



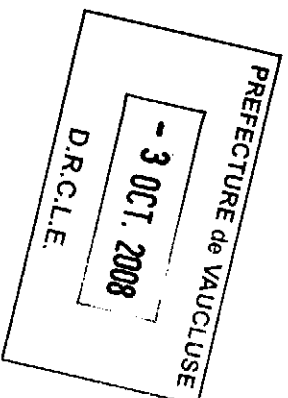
PROJET DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
MAISON GAUTHRONET

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

---

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

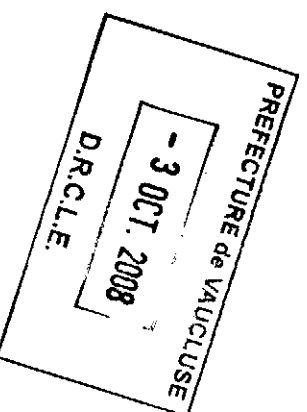
I - NOTICE EXPLICATIVE



# I - NOTICE EXPLICATIVE

## Sommaire

INTRODUCTION	p 3
1- LE SECTEUR D'INTERVENTION ET LES ENJEUX DE L'OPERATION	p 3
1.1 Une volonté de valorisation du centre ancien	p 3
1.2 La stratégie de revitalisation du centre	p 3
1.3 Une intervention sur la rue Porte de Montoux	p 4
2- LE DISPOSITIF OPERATIONNEL	p 5
2.1 Actions sur le bâti et requalification des espaces urbains	p 5
2.2 Effets attendus du dispositif opérationnel	p 5
3- MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE	p 5
3.1 Immeubles soumis à prescriptions de travaux	p 5
3.2 Mise en œuvre de l'opération	p 6
3.2.1 Intervention publique en cas de défaillance des propriétaires	p 6
3.2.2 L'incitation fiscale	p 6
3.2.3 La conduite de l'opération	p 6
4- FIXATION DU SECTEUR D'INTERVENTION (OU PERIMETRE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE) ET DU PROGRAMME DES TRAVAUX : PROCEDURE	p 7



## 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 permis la création d'espaces publics nouveaux qui résultent d'une recherche de nouveaux parcours dans le centre ville, de nouvelles ambiances urbaines et de nouveaux lieux de vie plus adaptés aux exigences contemporaines.

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

#### **1.1. Une volonté de valorisation du centre ancien**

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

- 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.

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

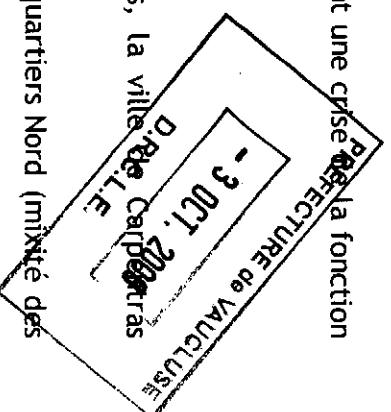
Plusieurs causes sont à l'origine du fléchissement de la fonction résidentielle du centre : inadaptation du parc résidentiel existant (bâti ancien, densité trop importante, typologie de logements mal adaptée, peu de grands logements), évolution des critères résidentiels (recherche d'ensoleillement, d'espaces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

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

#### **1.2 La stratégie de revitalisation du centre**

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

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



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

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

- 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

### 1.3. Une intervention sur le Secteur de la Rue Porte de Monteux

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

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

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

- PRI Ilot du Mouton - arrêté préfectoral du 27 Octobre 2004
- PRI Secteur Raspail (Nord et Sud) et Halles-Guillabert - arrêtés préfectoraux du 22 Mars 2005
- 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

La situation privilégiée dans le centre ancien et la présence de constructions denses, dégradées, insalubres ont renforcé la volonté de la ville d'intervenir sur le secteur de la Rue Porte de Mazan et plus précisément (Maison Gauthronet) au 101 et 123 Rue Porte de Monteux.

L'ensemble des actions prévues sur ces immeubles (création de logements diversifiés 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 d'habitat ne répondant pas aux normes d'habitabilité et, d'une manière générale, 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**

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

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

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 l'immeuble indiqué sur le plan.

### **2.2 Effets attendus du dispositif opérationnel**

La présente opération a pour objectifs :

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

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

## **3. MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE**

### **3.1. Immeubles soumis à prescriptions de travaux**

La présente opération porte sur les immeubles situés 101 et 123 Porte de Monteux. Le programme des travaux correspondants ainsi que l'estimation des dépenses sont définis dans le présent dossier d'enquête d'utilité publique.

Les immeubles concernés appellent une action significative d'amélioration et de mise en valeur du patrimoine architectural.

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

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

Les Prescriptions générales indiquent si des travaux sont à réaliser sur les parties communes (façades, cages d'escalier, toitures) et/ou sur les parties privatives des logements (mise aux normes).

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

### **3.2 Mise en œuvre de l'opération**

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

#### **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
- du cahier des charges de réhabilitation des immeubles : prescriptions générales et fiches de prescriptions particulières par immeuble
- 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**

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

#### **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
- de contrôler la conformité des réalisations aux cahiers des charges et prescriptions de restauration en liaison avec le service urbanisme de la Ville et les services de l'Etat
- en cas de refus par le propriétaire d'exécuter les travaux, d'acquiescer l'immeuble par voie d'expropriation si nécessaire
- 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**

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 étant dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé.

L'article L313.4.1 précise que le dossier de l'enquête publique prévue à l'article L 313.4 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.

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

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 code de l'expropriation.

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

Commune de CARPENTRAS (84200)  
Parcelles 1608, 1609 Section CE





