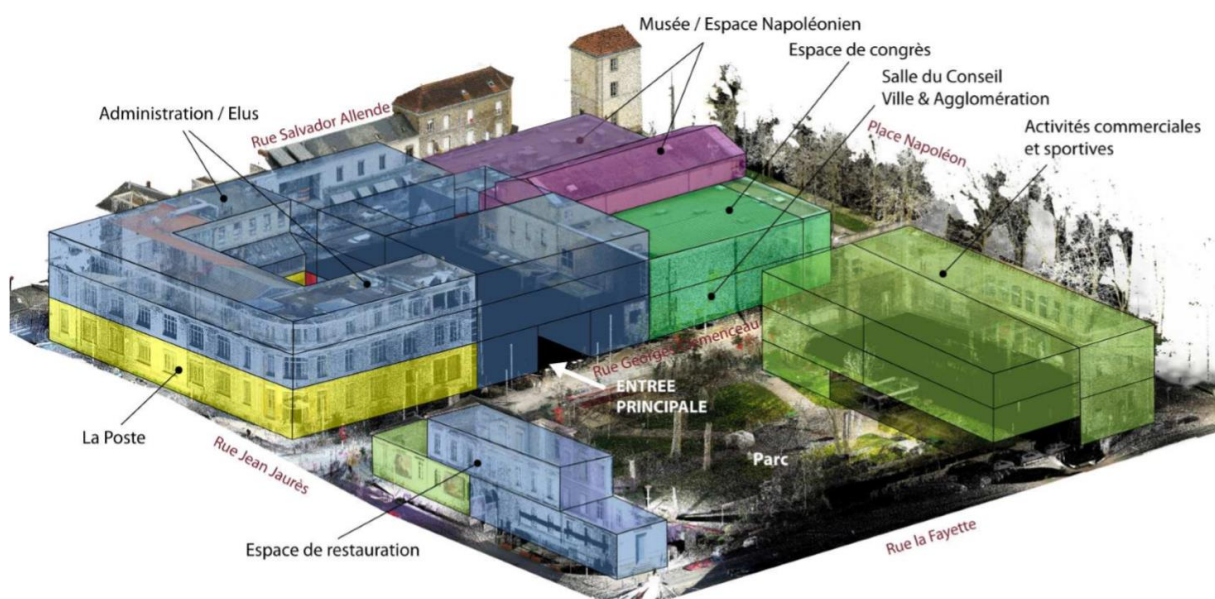


**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU
PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILOT
« POSTE CONSERVATOIRE MUSEE MAIRIE »
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE
LA ROCHE SUR YON.**



ENQUETE DU 6 MAI 2019 AU 20 MAI 2019.

RAPPORT.

COMMISSAIRE ENQUETEUR : JACQUES DUTOUR

Sommaire

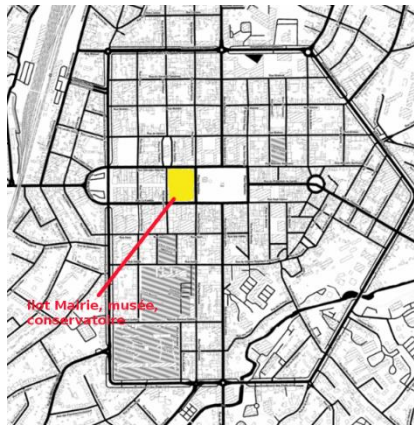
RAPPORT.

1	Objet de l'enquête.....	4
2	Le dossier.....	6
3	Déroulement de l'enquête.....	7
4	Analyse des observations.....	9

CONCLUSIONS ET AVIS

5	Rappel du projet.....	16
6	Conclusions motivées.....	18
7	Avis.....	22

1 Objet de l'enquête.



La Roche sur Yon est bâtie selon un plan voulu par Napoléon. Le cœur de ville est structuré autour d'un pentagone avec les rues organisées en quadrillage.

L'îlot « Poste conservatoire mairie est au centre près de la place napoléon.

Deux bâtiments de cet îlot posent problème. L'hôtel de ville avec son extension de type « Pailleron » a depuis plusieurs années un avis défavorable de la commission de sécurité. Cet état de fait doit cesser. L'ancien conservatoire désaffecté doit aussi bénéficier de gros travaux. Ces deux friches urbaines doivent être réhabilitées.

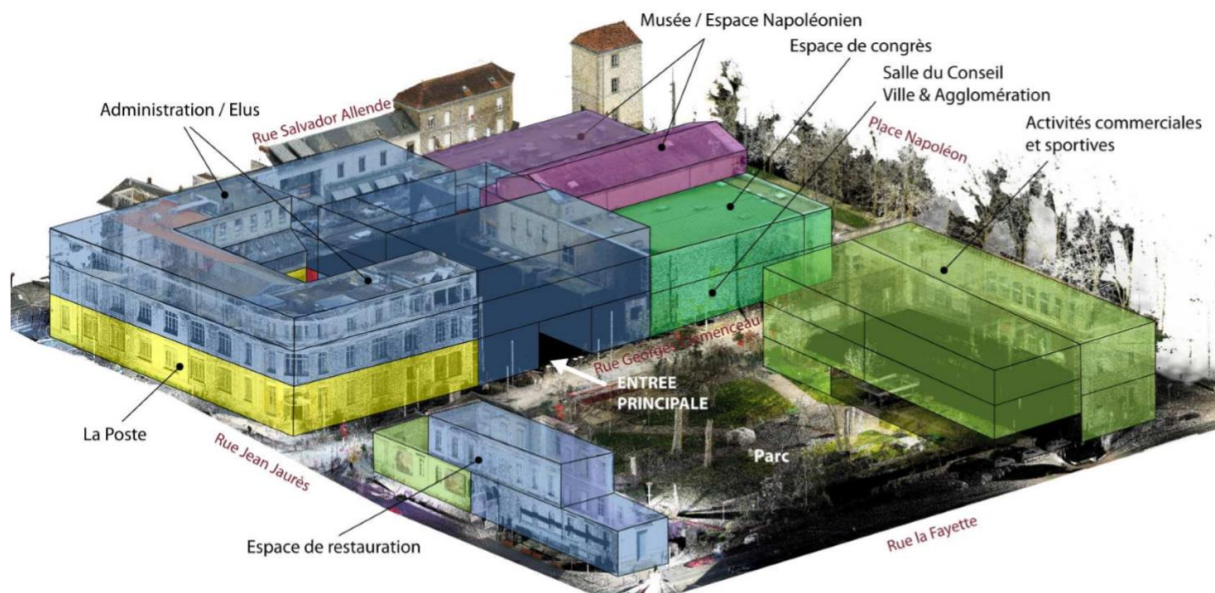
L'activité commerciale dans l'agglomération s'est transférée majoritairement vers les zones périphériques au nord et au sud. Une redynamisation du commerce de centre-ville doit être effectuée.

Une réflexion est alors lancée intégrant ces deux problématiques ?

Ainsi, le 8 décembre 2015 le Conseil Municipal approuvait le référentiel d'aménagement du « centre ville de demain. »

L'opportunité de regrouper les services de la ville et de l'agglomération est saisie. De 17 sites pour les deux collectivités, on passerait à 4.

Cette réflexion aboutit au projet suivant :



Réalisé en février 2019.

- Le départ de l'ancien hôtel de ville, maintenant inoccupé.
- L'acquisition des deux étages au-dessus de la Poste. Le réaménagement des locaux. L'accueil d'une partie des services municipaux. Certains bureaux sont également transférés sur le site de la place Mitterrand.

La suite le projet prévoit :

- L'aménagement de l'ancien conservatoire pour recevoir ;
 - Le musée Napoléonien .
 - Un espace de congrès.
 - La salle des conseils municipaux et d'agglomération.
- Le transfert du musée Napoléon sur son nouveau site et l'aménagement des locaux pour recevoir un espace de restauration.
- La démolition des immeubles situés entre la Poste et le conservatoire, et la construction d'un bâtiment pour recevoir le nouvel hôtel de ville et d'agglomération.
- La déconstruction de l'extension « Pailleron » de l'ancien hôtel de ville., la construction d'une nouvelle extension à R+1. L'installation d'une galerie commerciale au rez de chaussée de cet ensemble. Un service public y sera également localisé. Sans doute l'office de tourisme.
- L'aménagement du parc au milieu de tout cet ensemble en conservant les arbres remarquables.

La municipalité conserve la propriété des bâtiments historiques (mairie, musée).

Un concours d'architecte est lancé pour choisir l'architecte du nouvel hôtel de ville.

L'architecte des bâtiments de France est associé au projet pour garantir le respect du style napoléonien.

Une concertation est menée du 6 mars au 6 avril 2018. Le conseil municipal en a fait le bilan le 29 mai 2018. 400 personnes ont participé à la réunion publique du 13 mars 2018. Le questionnaire en ligne sur les usages futurs des bâtiments a recueilli 270 réponses.

Bien évidemment, pour mener un tel projet à bien, il faut maîtriser le foncier. La ville en son nom propre et au travers de la SEM Oryon a acquis la plupart des parcelles.

Pour 2 d'entre eux, l'acquisition n'est pas réalisée.

- Parcelle 622 les murs et le fonds de commerce de la bijouterie Portevoie)
- Parcelle 624 les murs du Grand Café.

Depuis, un compromis de vente de la bijouterie a été signé.

La présente demande de déclaration d'utilité publique a pour objet de permettre l'expropriation de ces deux parcelles.

Le 29 mai 2018 madame la Préfète de la région des Pays de la Loire dispensait ce projet d'une étude d'impact.

Le 19 mars 2019, les services de la DDTM du département de la Vendée estimaient que le dossier répondait aux exigences réglementaires et pouvait être soumis à enquête publique.

Le 29 mai 2018 le Conseil municipal du 29 mai 2018 approuvait le bilan de la concertation

Le 28 juin 2018 le Conseil Municipal de la Roche sur Yon approuvait l'ouverture des enquêtes publiques nécessaires à la procédure d'expropriation.

2 Le dossier.

2.1 Composition du dossier.

Pièce 1	Notice explicative de 39 pages.
Pièce 2	Plans de situation de 3 pages.
Pièce 3	Plan général des travaux de 3 pages.
Pièce 4	Caractéristiques ouvrages les plus importants de 6 pages.
Pièce 5	Appréciation sommaire des dépenses de 3 pages.
Pièce 6	Les avis émis par les autorités administratives sur le projet <ul style="list-style-type: none"> - Arrêté du 29 mai 2018 de madame la Préfète de la région des Pays de la Loire dispensant ce projet d'une étude d'impact. - L'avis de la DGFP du 18 juin 2018 sur l'estimation sommaire et globale.
Pièce 7	Les délibérations de la collectivité. <ul style="list-style-type: none"> - Délibération du Conseil municipal du 29 mai 2018 approuvant le bilan de la concertation et autorisant monsieur le Maire ou son adjoint à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de ce dossier. - Délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2019 approuvant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.
	L'arrêté préfectoral N° 19-DRCTAJ/1-114 prescrivant la présente enquête.

2.2 Analyse du dossier.

Le dossier est complet. Il respecte les prescriptions de l'article R112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il est clair, facilement compréhensible. Les plans sont bien lisibles, des photos aident à repérer tous les bâtiments. La nature des travaux et le calendrier de leur réalisation sont bien détaillés.

L'estimation sommaire des dépenses est complétée par les recettes qui en découlent. Cela permet d'appréhender le budget sur 10 ans.

3 Déroulement de l'enquête.

3.1 Désignation du commissaire enquêteur.

Le 9 novembre 1918, monsieur le président du tribunal administratif de Nantes dans sa décision N°18000206/44 a désigné monsieur Dutour Jacques comme commissaire enquêteur pour la présente enquête et pour l'enquête parcellaire qui lui est liée.

3.2 Rencontre avec le maître d'ouvrage et visite sur le terrain.

Le 10 janvier à 10h rendez-vous avec monsieur Raineau Yoann, directeur de l'aménagement et de l'urbanisme à la Roche sur Yon et monsieur Loiseau Olivier, responsable des opérations immobilières et foncières. Présentation du projet et visite des lieux.

Plus tard, rencontre avec monsieur Abdallah, adjoint à l'urbanisme.

3.3 Rencontre avec les autorités administratives.

3.3.1 Préparation de l'enquête.

19 mars 2019, rencontre avec madame Lannier Emilie du pôle environnement – enquêtes publiques à la préfecture de Vendée. Choix des dates, des lieux de permanence, des modalités de l'enquête.

A la suite d'un échange par courriel avec les services de la mairie de la Roche sur Yon, confirmation de ces éléments.

3.3.2 Emargement des dossiers et du registre.

En préfecture le vendredi 29 mars à 10h00.

3.4 Signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Le 25 mars 2019, l'arrêté N°19-DRCTAJ/1-114 est signé pour le Préfet par le Secrétaire Général de la Préfecture de Vendée. Ses 8 articles définissent avec précision les modalités de la présente enquête.

3.5 Seconde visite sur le terrain et contrôle de l'affichage.

Le 24 avril 2019. L'affichage est bien présent sur le site. A chaque endroit les 2 affiches au format A2 jaunes indiquent les 2 enquêtes (parcellaire et DUP). Affiche dans le jardin devant le musée, sur l'ancienne façade du marchand de meubles, devant et derrière le théâtre, aux services techniques, rue Lafayette et aux services municipaux site François Mitterrand.

3.6 Les permanences.

3.6.1 Première permanence. Le 13 mai 2019 de 9h00 à 12h00.

Aucun visiteur n'est venu. Aucun courrier n'a été reçu.

3.6.2 Seconde permanence. Le 16 mai de 14h00 à 17h00.

Un courrier de 4 pages est arrivé le 13 mai envoyé par l'association AVIGEN.

3 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur.

Monsieur Joseph Allain a déposé une observation.

Monsieur Grossin Jérôme a déposé une observation en son nom et au nom de son épouse madame Nathalie Mathieu

Une personne est venue se renseigner sur le projet.

3.6.3 Troisième permanence. Le 20 mai 2018 de 13h30 à 17h30.

Avant la permanence, monsieur Joseph Allain a déposé un courrier de 3 pages.

Une personne est venue se renseigner.

Monsieur Guy Benatier est venu rencontrer le commissaire enquêteur et a déposé une observation sur le registre.

3.6.4 Récapitulatif des observations.

13 mai	AVIGEN	Dépôt d'un courrier de 4 pages
16 mai	Joseph Allain	Observation sur le registre.
16 mai	Grossin Jérôme Nathalie Mathieu	Observation sur le registre
20 mai	Joseph Allain	Dépôt d'un courrier de 3 pages
20 mai	Guy Benatier	Observation sur le registre

Deux autres personnes sont venues se renseigner. Elles n'ont émis aucune observation écrite. Elles ont oralement signalé qu'elles étaient favorables au projet.

Aucun courriel n'a été déposé sur la boîte mail.

3.7 Rencontre avec le maître d'ouvrage.

Le 20 mai 2019, à partir de 17h45, rencontre pendant une heure avec monsieur Olier, DGA à la Roche sur Yon agglomération et monsieur Loiseau Olivier, responsable des opérations immobilières et foncières.

Le compte rendu des observations du public est effectué.

3.8 PV de synthèse des observations du public.

Le 21 mai 2019, envoi du PV de synthèse des observations du public.

3.9 Réception du mémoire en réponse.

Le 5 juin 2019 réception du mémoire en réponse.

3.10 Remise du rapport.

Le 12 juin 2019 remise du rapport

4 Analyse des observations.

4.1 L'association AVIGEN, a déposé un courrier de quatre pages.

Elle observe que plusieurs des bâtiments actuels sont en triste état et valide les choix qui ont été effectués de les réhabiliter et de transférer les services.

Elle demande tout particulièrement 2 choses :

- Que le jardin de la mairie soit protégé et qu'aucun arbre ne soit abattu. A noter dans la notice explicative, page 29 il est écrit : « La préservation des arbres remarquables sera recherchée ». Cette recherche est-elle suffisante pour garantir la protection de ce jardin ?
- Que des toilettes publiques soient installées dans ce secteur.

Réponse du maître d'ouvrage.

Le jardin de la mairie va connaître un réaménagement complet afin d'accompagner le projet de requalification des deux bâtiments qui composent l'îlot, l'ex-hôtel de Ville et le Musée. Ce réaménagement, piloté par la Ville, s'attachera à mettre en valeur les futures constructions y compris le parvis du futur Hôtel de Ville et d'Agglomération, à préserver les éléments paysagers le tout s'inscrivant dans l'esprit napoléonien. Dans ce cadre, avant d'engager toute requalification paysagère des jardins, la Ville a d'ores et déjà mandaté une expertise des arbres existants afin d'en connaître l'état sanitaire, leur pronostic d'évolution ainsi que les travaux de gestion courante à engager. Le diagnostic met en évidence un patrimoine arboré présent hétérogène et composé de plusieurs générations d'arbres en port semi libre. Chaque arbre a fait l'objet d'une analyse visuelle et l'analyse croisée de l'état phytosanitaire, mécanique et physiologique a permis d'établir l'état global de chaque arbre. Deux arbres ont été identifiés comme en dépérissement (le tilleul au sud-ouest et l'arbre de Judée au nord). D'autres apparaissent assez vigoureux mais relativement imprévisibles du point de vue mécanique. Enfin, certains méritent d'être préserver réellement.

Le projet de réaménagement du jardin tient compte de cette expertise ce qui permettra d'adapter le projet en conséquence en abattant les sujets « malades » ou fragiles compensés par des replantations.

L'objectif est bien de requalifier un espace public et, au travers du jardin, de permettre aux Yonnais de flâner, déambuler dans un écrin de verdure de qualité. C'est donc un projet nouveau, qualitatif, qui s'intègre dans un double mouvement, celui de la redynamisation du centre-ville et du commerce et celui la préservation et de la reconquête des paysages. Ces deux dimensions devront se concilier afin de permettre d'intégrer les sujets de valeur et d'organiser l'équilibre entre aménagement et préservation.

Au final, la ville s'engage à maintenir les arbres du jardin sauf état sanitaire dégradé qui soit, affecterait la pérennité de certains sujets ou soit les rendrait dangereux pour la sécurité publique.

Des toilettes publiques (sanisette) sont présentes sur le site. Leur localisation a été intégrée aux réflexions de réaménagement, même si l'emplacement n'est pas définitivement entériné, elles seront vraisemblablement intégrées à la future extension de

| *l'ex Hôtel de Ville ce qui ne permettra de limiter l'impact visuel sur le jardin.*

La réponse du maître d'ouvrage répond parfaitement aux inquiétudes manifestées par l'association AVIGEN.

4.2 Monsieur Grossin Benoît et madame Mathieu Nathalie ont déposé une observation sur le registre.

Ils sont propriétaires des murs du Café de la Poste. Ils estiment que l'arrivée d'une brasserie en face de leur établissement leur fera une concurrence déloyale. D'autant que leur véranda devrait être démolie.

Ils demandent une aide pour ces travaux.

Ils souhaitent être associés aux décisions municipales dans ce secteur afin de pouvoir agir.

Ils terminent en « souhaitant une belle réalisation de cet îlot. »

Réponse du maître d'ouvrage.

Le projet de requalification a fait l'objet d'une concertation publique au premier semestre 2018. Les Agglo-Yonnais ont ainsi été informés des intentions de la collectivité dont l'objectif de conforter l'activité commerciale sur l'îlot de l'ex-Hôtel de ville/Musée. Le projet de la Ville était donc public.

Il n'y aura pas de réelle concurrence entre les deux activités de restauration car elles ne visent pas la même clientèle.

Concernant leur avancée couverte, elle fait l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public et ne crée aucun droit à son maintien. C'est bien l'objet de la politique de reconquête d'un espace public ouvert et qualitatif qui est mené par la ville dans l'hyper centre et qui a débuté avec la suppression des premières avancées couvertes dans le quartier des halles. D'ailleurs, préalablement à la reprise du fonds de commerce, des rencontres entre le propriétaire des murs, du futur occupant et de la ville se sont déroulées afin de définir les conditions de la reprise et particulièrement les conditions de démolition de l'avancée couverte. Un accord a été trouvé pour une démolition à l'été 2019, repoussée à l'été 2020 afin de tenir compte de la situation encore fragile de ce commerce. Bien entendu, une aide accompagnera cette démolition sur les bases arrêtées pour la phase de démolition des avancées couvertes des halles.

La Ville mène ses projets en totale transparence et consulte systématiquement sur les projets, aussi, Monsieur GROSSIN pourra y être associé selon les modalités définies par la Ville.

Je prends acte des réponses du maître d'ouvrage dont l'engagement à fournir une aide pour la démolition.

4.3 Monsieur Joseph Allain a déposé une observation sur le registre et un courrier de 3 pages.

Il a déploré la difficulté à obtenir une copie d'abord numérique, puis papier du dossier. Ce problème a été rapidement résolu et monsieur Allain a pu disposer d'une version numérique

du projet.

Dans son courrier, il exprime son désaccord sur le projet :

- Il craint que les réaménagements de bâtiments détruisent le caractère Napoléonien de la ville.
- Il dénonce le fait de concentrer de plus en plus de services sous l'emprise de la ville centre. Il ne faut pas appliquer le guichet unique à toutes les communes de la couronne.
- Il lui semblerait plus judicieux que l'entrée du nouveau hôtel de ville se fasse par la place Napoléon.
- Il redoute l'impact financier et l'endettement futur qui va en découler.

Réponse du maître d'ouvrage.

Le projet global sur les deux îlots répond à la volonté de la ville d'accompagner les mutations du centre-ville déjà enclenchées autour de quatre axes :

- offrir aux aggro-yonnais un pôle qui les rassemblent autour d'un pôle administratif représentatif du rôle de la ville et de l'agglomération sur le territoire vendéen,

- leur proposer une offre différenciée au travers d'un nouveau musée repensé dans son offre et son organisation et au travers d'un espace napoléonien,

- leur offrir un espace commercial et de loisirs différenciant tant dans son offre que dans son intégration qualitative dans l'espace urbain,

- répondre aux questions de sécurité de bâtiments vieillissants, insuffisamment entretenus et ne répondant plus aux normes minimales de sécurité en vigueur.

Les objectifs poursuivis par la Ville répondent à des préoccupations de préservation patrimoniale bâtie et végétale. Aussi, la démolition de l'extension de l'ex-Hôtel de Ville des années 70 ne peut être que bénéfique car elle va permettre de mettre en valeur le bâtiment historique et lui redonner toutes ses lettres de noblesse et l'extension projetée, de par sa conception toute vitrée accompagnera cette requalification. L'Architecte des Bâtiments de France, associé étroitement à la conception, a émis un avis favorable sur le projet, par ailleurs conforme aux prescriptions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine. Le Musée sera traité selon les mêmes précautions.

S'agissant d'une hypothétique emprise de l'agglomération sur les communes, nous ne pouvons que constater une méconnaissance du rôle et du fonctionnement de l'agglomération et des communes sur le territoire aujourd'hui.

Communes et Agglomération sont des entités qui se complètent certes mais qui sont juridiquement différentes :

- qui se complètent car les communes ont fait le choix de faire piloter certaines de leurs politiques publiques par une entité qui répond à l'enjeu territorial de ces dernières (économie, habitat, transport...)

- qui se complètent car le choix d'une administration mutualisée entre la ville de La Roche sur Yon et l'Agglomération permet de créer des synergies et de développer des compétences au service des communes membres

- mais qui restent juridiquement différentes car l'Agglomération n'est que la représentation des communes à l'échelle d'un territoire sans qu'il y ait pour autant une volonté d'intégration telle qu'elle entraînerait la disparition des communes. Il y a confusion entre les notions de fusion des communes source de concentration et spécialité ou subsidiarité qui est une forme de mutualisation des politiques publiques et des organisations sur une échelle territoriale différente.

Ces démarches s'inscrivent dans une logique d'efficacité et de rationalisation des dépenses de fonctionnement, notamment face au désengagement financier de l'Etat auprès des collectivités locales.

Cette mutualisation ne conduit en aucun cas à la disparition des services de proximité des communes de l'Agglomération mais permet au contraire d'apporter une assistance technique à la demande. Les Agglo-Yonnais continueront à effectuer leurs démarches auprès de leur commune ou de l'Agglomération comme actuellement.

La requalification de l'îlot de la Poste a pris le parti de positionner les futurs équipements culturels que sont le Musée et l'Espace Napoléonien sur la Place Napoléon afin de participer à son animation et d'implanter les équipements publics en arrière-plan. Les bâtiments communiqueront mais ils seront également indépendants en raison de leur ouverture au public différenciée. L'entrée du futur Hôtel de Ville et d'Agglomération a été réfléchi de manière à être ouvert sur le jardin de la Mairie et bordé par un axe routier exclusivement ouvert aux transports en commun dont la fréquence est limitée ce qui facilitera les futures manifestations. Ce positionnement répond à la logique développée dans le plan guide de requalification de la ville qui vise à développer un parcours marchand et touristique de la place la Vendée au quartier des halles en passant par la rue Clémenceau.

Un tel projet de requalification représente un impact financier réel mais qui doit être apprécié à l'aune des enjeux en la matière :

- une reconquête des friches du centre-ville*
- une remise en valeur d'un patrimoine remarquable*
- assurer une continuité commerciale Clémenceau-Halles*
- ériger un nouveau lieu culturel et touristique*
- moderniser les services publics et apporter une réponse à l'organisation mutualisée ville-agglomération*
- optimiser les coûts de fonctionnement*
- engager un investissement budgétaire pertinent*

Un tel investissement doit en outre être apprécié au regard :

- de l'enjeu de structuration de cet espace et du centre-ville à l'horizon 30 ans,*
- des coûts de rénovation/mise aux normes/entretien de l'ex-Hôtel de Ville, du Musée et du Conservatoire et du coût net de constructions de nouveaux espaces (auquel seront déduits les subventions perçues ainsi que le produit des ventes des biens désaffectés).*

En effet, le regroupement des services de la Ville centre et de l'Agglomération va permettre de rationaliser le patrimoine en passant de 17 à 4 sites, les locaux loués seront libérés (réduction des dépenses de fonctionnement) et ceux en pleine propriété seront mis en vente (recettes directes d'investissement) ou en location (recettes locatives) mais aussi de limiter les déplacements des fonctionnaires permettant ainsi de réduire l'empreinte carbone. De plus, les futurs locaux, aux normes RT 2012 seront moins énergivores ce qui réduira également les dépenses de fonctionnement.

Enfin, les contrats territoriaux (Département et Région) ainsi que les cessions patrimoniales issues des regroupements de sites permettent d'accompagner financièrement la mutation de ce site.

La réponse du maître d'ouvrage répond aux objections avancées par monsieur Allain.

4.4 Monsieur Guy Benatier a déposé une observation sur le registre.

Il n'émet pas d'objection au projet. Il conteste deux points :

- En ce qui concerne l'indemnité qui lui sera due, il écrit : « nous avons confirmé notre accord pour la cession de nos murs commerciaux sous forme de dation en paiement ». Il demande à pouvoir exploiter une activité commerciale dans ses propres locaux dans l'environnement immédiat.
- Parallèlement, il pense subir une discrimination au profit de la société OREAS. Il estime que la municipalité ne respecte pas la réglementation et qu'elle privilégie un investisseur privé au détriment des intérêts de sa société.

Réponse du maître d'ouvrage.

La Ville a mandaté la SEM ORYON, dans le cadre de la concession d'aménagement, pour mener les négociations d'acquisition.

Les premiers contacts ont été pris avec Monsieur BENATIER dès 2014 lui proposant une acquisition au prix de 530 000€. En septembre 2015, ce dernier a fait savoir qu'il souhaitait obtenir en contrepartie une cellule commerciale de préférence rue Clémenceau entre les Galeries Lafayette et la Place Napoléon. En décembre 2017, Monsieur BENATIER a confirmé à la collectivité qu'il souhaitait une cession sous forme de dation en paiement d'un local situé rue Clémenceau et qu'il était exclu de lui proposer un emplacement au sein du jardin de la Mairie à proximité de la rue Lafayette donc au sein du futur projet porté par ORAEAS à présent.

En avril et mai 2018, Monsieur BENATIER a été informé que la dation dans le programme à venir, même partielle, n'était pas envisageable car la Ville ne désire pas se dessaisir de son patrimoine historique pour autant qu'elle pouvait être réfléchi dans le cadre d'une autre opération (Galerie Bonaparte) ou encore que l'option d'acquisition restait d'actualité. Suite à ces derniers échanges, Monsieur BENATIER a indiqué qu'en l'absence de solution d'échange, il n'était pas fermé à une cession pure et simple des murs.

Suite à un rendez-vous avec Monsieur le Maire en date du 24 mai 2019, Monsieur BENATIER a réitéré sa demande de dation, qui pouvait être partielle si un local lui était trouvé sur la partie rue Clémenceau face aux jardins. Cette demande ne peut être poursuivie, aucun commerce n'étant situé demain en rez de chaussé du futur hôtel de ville et d'agglomération.

Pour répondre à la demande de Mr BENATIER, une dation au sein du futur programme de

la galerie Bonaparte, donnant sur la Place Napoléon, lui a de nouveau été proposé.

La Ville maintiendra sa position et sollicitera le juge de l'expropriation si un accord amiable de vente n'est pas trouvé.

La Ville a mandaté la SEM ORYON, dans le cadre de la concession de l'îlot de la Poste, de mener une consultation pour le choix d'un opérateur capable de porter le projet de requalification de l'îlot de l'ex Hôtel de Ville/Musée.

Monsieur BENATIER a été informé de la procédure de mise en concurrence et Oryon l'a rencontré afin de le solliciter pour un engagement dans le projet de la ville.

La consultation a été menée conformément aux marchés publics et deux candidats ont ainsi participé à la consultation.

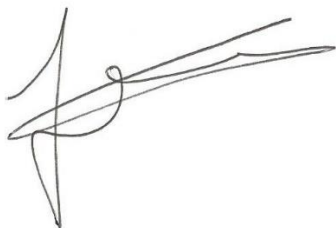
Aussi, Monsieur BENATIER a eu tout le loisir de répondre à cette consultation, en aucun cas il ne peut se prévaloir d'avoir subi une quelconque discrimination de la part de la collectivité au profit de la société OREAS.

L'observation déposée par monsieur Benatier et la réponse du maître d'ouvrage montrent l'absence d'accord amiable entre les deux parties. Le rendez-vous du 24 mai 2019 (après la présente enquête) n'a pas permis d'aboutir.

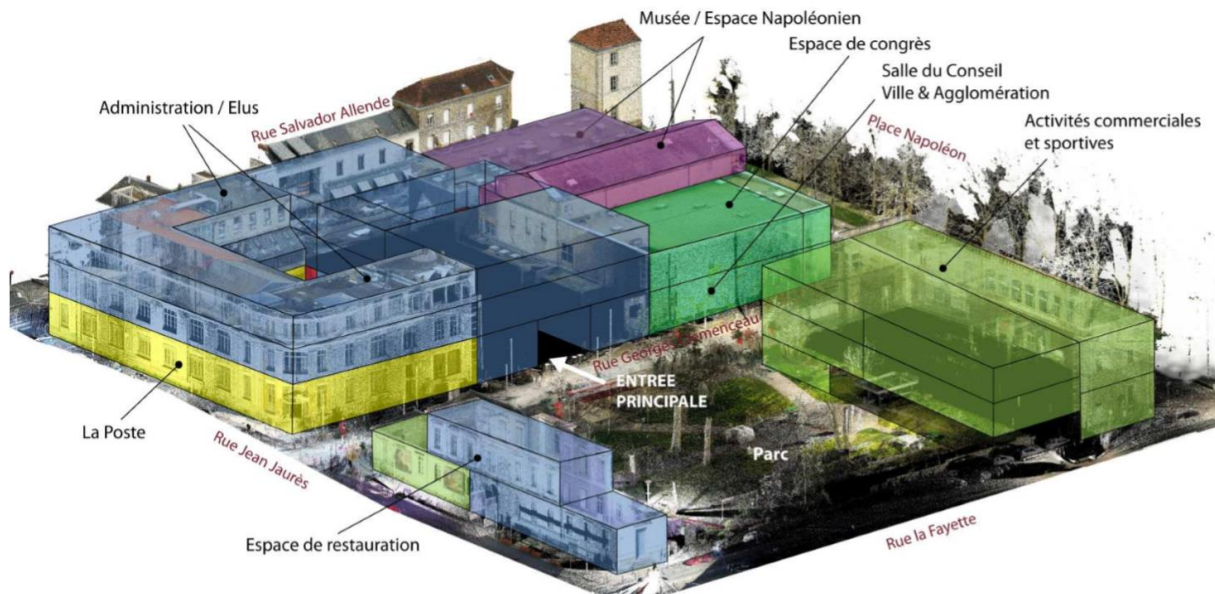
Le commissaire enquêteur doit donner un avis sur l'utilité publique. Il n'a pas à se prononcer sur la valeur d'indemnisation des biens.

L'attribution de la concession à la société Oréas a été effectuée à la suite d'une consultation à laquelle deux candidats ont postulé. Procédure tout à fait normale.

Fait au Perrier le 12 juin 2019

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ILOT « POSTE CONSERVATOIRE MUSEE MAIRIE » SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE LA ROCHE SUR YON.



**ENQUETE DU 6 MAI 2019 AU 20 MAI 2019.
CONCLUSIONS ET AVIS.**

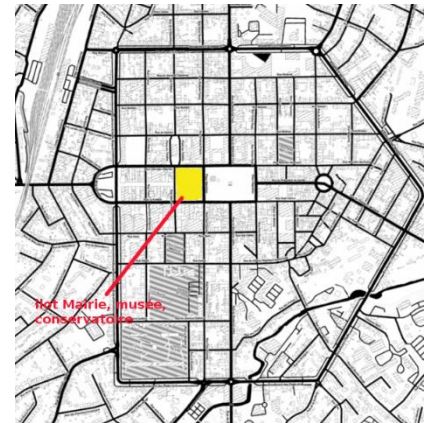
COMMISSAIRE ENQUETEUR : JACQUES DUTOUR

5 Rappel du projet.

La Roche sur Yon est bâtie selon un plan voulu par Napoléon. Le cœur de ville est structuré autour d'un pentagone avec les rues organisées en quadrillage.

L'îlot « Poste conservatoire mairie est au centre près de la place napoléon.

Deux bâtiments de cet îlot posent problème. L'hôtel de ville avec son extension de type « Pailleron » a depuis plusieurs années un avis défavorable de la commission de sécurité. Cet état de fait doit cesser. L'ancien conservatoire désaffecté doit aussi bénéficier de gros travaux. Ces deux friches urbaines doivent être réhabilitées.



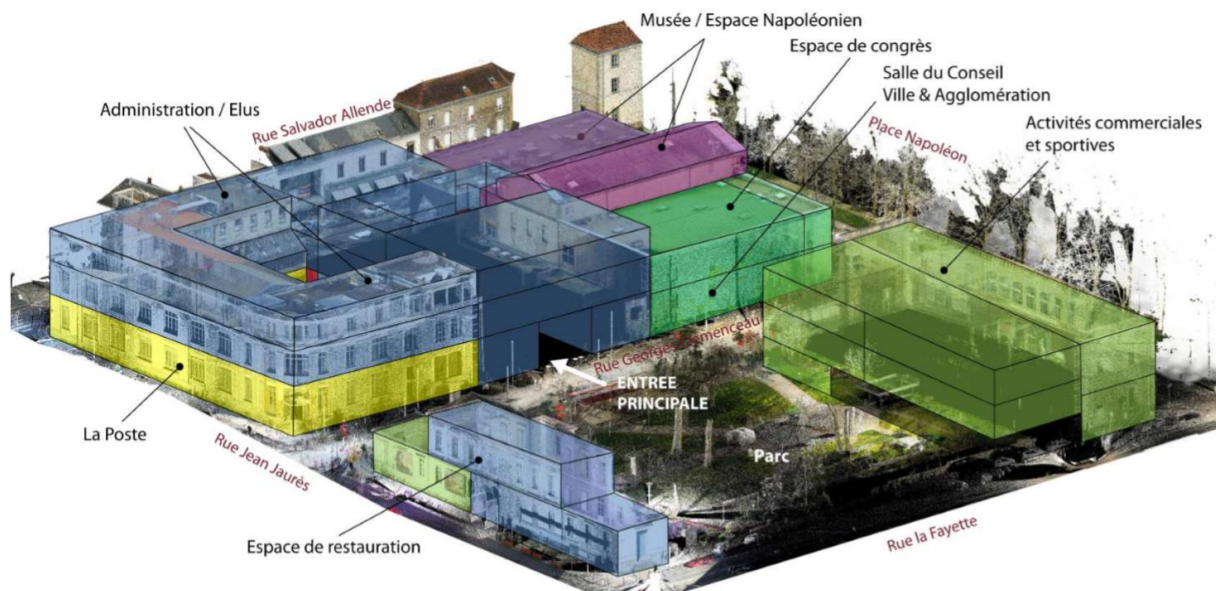
L'activité commerciale dans l'agglomération s'est transférée majoritairement vers les zones périphériques au nord et au sud. Une redynamisation du commerce de centre-ville doit être effectuée.

Une réflexion est alors lancée intégrant ces deux problématiques ?

Ainsi, le 8 décembre 2015 le Conseil Municipal approuvait le référentiel d'aménagement du « centre ville de demain. »

L'opportunité de regrouper les services de la ville et de l'agglomération est saisie. De 17 sites pour les deux collectivités, on passerait à 4.

Cette réflexion aboutit au projet suivant :



Réalisé en février 2019.

- Quitter l'actuel hôtel de ville.
- Acquérir les deux étages au-dessus de la Poste, les aménager pour accueillir des services municipaux. Certains bureaux sont aussi transférés sur le site Mitterrand.

La suite le projet prévoit :

- Aménagement de l'ancien conservatoire pour recevoir ;
 - Le musée Napoléonien .
 - Un espace de congrès.
 - La salle des conseils municipaux et d'agglomération.
- Transfert du musée Napoléon sur son nouveau site et aménagement des locaux pour recevoir un espace de restauration.
- Démolition des immeubles situés entre la Poste et le conservatoire, et construction d'un bâtiment pour recevoir le nouvel hôtel de ville et d'agglomération.
- Déconstruction de l'extension « Pailleron » de l'ancien hôtel de ville., construction d'une nouvelle extension à R+1. Installation d'une galerie commerciale au rez de chaussée de cet ensemble. Un service public y sera également localisé. Sans doute l'office de tourisme.
- Aménagement du parc au milieu de tout cet ensemble en conservant les arbres remarquables.

La municipalité conserve la propriété des bâtiments historiques (mairie, musée).

Un concours d'architecte est lancé pour choisir l'architecte du nouvel hôtel de ville.

L'architecte des bâtiments de France est associé au projet pour garantir le respect du style napoléonien.

Le public est associé à ce projet. Une concertation est menée du 6 mars au 6 avril 2018. Le conseil municipal en a fait le bilan le 29 mai 2018. 400 personnes ont participé à la réunion publique du 13 mars 2018. Le questionnaire en ligne sur les usages futurs des bâtiments a recueilli 270 réponses.

Bien évidemment, pour mener un tel projet à bien, il faut maîtriser le foncier. La ville au travers de la SEM Oryon a acquis la plupart des parcelles.

Pour 2 d'entre eux, l'acquisition n'est pas réalisée.

- Parcelle 622 les murs et le fonds de commerce de la bijouterie Portevoie)
- Parcelle 624 les murs du Grand Café.

Depuis, un compromis de vente de la bijouterie a été signé.

La présente demande de déclaration d'utilité publique a pour objet de permettre l'expropriation de ces deux parcelles.

Le 29 mai 2018 madame la Préfète de la région des Pays de la Loire dispensait ce projet d'une étude d'impact.

Le 19 mars 2019, les services de la DDTM du département de la Vendée estimaient que le dossier répondait aux exigences réglementaires et pouvait être soumis à enquête publique.

Le 29 mai 2018 le Conseil municipal du 29 mai 2018 approuvait le bilan de la concertation

Le 28 juin 2018 le Conseil Municipal de la roche sur Yon approuvait l'ouverture des enquêtes publiques nécessaires à la procédure d'expropriation

6 Conclusions motivées.

6.1 L'enquête s'est-elle déroulée dans de bonnes conditions ?

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral N°19-DRCTAJ/1-114 signé le 25 mars 2019 :

- Sur le site et aux alentours du projet plusieurs affiches réglementaires bien visibles annonçaient cette enquête.
- Les publications ont eu lieu dans Ouest France édition de la Vendée et le journal du Pays Yonnais, le 25 avril 2019 et le 9 mai 2019.
- L'avis et l'arrêté d'ouverture d'enquête étaient consultables sur le site des services de l'Etat en Vendée.
- Les permanences se sont tenues à l'endroit indiqué dans l'avis (aux services techniques municipaux 5 rue Lafayette.) La salle mise à disposition était grande, lumineuse et accessible aux personnes à mobilité réduite.

Cependant, La participation du public est restée modeste. Seules 5 observations ont été recueillies. Cela est sans doute consécutif :

- Au fait que la communication préalable sur ce projet ait été abondante et que le public s'estime informé.
- Au fait que le projet soit commencé. L'ancienne mairie est désaffectée, les travaux au-dessus de la Poste sont terminés et accueillent déjà des services.

Oui, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

6.2 L'idée de rénover cet îlot est-elle pertinente ?

Plusieurs bâtiments concernés par ce projet sont en triste état, on peut parler de friche urbaine:

- L'hôtel de ville est vétuste, il y a des problèmes d'accessibilité, les normes de sécurité ne sont pas respectées et doit être déconstruit.
- Le conservatoire nécessite des travaux lourds de consolidation et de mise en sécurité.

Une problématique liée au commerce est également prégnante dans ce secteur. La volonté de conforter un centre-ville dynamique amène à intégrer ce point dans la réflexion.

Enfin, la mutualisation entre la ville et l'agglomération impose de se poser la question du regroupement de nombreux services dans un lieu unique.

L'opportunité provoquée par la nécessaire réhabilitation de plusieurs bâtiments est donc mise à profit pour une réflexion autour d'un projet global de requalification de l'îlot « Poste – Conservatoire – Mairie – Musée ».

Oui, l'idée de rénover cet îlot est pertinente.

6.3 Pilotage du projet.

Plusieurs hypothèses ont été étudiées. C'est à l'issue d'un bilan entre les avantages et les inconvénients des unes et des autres que ce projet a été retenu.

Une concertation a été menée. La réunion publique du 13 mars 2018 a rassemblé 400 personnes. Le dossier de présentation et un registre ont été mis à la disposition du public

dans la mairie et dans les mairies annexes. Le questionnaire en ligne a recueilli 270 réponses. Par délibération, le Conseil Municipal a tiré le bilan de cette concertation le 29 mai 2018.

Oui, le pilotage de ce projet a été effectué conformément à la réglementation.

6.4 Le projet de guichet unique.

La nécessaire réhabilitation de 2 bâtiments du secteur a amené l'idée de regrouper plusieurs services actuellement dispersés. Cela pour créer « un guichet unique » mutualisé pour les démarches publiques administratives de la ville et de l'agglomération.

Toutes les personnes qui se sont exprimées pendant l'enquête, ont trouvé l'idée intéressante, sauf monsieur Allain. 2 points attirent son attention : La difficulté d'accéder au futur site et le départ des services municipaux des petites communes (le Tablier par exemple). La réponse du maître d'ouvrage est claire : « *Cette mutualisation ne conduit en aucun cas à la disparition des services de proximité des communes de l'Agglomération mais permet au contraire d'apporter une assistance technique à la demande.* » cette inquiétude est donc non justifiée.

Ce projet se situe à proximité immédiate de la place Napoléon sur laquelle converge la plupart des lignes de bus du réseau Impulsyon. Il sera plus facile d'y venir que de se rendre aux services de l'agglomération rue Gosciny. Pour les yonnais, cela évitera des déplacements sur différents sites.

Le projet prévoit un guichet unique pour les habitants de la Roche sur Yon. Il n'est pas question de délocaliser les services municipaux des autres communes vers ce futur ensemble. Les habitants des communes périphériques continueront à trouver dans leur mairie les services dont ils bénéficient actuellement.

Oui, le guichet unique est une bonne idée.

6.5 Peut-on mener ce projet sans exproprier ?

L'idée du guichet unique étant retenue, pour la mettre en œuvre, il est nécessaire de disposer d'un lieu qui puisse rassembler tous ces services. Parmi tous les ensembles de bâtiments du secteur, seul celui de « Poste – Conservatoire » permet ce regroupement.

Les parcelles dont l'expropriation est demandée se trouvent au milieu de cet ensemble. Pour assurer la connexion entre tous les services de la ville et de l'agglomération, il est indispensable de disposer de ces parcelles. Faute de quoi, la cohérence du projet serait compromise.

La maîtrise foncière de l'intégralité de l'ensemble des bâtiments entre la Poste et le conservatoire est indispensable à la mise en place de ce guichet unique.

Sans exproprier ces immeubles, il n'est pas possible de mener ce projet.

6.6 Le bilan avantages-inconvénients

- Avantages.
 - ✓ Répond à la demande de monsieur le Préfet de la Vendée concernant l'ancien bâtiment de l'hôtel de ville.
 - ✓ Réhabilite le bâtiment abandonné du conservatoire.
 - ✓ Permet de regrouper les services de la commune et de l'agglomération en

- vue d'une meilleure efficacité.
 - ✓ Permet de créer un guichet unique pour le public.
 - ✓ Réduit la consommation d'énergie en ayant des bâtiments bien isolés et regroupés.
 - ✓ Développe l'offre culturelle et touristique en créant un nouveau musée.
 - ✓ Affirme une identité commerciale plus forte en dotant le cœur de ville d'une polarité commerciale novatrice.
 - ✓ Rénove le jardin de l'hôtel de ville pour réaliser l'interface entre tous les bâtiments de cet îlot.
 - ✓ Le Plan Local d'urbanisme autorise ces constructions.
- Inconvénients.
 - ✓ Atteinte au droit de propriété.
 - ✓ Perte d'identité de l'intercommunalité.

Mesures prises pour atténuer cet impact: Les bureaux de l'agglomération seront regroupés dans les futurs bâtiments de façon à bien les identifier.
 - ✓ Impact sur le côté napoléonien du cœur de ville de la Roche sur Yon.

Mesures prises pour atténuer cet impact: Les travaux seront effectués en tenant compte des prescriptions de l'AVAP. L'architecte des bâtiments de France sera associé.

Le bilan avantages – inconvénients est favorable au projet.

6.7 Le bilan coût – avantages.

Le coût de ce projet ne peut pas être comparé à l'absence de projet. En effet, des dépenses sont impératives : L'ancien bâtiment de la mairie ne peut plus être utilisé. Monsieur le Préfet de la Vendée a mis en demeure la municipalité de quitter cet endroit. La déconstruction de la partie « Pailleron », et la réhabilitation de la partie ancienne sont indispensables. L'ancien conservatoire maintenant désaffecté nécessite également une profonde restructuration.

Les bâtiments historiques du conservatoire et de l'Hôtel de Ville nécessitent à court terme des interventions lourdes de consolidation, de mise en sécurité, d'accessibilité et de requalification des espaces intérieurs.

Un projet qui se limiterait à la rénovation de ces deux bâtiments ne permettrait pas d'atteindre les objectifs visés. La municipalité devrait maintenir les différents sites qui accueillent des services, le regroupement avec l'intercommunalité serait impossible, et les économies d'échelle qui en découlent n'existeraient pas.

La nécessaire réhabilitation des bâtiments vétustes a fourni une opportunité pour concevoir un projet novateur. Certes, d'un coût plus élevé, mais partiellement financé par les recettes qu'il procure. Il faut citer la vente des locaux inutilisés, un gain énergétique important, les loyers des locaux loués, ...

Les dépenses s'élèvent à :

- 5 082 120 € pour la Roche / Yon agglomération
- 30 705 600 € pour la Roche / Yon ville.

Les recettes (subvention, FCTVA, vente foncier, loyers, gain énergétique) à :

- 2 049 764 € pour la Roche / Yon agglomération.
- 17 930 814 € pour la Roche / Yon ville.

Soit un bilan sur 10 ans de

- 3 032 356€ pour la Roche / Yon agglomération
- 12 744 786€ pour la Roche / Yon Ville.

Les conseils ont voté pour le budget 2019 en dépenses d'investissement¹ :

- 37 millions d'euros pour la Roche / Yon agglomération
- 39,57 millions d'euros pour la Roche / Yon ville.

Les dépenses prévues dans ce projet restent tout à fait compatibles avec les finances des deux collectivités bénéficiaires de ce projet.

Vu l'enjeu que représente le réaménagement du cœur de ville de la Roche sur Yon pour tout le territoire environnant, le montant engagé n'est pas excessif.

Le bilan coût - avantages est favorable à la poursuite du projet.

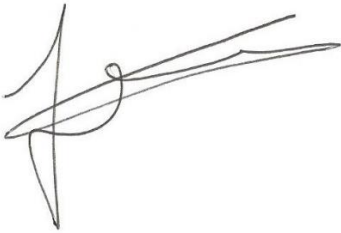
¹ Site internet www.larochesuryon.fr

7 Avis.

Après avoir conduit cette enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de requalification de l'îlot « Poste Conservatoire Musée Mairie » sur le territoire de la Roche sur Yon,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à ce projet.

Fait au Perrier le 12 juin 2019

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, somewhat abstract shape.