de la restauration complète d'un immeuble Certaines dépenses portant sur les travaux prescrits et réalisés dans le cadre avantageux : imputation des déficits fonciers pourront bénéficier d'un régime sur le revenu global du

#### 3.2.3 La conduite de l'opération

Dans le cadre de cette opération, CITADIS a pour mission :

- de mettre au point le programme des travaux
- de suivre le programme de travaux prescrits par DUP
- prescriptions de restauration en liaison avec le service urbanisme de la Ville et services de l'Etat contrôler la conformité des réalisations aux cahiers des charges
- l'immeuble par voie d'expropriation si nécessaire de refus par le propriétaire d'exécuter Ē travaux, d'acquérir
- de revendre les immeubles en vue de leur restauration complète

#### 4. FIXATION DU PERIMETRE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE ET DU PROGRAMME DES TRAVAUX : PROCEDURE

étant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé. En application de l'article L. 313-4 du Code de l'Urbanisme, le périmètre de restauration immobilière est délimité par délibération du Conseil Municipal, la Commune En application de l'article L. 313-4 du Code de l'Urbanisme,

L'article L313.4.1 précise que le dossier de l'enquête publique prévue à l'article L313.4 est constitué comme en matière d'expropriation, et que cette enquête publique vaut enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de restauration.

Conseil Municipal approuve, pour chaque bâtiment à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'il fixe. Dans ce cadre, et conformément à l'article L 313.4.1 du code de l'urbanisme, le

code de l'expropriation. Le préfet fait ensuite procéder à l'enquête publique dans les formes prévues en matière d'expropriation. Le dossier comprend les pièces requises par l'article R 11-31 du

permettant l'expropriation des immeubles concernés, s'il y a lieu. A l'issue de l'enquête le Préfet prononce la DUP des travaux de restauration

