

Arrivée du présent document

04 JUIL. 2022

Préfecture de la Mayenne

Enquête publique
Du 13 juin 2022-17h
au 1^{er} juillet 2022 -18H30

COMMUNE DE LAVAL

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) DE L'ANCIENNE SUCCURSALE DE LA BANQUE DE FRANCE, SISE 44-46 RUE DE BRETAGNE A LAVAL.



Commissaire enquêteur
Sarah BANDECCHI

SOMMAIRE

1^{ère} partie

1. Désignation et mission du commissaire enquêteur	Page 2
2. Cadre juridique et réglementaire	Page 2
3. Publicité de l'enquête	Page 2
4. Elaboration du projet	Page 3
5. Préparation de l'enquête	Page 3
5-1 Démarches préparatoires à l'enquête	Page 3
5-2 Visite des lieux	Page 4
5-3 Composition du dossier	Page 4
6. Etude du dossier	Page 5
6-1 la présentation du projet	Page 5
6-2 Avis des personnes publiques associées	Page 8
6-3 Evaluation du dossier	Page 8
7. Déroulement de l'Enquête	Page 8
7-1 Mise à disposition du dossier d'enquête	Page 8
7-2 Permanences	Page 8
7-3 Les observations	Page 8
8. Clôture de l'enquête	Page 8
9. Remise du PV de fin d'enquête à M. NICOLAS	Page 9

2^{ème} partie

1. GENERALITES	Page 11
2. ANALYSE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	Page 12
2-1 Sur les modalités de l'enquête publique	Page 12
2-2 Sur les enjeux du projet urbain du centre-ville	Page 13
2-3 Sur les enjeux d'une DUP	Page 13
3. AVIS MOTIVE	Page 14

Première Partie

1. DESIGNATION ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision n°E22000070/53 du 28/04/2022, sur la demande du préfet de la Mayenne, par lettre enregistrée le 14 avril 2022, la première vice-présidente du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Sarah BANDECCHI, commissaire enquêteur pour procéder à une enquête publique en vue de la restauration immobilière de l'ancienne succursale de la Banque de France située à Laval.

Par arrêté préfectoral du 19/05/2022, le préfet de la Mayenne a prescrit l'ouverture de l'enquête et fixé ses modalités.

2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

La présente enquête publique est régie par :

- le code de l'urbanisme, notamment les articles L313-4 à L313-4-4 et R313-23 à R313-29 ;
- le code d'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L110-1, R111-1 à R112-24

3. PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

3-1 Par voie de presse

La publicité officielle de l'enquête a été faite dans les délais légaux, soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête, par insertion dans les annonces légales des journaux régionaux :

- Le 26 mai 2022 dans le journal « Courrier de la Mayenne »
- Le 1^{er} juin 2022 dans le journal « Ouest-France 53 ».

Ces annonces légales ont fait l'objet d'une nouvelle insertion dans les 8 jours à compter du début de l'enquête :

- Le 14 juin 2022 dans le journal Ouest-France 53
- Le 16 juin 2022 dans le journal Courrier de la Mayenne

3-2 Par voie d'affichage

Conformément à l'article 5 de l'arrêté départemental prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis d'enquête a été affiché sur le panneau d'affichage de la mairie de LAVAL et sur le totem (version numérique de l'affichage) de l'hôtel communautaire (quartier Ferrié).

3-3 Par d'autres supports d'information

En application de l'article 5 de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, l'avis d'enquête a été également publié sur le site internet des services de l'Etat en Mayenne : [www.mayenne.gouv.fr/politiques publiques /environnement, eau, et biodiversité/enquêtes publiques hors ICPE/expropriation/ORI Banque de France](http://www.mayenne.gouv.fr/politiques-publiques/environnement,eau-et-biodiversite/enquetes-publiques-hors-icpe/expropriation/ori-banque-de-france).

3-4 Vérification de la publicité légale

L'avis d'enquête publique en mairie était conforme à la législation en vigueur (format A3 sur fond blanc) ainsi que sa version numérique à l'entrée de l'hôtel communautaire.

Durant l'enquête, le commissaire enquêteur a vérifié l'affichage en mairie de LAVAL et à l'hôtel communautaire, à l'occasion de la tenue des permanences.

Le commissaire enquêteur atteste que l'affichage a été réalisé dans le respect des textes réglementaires et qu'il est resté en place durant toute la procédure. Un affichage sur site aurait été le bienvenu. Par ailleurs, nous avons pu constater que la version numérique n'est pas simple d'utilisation. Que l'on peut passer sans la voir. L'affichage papier sur fond jaune demeure à nos yeux le meilleur affichage : plus visible, plus repérable.

Le commissaire enquêteur constate par ailleurs que les annonces légales dans la presse ont été publiées dans le respect de la réglementation.

Le commissaire enquêteur estime que l'information du public, bien que conforme à la législation, était perfectible.

4. ELABORATION DU PROJET : NECESSITE D'UNE DUP

France Pierre Patrimoine (Groupe CIR, Compagnie Immobilière de Restauration) est devenue propriétaire de l'ancienne succursale de la Banque de France située 44-46, rue de Bretagne et a pour projet de la réhabiliter pour y créer une vingtaine de logements.

Il s'agit d'un ancien hôtel particulier, dit hôtel "de la Broise" ou "Courte de la Bougatrière", qui a été édifié dans les années 1830. En 1857, il est vendu à la Banque de France pour y créer l'une de ses succursales. De 1858 à 1924, des travaux de restauration, de réaménagements et d'agrandissements y sont alors effectués jusqu'à offrir l'aspect extérieur et intérieur d'aujourd'hui.

L'ensemble immobilier, par son histoire, par son implantation le long de voie principale occidentale d'accès au cœur de ville, par l'évolution de ses usages, fait partie intégrante du patrimoine immobilier de Laval.

Le jardin arboré de 2 500 m², inclus dans la propriété de la Banque de France, a été rétrocédé à la ville à titre gratuit selon l'accord négocié avec France Pierre Patrimoine.

La ville souhaite que les caractéristiques du site et des bâtiments soient préservées, lors de cette opération.

La ville de Laval n'étant pas dotée d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, il est nécessaire que l'opération de restauration et de réhabilitation de l'ancienne succursale de la Banque de France soit déclarée d'utilité publique par un arrêté préfectoral.

Cette déclaration d'utilité publique (DUP) donnera à la ville les moyens de s'assurer que les travaux seront exécutés tels qu'ils sont prévus par France Pierre Patrimoine. Dans le projet présenté à la ville figure, notamment, la préservation des deux pièces remarquables que sont le hall d'accueil et la salle des coffres.

5. PREPARATION DE L'ENQUÊTE

5-1 Démarches préparatoires à l'ouverture de l'enquête

Le commissaire enquêteur a contacté Mme LEMESLIF (bureau de l'environnement à la préfecture) pour évoquer les grandes lignes du projet, déterminer le nombre de permanences et la constitution du dossier. Le dossier a été retiré en préfecture le 30 mai 2022.

Le commissaire enquêteur a pris contact avec M NICOLAS des services de la ville de LAVAL, en charge de ce dossier, pour organiser une visite des lieux.

5-2 Visite des lieux

La visite des lieux s'est déroulée le jeudi 9 juin en présence de M GOSSE Jean-Baptiste, du groupe CIR, chargé d'opération. Nous avons pu voir la salle des coffres et le hall d'entrée qui doivent être préservés ainsi que la distribution de certaines pièces et boiseries remarquables. Nous avons échangé sur le nombre de logements (20 sont prévus) , 2 logements pour les personnes à mobilité réduite (dans les dépendances) et 1 logement en RDC dans l'annexe Sud sur rue. Il semblerait que tous les futurs appartements soient vendus à raison de 5 000€ le m². Les appartements sont principalement des T1, T2 et T3 (environ 55m²) et un T4 (75m²). A sa connaissance, M GOSSE précise qu'aucun logement social n'est envisagé.

Le chauffage choisit est électrique. Nous avons pu remarquer que les parties communes seront remarquables (hall/parquet/escaliers fer forgé...). La question qui se pose est de savoir si leur entretien et leur préservation à la charge de la copropriété seront pérennes dans le temps. Un parking est prévu dans un petit jardin près des dépendances à l'arrière du bâtiment principal. Le sens de la circulation nous paraît regrettable puisque les véhicules passeront nécessairement devant les logements aménagés dans les dépendances. A priori, il n'existait aucune autre possibilité d'accès.

Nous avons constaté que le jardin est clôturé et était déjà fréquenté par les lavallois. Nous regrettons son aménagement qui est très loin de celui du parc initial : il est très artificiel et le caractère bucolique et naturel avec les grands arbres et la pièce d'eau ne sont plus qu'un souvenir. Nous sommes loin du poumon vert à préserver et tristement en présence d'un parc urbain sans cachet.

5-3 Composition du dossier

Le dossier a été élaboré par deux cabinets d'architectes :

- Agence Lionel VIE & Associés, sise 23 rue Guillier de la Touche à ANGERS
- SOCLE-architecture, 7 rue Condorcet à NANTES.

Outre l'arrêté préfectoral, une note de présentation, la délibération du conseil municipal séance n°508 du 6/12/2021 et le compte rendu du rapporteur M CAPLAN, le dossier est constitué des documents suivants :

- 1 SITUATION
- 2 NOTICE ARCHITECTURALE & PAYSAGERE
 - 1 Contraintes urbaines
 - 2 Présentation de l'état initial
 - 3 Présentation du projet paysager et du parti architectural
- 3 PLANS DE MASSE
 - 3.1 Plan masse - État actuel
 - 3.2 Plan masse - État projeté
- 4 PLANS DES NIVEAUX
 - 4.1 A Bâtiment principal - Plan du sous-sol - État actuel
 - 4.1 B Bâtiment principal - Plan du sous-sol - État projeté
 - 4.2 A Bâtiment principal - Plan du RDC - État actuel
 - 4.2 B Bâtiment principal - Plan du RDC - État projeté

- 4.3 A Bâtiment principal - Plan du R+1 - État actuel
- 4.3 B Bâtiment principal - Plan du R+1 - État projeté

- 4.4 A Bâtiment principal - Plan du R+2 - État actuel
- 4.4 B Bâtiment principal - Plan du R+2 - État projeté
- 4.5 A Bâtiment principal - Plan des Combles - État actuel
- 4.5 B Bâtiment principal - Plan des Combles - État projeté

- 4.6 A Annexe Nord - Plans des niveaux - État actuel
- 4.6 B Annexe Nord - Plans des niveaux - État projeté

- 4.7 A Annexe Sud - Plans des niveaux - État actuel
- 4.7 B Annexe Sud - Plans des niveaux - État projeté

5 FACADES ET TOITURES

- 5.1 Bâtiment principal – Façade SUD – États actuel & projeté
- 5.2 Bâtiment principal – Façade NORD – États actuel & projeté
- 5.3 Bâtiment principal – Façade OUEST – États actuel & projeté
- 5.4 Bâtiment principal – Façade EST – États actuel & projeté
- 5.5 Annexe NORD – Façades – États actuel & projeté
- 5.6 Annexe SUD – Façades – États actuel & projeté
- 5.7 TOITURES – Plan – État actuel
- 5.8 TOITURES – Plan – État projeté

6 TRAVAUX INTERIEURS DES BATIMENTS

- 6.1 Légende
- 6.2 Bâtiment principal – Sous-sol – États actuel et projeté - Plans + Photos
- 6.3 Bâtiment principal – RDC - Parties communes et logements – États actuel et projeté - Plans + Photos
- 6.4 Bâtiment principal – R+1. - Parties communes et logements – États actuel et projeté - Plans + Photos
- 6.5 Bâtiment principal – R+2 / Combles - Parties communes et logements – États actuel et projeté - Plans + Photos
- 6.6 Annexe NORD – RDC /Combles - Logements – États actuel et projeté - Plans + Photos -
- 6.7 Annexe SUD – Logement – États actuel et projeté - Plans + Photos

7 NOTICE TECHNIQUE

Le dossier d'enquête est constitué conformément à la réglementation en vigueur. Le dossier numérique est identique au dossier papier.

6. ETUDE DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Il ne s'agit pas de reproduire le dossier mais uniquement d'en donner les éléments importants et utiles à la bonne compréhension du public.

6-1 Présentation du projet

Les bâtiments seront préservés intégralement dans leur aspect architectural extérieur, sans aucune extension, ni surélévation. Le projet consiste en la réalisation de 20 logements en R + 2 + combles dans le bâtiment principal, 2 logements R + 1 + combles dans l'annexe Nord et 1 logement en RDC dans l'annexe Sud sur rue. Le budget global des travaux sera de 4 748 000€ TTC.

6-1-1 Le bâtiment principal

La distribution proposée tient compte de la préservation maximum de la structure et des habillages, décors, modénatures et éléments menuisés existants, notamment dans les pièces Sud du RDC et Nord du 1er étage qui n'ont pas subi de trop profondes transformations.



Le puits de lumière central principal sera retiré pour permettre la réalisation d'une verrière ventilable. Un second puits de lumière, à la jonction entre immeuble d'origine et l'extension de 1924 sera ouvert pour réaliser un patio à ciel ouvert. Les deux autres puits de lumière seront condamnés au profit de terrasses privatives en façade arrière.



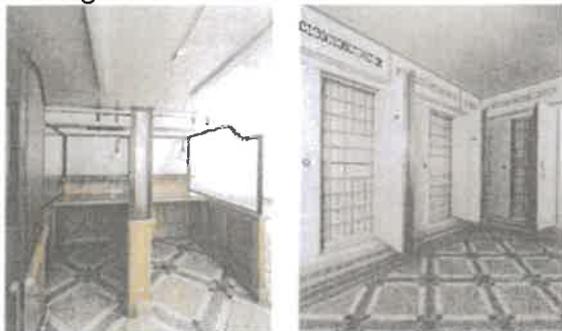
Les deux étages seront redistribués dans le respect de la structure existante autour de la cage d'escalier et de la circulation existante.



Les combles seront totalement redistribués en duplex de 2 logements du 2ème étage.
Le sous-sol ne sera pas exploité à l'exception de son angle Nord-Ouest réaménagé en 3 locaux deux roues, directement accessible par un escalier extérieur.



La salle des coffres, accessible par un escalier indépendant en cœur d'immeuble sera préservée dans son intégralité.



6-1-2 Les bâtiments annexes seront préservés dans leur aspect extérieur et redistribués intérieurement pour accueillir 3 logements indépendants.



annexe nord (2)



annexe sud (1)

Le bâtiment principal tel que constitué dans son état patrimonial n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite et notamment aux fauteuils, le RDC étant en surplomb d'environ 1,50 m au-dessus du terrain naturel.

Par ailleurs, le bâtiment n'excédant pas R+2, il ne sera pas prévu d'ascenseur. Seuls les RDC des deux logements situés dans le bâtiment annexe Nord pourront satisfaire aux règles d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

6-1-3 Les aménagements extérieurs seront respectueux des matériaux et végétaux existants pour recevoir autour du bâtiment principal, les stationnements véhicules nécessaires.

Les stationnements seront organisés dans l'enceinte du site à raison d'une place par logement (soit 23 places au total dont 21 places aériennes et 2 places en garage). Les locaux annexes en RDC seront utilisés en locaux techniques (containers ordures notamment).

6-2 Avis des personnes publiques

La direction départementale des territoires, service sécurité et éducation routières bâtiment et habitat dans son avis du 4 avril 2022 ne porte aucune objection à l'encontre du projet

La direction régionale des affaires culturelles, unité départementale de l'architecture et du patrimoine de la Mayenne dans son avis du 10 mars 2022 ne présente aucune observation à l'encontre du projet.

6-3 Evaluation du dossier

Le dossier est concis et rédigé clairement. Un sommaire détaillé simplifie la prise en main du dossier qui est très lisible. Facile d'accès il permet une très bonne information du public. Les photos sont de qualité et permettent de se rendre compte de la qualité architecturale extérieure et intérieure du bâtiment. Nous apporterons un seul bémol relatif au plan dont les inscriptions sont difficilement lisibles du fait de la petitesse des caractères. Des plans au format A3 auraient été plus pertinents.

7 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

7-1 Mise à disposition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était consultable sur le site internet des services de l'Etat en Mayenne : www.mayenne.gouv.fr/ politiques publiques /environnement, eau, et biodiversité/enquêtes publiques hors ICPE/expropriation/ORI Banque de France, 24h sur 24h, 7 jours sur 7, sur un poste informatique à disposition du public à la préfecture et sous format papier à l'hôtel communautaire, 1 place du Gal Ferrié à Laval.

7-2 Permanences

Cette enquête publique s'est déroulée sur une durée de 19 jours, à compter du lundi 13 juin 2022 à 17 heures jusqu'au vendredi 1^{er} juillet 2022 à 18 heures 30.

Pour recevoir en personne les observations du public, et en application de l'article 4 de l'arrêté, le commissaire enquêteur a assuré les permanences au quartier Ferrié - bâtiment 13, place Albert Jacquard à Laval

- **Le lundi 13 juin 2022** de 17h à 19h
- **Le vendredi 1^{er} juillet 2022** de 16h30 à 18h30

Les mesures imposées dans le cadre du contexte sanitaire ont été respectées.

7-3 Les observations

7-3-1 Modalités de dépôt des observations

Les observations pouvaient être déposées :

- Sur le registre à disposition du public à l'hôtel communautaire, 1 place du Gal Ferrié à Laval.
- Par voie postale à l'hôtel communautaire, 1 place du Gal Ferrié à Laval, siège de l'enquête, à l'attention de Madame le commissaire enquêteur
- Par voie électronique à l'adresse pref-enquetes-publiques-environnement@mayenne.gouv.fr en précisant en objet « enquête publique ORI Banque de France ».

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions. La salle mise à disposition pour la tenue des permanences était adaptée.

7-3-2 Synthèse des visites et observations déposées

Aucune personne ne s'est présentée, aucune observation n'a été enregistrée.

8 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Le 1^{er} juillet 2022 à 18h30, le délai d'enquête étant expiré, le commissaire enquêteur a clôturé le registre d'enquête et pris en charge le registre.

L'enquête s'est déroulée sans incident dans le respect de la réglementation.

9 REMISE DU PROCES-VERBAL DE FIN D'ENQUETE

Conformément aux dispositions du code de l'environnement (art R. 123-18), le commissaire enquêteur a remis à Monsieur NICOLAS Gérard en charge du dossier à Laval-Agglomération, le procès-verbal de synthèse stipulant qu'aucune observation n'a été déposée ni enregistrée.

CONCLUSION

Le rapport ainsi établi et l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête permettent au commissaire enquêteur de disposer d'éléments et d'informations suffisantes pour conclure et formuler son avis sur le projet.

Hambers, le 2 juillet 2022

Sarah BANDECCHI

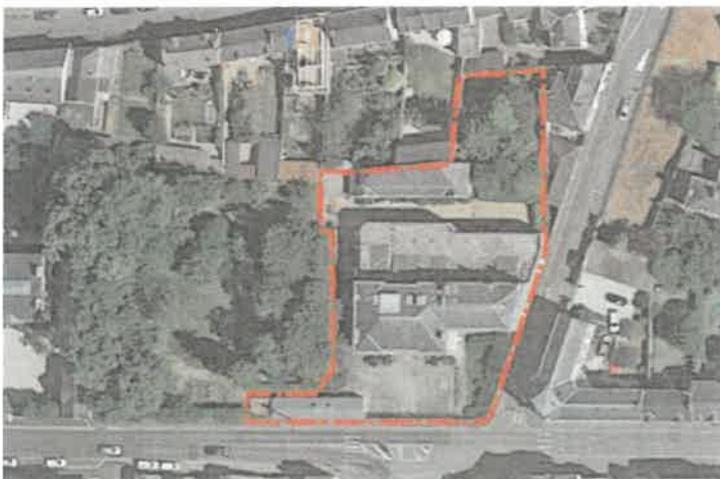
Commissaire enquêteur



Enquête publique
Du 13 juin 2022-17h
au 1^{er} juillet 2022 -18H30

COMMUNE DE LAVAL

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) DE L'ANCIENNE SUCCURSALE DE LA BANQUE DE FRANCE, SISE 44-46 RUE DE BRETAGNE A LAVAL.



Commissaire enquêteur
Sarah BANDECCHI

Deuxième Partie

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

1- GENERALITES

1-1- Le projet

France Pierre Patrimoine (Groupe CIR, Compagnie Immobilière de Restauration) est devenue propriétaire de l'ancienne succursale de la Banque de France située 44-46, rue de Bretagne et a pour projet de la réhabiliter pour y créer une vingtaine de logements.

L'ensemble immobilier, par son histoire, par son implantation le long de voie principale occidentale d'accès au cœur de ville, par l'évolution de ses usages, fait partie intégrante du patrimoine immobilier de Laval.

Le jardin arboré de 2 500 m², inclus dans la propriété de la Banque de France, a été rétrocédé à la ville à titre gratuit selon l'accord négocié avec France Pierre Patrimoine.

La ville souhaite que les caractéristiques du site et des bâtiments soient préservées, lors de cette opération. La ville de Laval n'étant pas dotée d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur, il est nécessaire que l'opération de restauration et de réhabilitation de l'ancienne succursale de la Banque de France soit déclarée d'utilité publique par un arrêté préfectoral.

Cette déclaration d'utilité publique (DUP) donnera à la ville les moyens de s'assurer que les travaux seront exécutés tels qu'ils sont prévus par France Pierre Patrimoine. Dans le projet présenté à la ville figure, notamment, la préservation des deux pièces remarquables que sont le hall d'accueil et la salle des coffres.

1-2- Le cadre juridique

Par décision n°E22000070/53 du 28/04/2022, sur la demande du préfet de la Mayenne, par lettre enregistrée le 14 avril 2022, la première vice-présidente du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Sarah BANDECCHI, commissaire enquêteur, pour procéder à une enquête publique en vue de la restauration immobilière de l'ancienne succursale de la Banque de France située à Laval.

Par arrêté préfectoral du 19/05/2022, le préfet de la Mayenne a prescrit l'ouverture de l'enquête et fixé ses modalités.

La présente enquête publique est régie par :

- le code de l'urbanisme, notamment les articles L313-4 à L313-4-4 et R313-23 à R313-29 ;
- le code d'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L110-1, R111-1 à R112-24

1-3- Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée de 19 jours, à compter du lundi 13 juin 2022 à 17 heures jusqu'au vendredi 1^{er} juillet 2022 à 18 heures 30.

Pour recevoir en personne les observations du public, le commissaire enquêteur a assuré les permanences au quartier Ferrié - bâtiment 13, place Albert Jacquard à Laval

- **Le lundi 13 juin 2022** de 17h à 19h
- **Le vendredi 1^{er} juillet 2022** de 16h30 à 18h30

La publicité réglementaire a été effectuée dans le respect de la réglementation (par insertion dans les annonces légales des journaux régionaux et par voie d'affichage (en mairie de LAVAL et sur le totem (version numérique de l'affichage) de l'hôtel communautaire (quartier Ferrié)).

L'avis d'enquête a été également publié sur le site internet des services de l'Etat en Mayenne : www.mayenne.gouv.fr/ politiques publiques /environnement, eau, et biodiversité/enquêtes publiques hors ICPE/expropriation/ORI Banque de France.

Les modalités de dépôt des observations, sur le registre papier, par courrier ou par courriel adressé au commissaire enquêteur, ont été respectées.

Au terme de cette enquête, aucune personne ne s'est présentée. Aucune observation n'a été enregistrée.

2- ANALYSE ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1. Sur la mise à disposition du dossier d'enquête publique, le lieu des permanences, la publicité de l'enquête, la qualité du dossier

- Le dossier était de bonne facture exceptés les plans qui auraient été plus lisibles au format A3.
- S'agissant du lieu des permanences, nous estimons qu'il est inadapté au regard de la fréquentation du public car très excentré du centre-ville et des bâtiments administratifs usités par les lavallois.
- L'avis d'enquête a été affiché sur les vitres de la mairie de Laval et non dans le tableau d'affichage classique du fait du format A3. De ce fait, pour attirer l'attention du public, un affichage sur fond jaune aurait été plus adapté. L'affichage « numérique » sur le totem de l'hôtel communautaire nous semble inapproprié car difficile d'utilisation. Par ailleurs, peu de lavallois se déplacent à l'hôtel communautaire pour s'informer des éventuelles enquêtes publiques en cours pour les mêmes raisons évoquées plus haut à savoir que le quartier ferrié est difficile d'accès du fait des travaux en cours et excentré donc peu fréquenté. Un affichage sur les grilles de l'ancienne banque de France aurait été en revanche plus judicieux.

En conclusion, nous estimons que l'organisation de l'enquête publique était perfectible. Toutefois, au regard du cadre juridique et de la qualité du dossier, des enjeux d'intérêt général et de l'absence d'impact négatif de ce projet sur les riverains, nous estimons que la fréquentation du public n'aurait pas été plus importante et donc significative.

2.2. Sur les enjeux du projet urbain du centre-ville.

Le programme de France Pierre Patrimoine s'inscrit dans le projet urbain du centre-ville tel qu'il est décrit en son chapitre 3 (La reconquête du logement) du plan guide 2021 adopté par le conseil municipal du 6/12/2021 :

-rénover les logements du centre ancien : OAH-RU pour la réhabilitation du logement ancien avec pour objectif la création de 165 logements rénovés sur 5ans (aide techniques et financières en faveur de la rénovation énergétique/adaptation du logement à la perte d'autonomie/remise en état de logements dégradés/transformation de local en logement/mise sur le marché de logements locatifs conventionnés

-réinvestir le foncier mutable du centre-ville : intervention de la ville pour développer une nouvelle offre de logements mixtes libre/social en locatif et en accession sur le foncier mutable de la ville

La présente opération de restauration immobilière de transformation et d'amélioration des conditions d'habitabilité répond parfaitement au projet urbain du centre-ville :

- 23 logements sont prévus dont 2 logements sociaux adaptés à la perte d'autonomie
- Ce projet de restauration immobilière s'inscrit dans l'amélioration de la performance énergétique, de la salubrité, du confort et de la sécurité de l'immeuble (se référer à la notice technique du dossier).
- Cet ancien hôtel particulier recouvrera sa fonction première d'habitation tout en l'adaptant aux conditions actuelles d'habitabilité et en transformant en logements les parties qui étaient destinées à des locaux d'activité : le RDC du bâtiment principal (banque) et la longère.

En conclusion, le projet de restauration immobilière s'inscrit dans la stratégie de la ville pour la réhabilitation de son centre-ville. Il va étoffer et diversifier l'offre de logements tout en contribuant à la mixité sociale.

L'augmentation de la performance énergétique de l'immeuble contribuera à l'amélioration de l'habitat et la préservation de l'environnement.

2.3 Sur les enjeux d'une déclaration d'utilité publique

La ville souhaite que les caractéristiques du site et des bâtiments soient préservées, lors de cette opération (notamment la préservation des deux pièces remarquables que sont le hall d'accueil et la salle des coffres).

En l'absence de plan de sauvegarde et de mise en valeur en vigueur, l'opération de restauration et de réhabilitation de l'ancienne succursale de la Banque de France doit être déclarée d'utilité publique par un arrêté préfectoral afin de s'assurer que les travaux seront exécutés tels qu'ils sont prévus par France Pierre Patrimoine.

Dans le projet, l'architecture ne sera pas modifiée et les pièces remarquables seront préservées en l'état et ouvertes au public lors des journées du patrimoine. Les riverains ne subiront aucun impact puisque l'aspect des bâtiments sera inchangé, aucun agrandissement n'est envisagé.

Le parc arboré de 2400m² rétrocedé a déjà été aménagé et était fréquenté lors de l'enquête publique. Il constitue une valeur ajoutée pour le quartier.

Il n'est pas à démontrer qu'une telle opération de réhabilitation va préserver et valoriser le patrimoine restauré.

En conclusion, la DUP est un moyen pour la ville de garantir la préservation du patrimoine au profit du public.

L'analyse bilancielle fait apparaître un bilan positif et conforme à l'intérêt général via les objectifs que s'est fixé la ville de LAVAL. Ce dossier ne soulève pas de difficulté particulière. Très bien encadré, le projet est en adéquation avec les documents d'urbanisme et répond à la politique de la ville. De plus, la rétrocession à titre gratuit du parc dans ce quartier dépourvu de tout espace vert ouvert au public va dans le sens de l'intérêt général.

3 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant :

- Que l'information du public relative au déroulement de l'enquête publique était conforme aux textes en vigueur;
- Que la réglementation a été respectée lors de l'enquête publique;
- Que le dossier était complet, abordable pour le public, et permettait à chacun de mesurer les enjeux de ce projet et de déposer ses observations;
- Que la consultation de ce dossier et le dépôt des observations ont été facilitées par la multiplicité des moyens mis en œuvre ;
- Qu'aucune observation n'a été déposée à l'encontre du projet soumis à l'enquête publique,
- Que le projet répond à l'intérêt général, sans pour autant impacter des propriétés privées ou remettre en cause les droits privatifs des riverains.
- Que le projet contribue pleinement à l'atteinte des objectifs de réhabilitation du cœur de la ville,
- Que la DUP est justifiée et constitue un moyen pour la ville de garantir la préservation de son patrimoine,

*Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière (ORI) de l'ancienne succursale de la banque de France, sise 44-46 rue de Bretagne à LAVAL.*

HAMBERS , le 2 juillet 2022

Sarah BANDECCHI

Commissaire enquêteur



