

# DEPARTEMENT DE L'YONNE

-----  
**Commune de JOIGNY**  
-----

**ENQUETE PUBLIQUE**

**PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
D'UNE OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DU  
CENTRE-VILLE DE JOIGNY**  
-----

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Dossier n° E23000119/21 du 20 NOVEMBRE 2023

Enquête publique du 16 janvier 2024 à 9h00 au 2 février 2024 à 17h00

## **PLAN DU RAPPORT**

### **Première partie : RAPPORT d'ENQUETE**

#### 1 - Présentation du projet

- 1.1 Objet de l'enquête publique
- 1.2 Identification du demandeur
- 1.3 Principales références législatives et réglementaires
- 1.4 Composition du dossier
- 1.5 - Présentation du projet de modification du PLUi
- 1.6 – Présentation du projet de Révision Allégée n° 1
- 1.7 - Présentation du projet de Révision Allégée n° 2
- 1.8 – Modalités de la concertation préalable avec le public

#### 2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

- 2.1 Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2 Préparation de l'enquête - Visite des lieux
- 2.3 Décision de procéder à l'enquête
- 2.4 Publicité légale et information du public
- 2.5 Modalités de consultation du public
- 2.6 Ouverture et clôture du registre d'enquête
- 2.7 Observations relevées lors de l'enquête
- 2.8 Notification des observations – Mémoire en réponse

#### 3 - Analyse des observations et propositions du public

- 3.1 Observations écrites et orales du public

### **Deuxième partie : Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur**

# **PREMIERE PARTIE**

## **I – PRÉSENTATION DU PROJET**

### **1-1 Objet de l'enquête publique**

Dans le cadre de son projet de restauration immobilière du centre-ville, la commune de Joigny envisage de contraindre les propriétaires d'immeubles dégradés mais présentant un fort potentiel, à réaliser les travaux de rénovation afin de produire des logements offrant de bonnes qualités résidentielles qui répondent aux besoins de la collectivité.

Cette décision qui n'est pas prévue par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvée doit être déclarée d'utilité publique.

### **1.2- Identification du demandeur**

- Commune de JOIGNY (Yonne)
- Adresse du siège : Mairie de Joigny, 3 quai du 1<sup>er</sup> dragons 89300 JOIGNY
- Représentée par son maire M. SORET Nicolas

### **1.3 - Principales références législatives et réglementaires**

- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L.313-4 et suivants
- Le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants du chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup>
- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L.110-1 et R.111-1 et suivants
- La délibération n° URB-143-2023 du conseil municipal de Joigny en date du 27 septembre 2023 approuvant à l'unanimité dossier d'enquête publique et sollicitant M. le préfet du département pour procéder à l'ouverture de cette enquête
- La décision n°E23000119/21 du Président du Tribunal Administratif de Dijon en date du 20 novembre 2023 portant désignation du commissaire enquêteur,
- Arrêté PREF-SAPPIE-BE-2023-0514 en date du 18 décembre 2023 de Monsieur le Préfet du département de l'Yonne prescrivant l'ouverture et les modalités de déroulement de l'enquête publique

### **1.4- Composition du Dossier d'enquête**

Dès ma désignation par le Tribunal Administratif de Dijon, j'ai demandé aux services de la Préfecture de l'Yonne de me communiquer le dossier tel qu'il serait soumis à la consultation du public. Dans un premier temps Il m'a été adressé un document numérisé puis le 6 décembre 2023 j'ai reçu un exemplaire papier du dossier.

Le dossier présenté au public est porté par la commune de Joigny. Il a été réalisé par M. Romain Brodard Responsable du développement auprès du bureau d'études URBANIS agence régionale de Bourgogne Franche Comté. Il se présente sous la forme de deux documents agrafés au format A4.

Titre du document	Nombre de pages	Composition du document
Pièce n°1  Opération de restauration immobilière du centre-ville de Joigny. Dossier d'enquête publique	43	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Notice explicative</li> <li>- Plan de situation des immeubles</li> <li>- Désignation des immeubles concernés et indication du caractère vacant ou occupé</li> <li>- Description des travaux de restauration immobilière</li> <li>- Programme des travaux prescrits par bâtiment</li> <li>- Appréciation globale et sommaire de la valeur des immeubles et des dépenses de travaux</li> <li>- Délais d'exécution des travaux</li> <li>- Délibération du conseil municipal</li> </ul>
Pièce n°2  Avis d'évaluation pour estimation sommaire et globale	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Document émis par la DRFP de Bourgogne Franche-Comté en date du 21 avril 2023</li> </ul>

### Commentaires du commissaire enquêteur :

Le dossier présenté au public répond aux obligations légales. Il est particulièrement clair et explicite. Il permet à tout public de comprendre l'objet de cette enquête et d'en mesurer les différents enjeux.

Le paragraphe suivant (§1.5) ne traduit nullement les sentiments, opinions ou jugements du commissaire enquêteur. Il résume, dans cette phase objective du rapport, les éléments qui émanent de la teneur du dossier et des explications fournies par le Maître d'ouvrage. Cette partie du rapport se veut donc être la synthèse des différents éléments présentés dans le dossier en évitant les redondances inutiles et visant à faciliter la compréhension du lecteur. Ils sont volontairement succincts puisque le public a la possibilité de consulter le dossier dans son intégralité soit dans sa présentation papier dans les lieux où il était déposé soit dans sa version numérique sur le site dédié de la préfecture de l'Yonne.

## **1.5 - Présentation du projet DUP**

### 1.5.1 Cadre général

Située dans le département de l'Yonne la ville de Joigny se situe sur l'axe Auxerre-Sens. Elle rassemble près de 10.000 habitants et fait partie intégrante de la communauté de Communes du Jovinien qui regroupe environ 23.000 habitants.

Sa situation géographique à 1h20 de Paris par la desserte ferroviaire, ainsi que le nombre important de ses entreprises, de ses équipements, de ses services lui assurent un rôle majeur dans le bassin d'emploi.

Ces atouts positifs doivent cependant être tempérés puisque la commune connaît à contrario un ralentissement démographique qui traduit un déficit d'attractivité résidentielle de la ville.

Ce constat établi, la communauté de communes, dans l'élaboration de son PLUi, et la commune de Joigny se sont engagées dans un projet global de redynamisation du territoire en se fixant comme un des enjeux majeurs la reconquête de la ville-centre et du quartier d'habitat social de la Madeleine.

S'appuyant sur le programme national « petites villes de demain » proposé en 2020 par les services de l'Etat et pour lequel la ville de Joigny a été retenue, la commune a élaboré et signé le 17 février 2022 une convention d'Opération de Revitalisation du territoire (ORT) qui fixe la stratégie d'intervention et le programme d'action pluriannuel sur un secteur élargi du centre-ville de Joigny.

Déclinée autour de six axes d'intervention (précisés dans le dossier) cette opération s'inscrit dans un programme plus global d'actions qui vise d'autres projets urbains de requalification, de végétalisation, de travaux d'aménagement, de réhabilitation, d'amélioration des façades.

Dans ce contexte, la communauté de communes et la ville de Joigny se sont engagées dans une 1<sup>ère</sup> Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) pour une durée de cinq ans jusqu'en 2027. L'opération de Restauration Immobilière (ORI) objet du présent dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) constitue un outil complémentaire à L'OPAH-RU.

### 1.5.2 Le secteur d'intervention et ses enjeux

Le secteur d'intervention est présenté sur un plan de situation et se limite pour ce qui concerne la présente ORI à ce qu'il est convenu d'appeler « la vieille ville ».

Il présente des contraintes qui sont la conséquence de son intérêt patrimonial. Il se caractérise par sa forte densité de bâti et de rues étroites. Il abrite un patrimoine architectural qualifié d'exceptionnel mais parfois insuffisamment entretenu, dégradé, menacé d'abandon.

Outre l'aspect extérieur, ces bâtiments qui constituent une part importante du parc locatif privé sont vétustes, mal isolés, parfois même dangereux.

Un important niveau de vacances découle naturellement de cette situation et le centre-ville compte 340 logements vacants sur un parc d'environ 1400 logements.

Afin de répondre aux besoins de logements résultant du desserrement des ménages et pour en accueillir de nouveaux tout en tenant compte de la législation (Lois SRU ; ELAN, Zéro artificialisation nette), la commune considère que la reconquête de son centre-ville constitue une nécessité.

### 1.5.3 La stratégie d'intervention

Afin d'atteindre les objectifs fixés par l'OPAH-RU sur le périmètre de l'ORT de Joigny, la collectivité s'est appuyée sur :

- **un levier incitatif** à travers un dispositif d'aides aux travaux, comprenant également une assistance technique et administrative gratuite aux porteurs de projets.

Cependant, compte tenu du désintérêt de certains propriétaires pour la réhabilitation ou la rénovation de leur patrimoine immobilier alors que ces biens de caractère présentent

un fort potentiel après investissement de produire des logements offrant de bonnes qualités résidentielles, répondant aux besoins constatés il a été décidé de s'appuyer également sur :

- **un levier coercitif** par le recours notamment aux Opérations de Restauration Immobilière qui favorise (par les subventions) soutient (animation du dispositif par une société de conseils qui apporte renseignements et conseils gratuits) et encadre les propriétaires pour la réalisation de travaux rendus obligatoires.

Afin de garantir une réhabilitation complète et durable des normes techniques ainsi que des travaux d'amélioration résidentielle des logements (réorganisation) seront imposés aux propriétaires et contrôlés dans le cadre de la mise en place de l'ORI avec déclaration d'utilité publique.

#### 1.5.4 Choix des immeubles faisant l'objet des prescriptions de travaux

La phase diagnostic de l'étude préalable à l'OPAH-RU a permis l'identification d'un nombre conséquent d'immeubles nécessitant des besoins significatifs de travaux. Un travail de priorisation s'est avéré nécessaire afin de définir un programme d'intervention adapté et la ville a choisi de concentrer ses efforts de réinvestissement sur des immeubles du centre-ville qui répondent à tout ou partie des critères suivants :

- Situation de l'immeuble dans le centre-ville
- Immeuble totalement vacant ou majoritairement vacant
- Immeuble dégradé et/ou présence de logement dégradés
- Potentiel résidentiel du bâtiment
- Qualité architecturale et valeur patrimoniale.

Pour cette première phase de l'opération cinq immeubles qui répondent à ces critères ont été retenus. Leur localisation et leurs caractéristiques sont décrites dans le dossier.

#### 1.5.5 Déroulement de la procédure

La présente enquête publique précède la décision de l'autorité préfectorale qui en cas d'avis positif prononce un arrêté de « déclaration d'utilité publique » du projet.

S'ouvre alors la phase d'animation des propriétaires qui sont avisés des démarches qu'ils doivent engager pour exécuter les travaux prescrits soumis à l'obtention d'un permis de construire..

En cas de défaillance des propriétaires, s'en suit la mise à l'enquête parcellaire en vue de la cessibilité de l'immeuble concerné prononcée par arrêté préfectoral.

La réalisation des travaux par le propriétaire, dans les délais (18 mois) et conditions impartis, met un terme à la procédure de cessibilité de l'immeuble.

Dans le cas contraire et à défaut de vente amiable le juge de l'expropriation procède au transfert de propriété de l'immeuble par voie d'ordonnance d'expropriation et fixe le montant des indemnités de dépossession.

#### 1.5.6 Description des travaux de restauration immobilière

Les travaux de restauration qui seront imposés aux propriétaires devront respecter les dispositions législatives et réglementaires issus des codes de la construction et de l'habitation, du code de la santé publique, des décrets, ordonnances, schéma (SCOT), Plan (PLUi), règlements (PSMV et RSD) en vigueur. Ils sont l'objet de dispositions communes générales qui sont décrites selon qu'il s'agit des travaux à réaliser en parties communes ou en partie privatives.

Chaque bâtiment visé par le présent projet fait enfin l'objet d'une fiche qui individualise les réfections » ou « reprises » qui devront être réalisées.

### 1.5.7 Estimation globale et sommaire de la valeur des immeubles et des dépenses de travaux

« En application de l'article R313-24 du code de l'urbanisme, la valeur des immeubles avant restauration a été estimée par France Domaine. Selon l'avis de la DGFIP en date du 30 janvier 2023 l'estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition s'élève au montant total de 311.100 euros toutes indemnités comprises ».

L'appréciation sommaire des dépenses de travaux fait l'objet de deux tableaux qui chiffrent le coût total en euros à :

- 1.400.000 euros pour ce qui concerne les parties communes
- 1.700.000 euros pour ce qui concerne les parties privatives

Soit un total de travaux estimé à 3.100.000 euros auxquels viennent s'ajouter les 311.100 euros estimés pour l'acquisition des immeubles.

## **2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 - Désignation du commissaire enquêteur**

A la demande de M. le Préfet de l'Yonne, Monsieur le Président de Tribunal Administratif de Dijon a désigné par ordonnance N° E23000119/21 en date du 20 novembre 2023 M. PATIGNIER André en qualité de Commissaire enquêteur pour la conduite de la présente enquête publique,

M. José JACQUEMAIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Après s'être assurés du type d'enquête proposée, du territoire concerné, de leur indépendance par rapport au projet et après avoir jugé de l'absence d'intérêts directs ou indirects qu'ils auraient pu avoir avec le Maître d'Ouvrage, les commissaires enquêteurs ci-dessus ont accepté les fonctions pour lesquelles ils étaient désignés et adressé leur déclaration sur l'honneur au président du Tribunal administratif

### **2.2 - Préparation de l'enquête – Visite des lieux**

Le vendredi 24 novembre 2023, j'ai établi un premier contact avec Mme QUILLET en charge du dossier auprès de la préfecture de l'Yonne.

Nous avons convenu en concertation, des modalités de déroulement de l'enquête publique, défini la période pendant laquelle elle serait soumise à la consultation du public ainsi que les dates et lieu des permanences.

La possibilité de recourir au registre dématérialisé n'a pas été retenue.

Le 30 novembre Mme QUILLET m'a adressé un exemplaire papier du dossier soumis à l'enquête publique ainsi que deux registres d'enquête publique.

Le mardi 12 décembre 2023 je me suis rendu à Joigny pour y rencontrer Mme Corinne Tholon-Chalmeau Directrice de la stratégie urbaine durable à la maison de l'habitat

auprès de la mairie de Joigny. M. MARTIN Valentin était également présent. Je me suis fait présenter le projet et ses différents enjeux. Nous avons défini le siège de l'enquête publique avec le lieu de tenue des permanences. J'ai pu vérifier que les locaux étaient adaptés.

Nous avons ensuite parcouru à pied les rues de la vieille ville de Joigny afin d'identifier les bâtiments concernés par le projet.

J'ai pu constater depuis l'extérieur qu'il s'agissait de bâtisses imposantes, très dégradées et à priori totalement inhabitées. Le crépi des façades se détache, les fenêtres sont parfois ouvertes ou détériorées. Ces bâtiments pourraient rapidement devenir dangereux pour les piétons ou véhicules circulant dans les rues si des travaux n'étaient réalisés. Un habitant du quartier constatant notre intérêt pour ces constructions nous a fait part de la dégradation rapide qui selon lui frappait ces bâtisses et de l'urgence qu'il y avait à intervenir.

Cette réunion s'est avérée très constructive. Les échanges nous ont été très utiles pour affiner ma connaissance du dossier, et me permettre éventuellement de renseigner le public de manière plus précise.

J'ai ensuite procédé à l'ouverture des registres d'enquête qui ont été cotés et paraphés.

### **2.3 – Décision de procéder à l'enquête**

L'arrêté de mise à l'enquête publique a été réalisé en concertation avec Mme QUILLET des services de la Préfecture. Il porte le numéro PREF-SAPPIE-BE-2023-0514, a été signé le 18 décembre 2023 par M. le préfet du département de l'Yonne. L'avis d'enquête publique reprenant les éléments principaux de l'arrêté a été validé dans les mêmes conditions.

### **2.4 - Publicité légale et information du public**

Le public a été informé de la tenue de l'enquête publique de la manière suivante :

L'avis d'enquête prescrivant l'ouverture de l'enquête publique a été affiché huit jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage de la commune de Joigny et en tout lieu susceptible d'attirer l'attention de la population.

L'avis a également été affiché sur les bâtiments concernés par le projet et diffusé sur les panneaux informatiques de la commune.

La réalité de cet affichage en mairie de Joigny a été vérifiée par mes soins à l'occasion de chaque permanence. Aucune anomalie n'a été constatée.

- La publicité légale dans la presse écrite a fait l'objet de l'insertion d'un avis dans deux journaux :

- L'Indépendant de l'Yonne le vendredi 5 janvier 2024 et le mardi 16 janvier 2024
- L'Yonne Républicaine le samedi 6 janvier 2024 et le mardi 16 janvier 2024

Cet avis a été publié sur le site internet de la préfecture, au même titre que le dossier, dans les mêmes délais et à l'adresse suivante ; [www.yonne.gouv.fr](http://www.yonne.gouv.fr) « Actions de l'Etat- Rubriques Environnement / Déclarations d'utilité publique / Enquête publiques »

Cette publication sur le site internet de la Préfecture a fait l'objet d'une vérification régulière de la part du commissaire enquêteur. Il n'a été constaté aucune anomalie.

## **2.5- Modalités de consultation du public**

La totalité des pièces des dossiers a été mise à la disposition du public au format papier du mardi 16 janvier 2024 à 9 heures au vendredi 2 février 2024 à 17 h00 inclus, soit 18 jours consécutifs, à la maison de l'habitat de JOIGNY 2 quai du 1<sup>er</sup> Dragons, durant toute la durée de l'enquête publique aux heures d'ouverture habituelle du secrétariat.

- La totalité du dossier numérisé a également été mise à disposition du public sur le site internet de la préfecture [www.yonne.gouv.fr](http://www.yonne.gouv.fr) « Actions de l'Etat-Rubriques Environnement / Déclarations d'utilité publique / Enquête publiques »

Il était donc consultable et téléchargeable.

Conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté préfectoral, le public a également pu consulter le dossier sur un poste informatique mis à sa disposition sur rendez-vous dans les locaux de la préfecture. De l'Yonne

- Par ailleurs le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la maison de l'habitat de Joigny selon les dispositions suivantes, telles qu'elles figurent dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique :

- Le mardi 16 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Le samedi 27 janvier 2024 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 2 février 2024 de 14h00 à 17h00

Le public a donc eu la possibilité de déposer ses observations :

- sur le registre mis à sa disposition dans les locaux de la maison de l'Habitat de JOIGNY aux jours et heures d'ouverture du secrétariat,
- par voie électronique à l'adresse internet mise en place par les services de la préfecture : [pref-dupori-joigny@yonne.gouv.fr](mailto:pref-dupori-joigny@yonne.gouv.fr)
- Par courrier adressé directement au commissaire enquêteur à la maison de l'Habitat de Joigny

Les permanences tenues par le commissaire enquêteur sont mentionnées sur l'arrêté prévoyant la mise à l'enquête publique ainsi que sur l'avis diffusé dans la presse et affiché à la mairie ainsi que sur les différents lieux d'affichage.

Ces possibilités d'expression ont été offertes au public pendant la durée de l'enquête.

## **2.6 – Ouverture et clôture des registres d'enquête**

Les deux registres d'enquête ont été ouverts, paraphés par mes soins et mis en place à la maison de l'habitat de JOIGNY avant le début de l'enquête publique

Le vendredi 2 février 2024 après clôture de l'enquête publique **Ils** ont été clôturés par mes soins. Ils contiennent 2 observations et 2 lettres jointes.

Je me suis ensuite assuré qu'aucun courrier n'était parvenu à la maison de l'habitat

## **2.7 Observations relevées au cours de l'enquête.**

### **2.7.1- Personnes entendues au cours de l'enquête**

**Le vendredi 5 janvier 2024** j'ai participé à une réunion en visio-conférence organisée par M. Brodard Romain Responsable du développement auprès de la Sté URBANIS. Ont également participé à cette réunion :

- Maître Jean-Marc NOYER, avocat, chargé d'accompagner la collectivité dans la mise en œuvre du projet
- Mme Corinne THOLON-CHALMEAU Directrice de la stratégie urbaine durable.
- M. Valentin MARTIN en charge de l'urbanisme auprès de la communauté de communes du Jovinien

Après présentation des intervenants M. Brodard a rappelé le contexte général dans lequel se situait le projet présenté au public. Il a notamment précisé qu'un certain nombre de moyens de communication avaient été mis en œuvre auprès de la population de JOIGNY afin de l'informer des projets de la collectivité en matière de rénovation et d'aménagement de la cité. Il a précisé quels étaient les critères qui avaient justifié le choix des immeubles objet de cette première DUP et évoqué les autres réalisations ou projets actuellement menés par la collectivité dans le cadre des différents programmes et notamment celui dénommé « petite ville de demain » pour lequel la ville de Joigny a été retenu.

Maître NOYER, spécialisé dans les projets de réhabilitation urbaine au plan national a complété cette première intervention en précisant l'esprit dans lequel était mené ce projet. Il a indiqué que la « déclaration d'utilité publique » qui pouvait effectivement conduire dans les cas extrêmes à l'expropriation des immeubles et leur acquisition par la collectivité ne constituait pas une fin en soi. Toutes les démarches qui vont être engagées auprès de chacun des propriétaires (pendant plusieurs années si nécessaire), les aides administratives et financières (subventions) qui leur seront proposées, seront autant de mesures dont le but est de les inciter à réaliser eux-mêmes, sous conditions, les travaux nécessaires à la réhabilitation de leur bien immobilier. Cette première tranche, objet de l'enquête publique, s'inscrit dans un programme beaucoup plus vaste et plus ambitieux de rénovation et de mise en valeur de la ville qui devrait également contribuer à valoriser l'immobilier rénové.

Nous avons également échangé sur les aides envisageables au profit des propriétaires ainsi que sur la nécessité, pour le maître d'ouvrage, de rester cohérent dans le dimensionnement des différentes étapes de son projet qu'il s'agisse de l'aspect financier ou des possibilités matérielles d'accompagnement des propriétaires.

Cet entretien a été très profitable apportant au commissaire enquêteur des éléments lui permettant de répondre de manière plus précise aux questions éventuelles du public.

**Le lundi 22 janvier 2024** j'ai pris contact avec M. RICHEBOURG afin de donner suite à l'observation qu'il venait de déposer en sa qualité de propriétaire d'un des immeubles concerné par la présente enquête publique. A sa demande, nous avons convenu de nous retrouver le vendredi 26 janvier 2024 à Joigny afin de visiter ses propriétés sises aux 10.12.14 de la rue Haute des chevaliers. Informés par mes soins, MM BRODART et BARBOTIN représentant le bureau d'études URBANIS ont souhaité se joindre à nous.

### **2.7.2- Personnes entendues lors des permanences**

Les permanences se sont déroulées de la manière suivante :

#### **Permanence du mardi 16 janvier 2024 de 9h00 à 12h00**

A mon arrivée j'ai constaté que l'avis d'enquête publique était bien affiché à l'extérieur de la maison de l'habitat.

Au cours de la permanence j'ai reçu :

- M. RICHEBOURG propriétaire du bâtiment situé au 10.12.14 de la rue haute des chevaliers à Joigny.

Après avoir pris connaissance du dossier, s'être entretenu avec le commissaire enquêteur il a indiqué qu'il reviendrait à la permanence du samedi 27 janvier afin de déposer un dossier. Il a ensuite rencontré Mme THOLON-CHALMEAU.

#### **Permanence du samedi 27 janvier 2024 de 9 h00 à 12 h00**

A mon arrivée j'ai constaté que l'avis d'enquête publique était bien affiché à l'extérieur de la maison de l'habitat.

Le mardi 16 janvier 2024 M. DUSOLLE architecte D.P.L.G. honoraire a déposé une observation sur le site dédié de la préfecture de l'Yonne. Elle a été matérialisée et jointe le jour même au registre d'enquête publique n°1 (lettre n°1)

Le lundi 22 janvier 2024 M. DUSOLLE s'est présenté à la maison de l'habitat à Joigny. Il a souhaité modifier sa première observation en agrafant dans le registre d'enquête publique un courrier qui complète celui adressé sur le site dédié de la préfecture. (Obs n°1 registre1)

Au cours de la permanence, j'ai reçu un appel téléphonique de la part de M. RICHEBOURG qui m'a indiqué que suite à la visite effectuée sur les lieux ce vendredi 26 janvier 2024 en compagnie des représentants du bureau d'études, il renonçait dans l'immédiat à mettre en location l'appartement qu'il avait rénové au n°10. Il envisage avant toute chose, de prendre contact avec les services de la maison de l'habitat et d'effectuer quelques travaux de consolidation.

J'ai également reçu M. André LOTH président de l'Association Jovinienne pour la Revitalisation du Centre Ancien (JORCA) et M. Pierre VAJDA président d'honneur et fondateur de l'association. Ils m'ont fait part de l'intérêt qu'ils portaient à ce projet qui va dans le sens des objectifs portés par l'association. Ils déposeront une observation sur le site dédié de la préfecture.

Aucune observation n'a été déposée sur les registres.

#### **Permanence du vendredi 2 février 2024 de 14h00 à 17h00**

A mon arrivée j'ai enregistré le courriel de M. LOTH président de l'association AJORCA dans le registre d'enquête n° 1. J'ai constaté que les registres ne contenaient pas de nouvelle observation et il m'a été confirmé qu'aucune personne n'était venue consulter le dossier entre les deux permanences.

Je n'ai reçu aucun visiteur au cours de cette dernière permanence.

## **2.8- Notification des observations. Mémoire en réponse.**

Bien que la réglementation ne l'impose pas, j'ai souhaité, dans le cadre des possibilités offertes par l'article 7 de l'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête publique, porter les observations du public à la connaissance du porteur de projet afin de recevoir ses réponses. J'ai donc établi un procès-verbal faisant la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête.

Le lundi 5 février 2024 à 16 heures une rencontre a donc été organisée en visioconférence.

Elle a réuni :

- M. Valentin MARTIN en charge de l'urbanisme auprès de la communauté de Communes du Jovinien, représentant le porteur de projet
- M. BRODART représentant le bureau d'études URBANIS
- Maître Jean-Marc NOYER, avocat, chargé d'accompagner la collectivité dans la mise en œuvre du projet
- Le commissaire enquêteur

J'ai transmis le procès-verbal de synthèse et me suis assuré que les participants avaient bien accès à l'ensemble et l'intégralité des observations déposées par le public et j'ai indiqué à Mme Tholon que je souhaitais obtenir ses réponses éventuelles dans un délai de quinze jours soit avant le lundi 19 février 2024.

Lors de la visioconférence nous avons échangé sur le déroulement de l'enquête publique et examiné les observations déposées. Le maître d'ouvrage a réaffirmé que ce projet de DUP faisait partie intégrante d'un programme beaucoup plus ambitieux de rénovation de la vieille ville qui intégrait des études pour la prise en compte de la problématique du stationnement des véhicules.

Le mardi 13 février 2024 le Maître d'ouvrage m'a adressé par courriel ses remarques aux observations déposées au cours de l'enquête publique.

## **3 - Analyse des observations et propositions du public**

### **3.1 Observations écrites et orales du public**

M. DUSOLLE architecte D.P.L.G honoraire

Il conteste la capacité en logements de l'immeuble situé au n° 10 de la rue Jean CHEREAU indiquant qu'elle est certainement supérieure à 2. Il pense ennuyeux le fait que le projet ne tienne « nullement compte des places de stationnement que tous ces nouveaux logements vont nécessiter et du risque qu'ils génèrent du « stationnement sauvage et gênant ».

Il reproche au maire, aux élus, à la justice de ne pas se sentir concerner par « l'état de péril avec risque d'effondrement » qui concerne l'immeuble situé au n° 8 de la rue Jean Chéreau. Il met en cause la ville de Joigny et un architecte et leur demande « d'assumer leurs erreurs ».

Sa seconde intervention (observation n°1 du registre n° 1) vient compléter la mise en cause de membres du personnel de la ville de Joigny.

### Réponse du porteur de projet

*Concernant le n°10 de la rue Jean CHEREAU : le nombre de logements est issu des fichiers fonciers, toutefois nous serons vigilant au nombre de logements que comportera le projet de réhabilitation de cet immeuble.*

*Pour le stationnement cet immeuble est situé à 20 mètres de la Place du Général Vallet qui comprend une vingtaine de places de stationnement, au-delà d'autres petites placettes à proximité. Si ce stationnement peut être très sollicité à certains horaires, il y a en revanche toujours des places de disponibles sur la contre-allée du Boulevard du Nord, à environ 120 mètres de l'immeubles. Quant aux quatre autres immeubles, ils sont également situés à quelques dizaines de mètres de placettes comprenant du stationnement et à 150 mètres dans le pire des cas de parking situé à côté de la Mairie qui comprend toujours des places de disponibles. A noter également que l'ensemble de ce stationnement est gratuit et que nous travaillons à développer des alternatives à la voiture individuelle, notamment avec le développement de pistes cyclables ou encore avec l'offre en transport en commun matérialisée par la P'tite Navette.*

*Concernant l'immeuble n°8 de la rue Jean CHEREAU, ce dernier n'est pas concerné par le projet de DUP, il est donc hors-sujet. Toutefois nous souhaitons préciser que la situation de dégradation de ce bâtiment est traitée dans le cadre de procédures de mise en sécurité (ordinaire et urgence) et ce depuis 2011.*

### Commentaire du commissaire enquêteur

Dans le cadre de l'élaboration du projet le maître d'ouvrage n'a pas eu accès physiquement aux espaces privés des immeubles concernés par la présente enquête publique et sa référence aux fichiers fonciers est logique. Il fait toutefois de ce sujet, un point de vigilance dans le cadre du projet de réhabilitation de cet immeuble et je lui en donne acte.

La problématique du stationnement des véhicules dans ce quartier ancien caractérisé par ses ruelles étroites est également soulevée. Elle n'entre pas dans le champ du présent projet de déclaration publique mais Il s'agit à mon sens d'une préoccupation légitime compte tenu de notre mode de vie actuel. Le maître d'ouvrage indique, par les détails fournis, qu'il s'est d'ores et déjà saisi du sujet et qu'il a conscience de l'intérêt qu'il suscitera pour les futurs habitants. Sa réponse est tout à fait satisfaisante.

Les remarques concernant l'immeuble situé au n° 8 de la rue Jean CHEREAU ainsi que les reproches adressés aux élus ou personnels de la collectivité ne concernent pas l'objet de la présente enquête. Je n'ai donc aucun commentaire à formuler.

### M. Hervé RICHEBOURG

Propriétaire de l'immeuble qui comprend les n°10.12.14 de la rue haute des chevaliers Il indique que cet ensemble est en cours de rénovation. Le n° 10 a déjà été réhabilité (photographies jointes). Il présente son planning pour la rénovation des autres appartements.

### Réponse du porteur de projet

*Il a été organisé, pendant le temps de l'enquête publique, une visite de l'immeuble sis 10-12-14 rue Haute des Chevaliers par le commissaire enquêteur. Cette visite a permis de constater l'existence d'un logement ayant fait l'objet de travaux d'embellissement, mais que le reste de l'immeuble est dans un état de dégradation avancé, tant sur les parties intérieures que sur les parties communes. Ces constats ont ainsi confirmé la nécessité d'entreprendre des travaux conséquents sur la majeure partie de l'immeuble.*

*Cette situation a été confirmée par le propriétaire dans son courrier transmis au commissaire enquêteur, faisant état des besoins de travaux avec un échéancier prévisionnel de réalisation sur 5 ans.*

*Dans ces conditions, la collectivité conclut à l'intérêt de maintenir l'immeuble dans le périmètre de l'Opération de Restauration Immobilière, permettant de garantir l'effectivité des travaux, d'encadrer le projet de réhabilitation et d'accompagner le propriétaire.*

### Commentaire du commissaire enquêteur

La visite effectuée à la demande de M. RICHEBOURG de l'immeuble dont il est propriétaire au 10.12.14 de la rue haute des Chevaliers a permis :

- de constater que des travaux de rénovation avaient été réalisés au n° 10 de l'immeuble. Ils sont fidèles aux photographies qui ont été jointes à l'observation sans forcément répondre au cahier des charges qui serait imposé par le PSMV ou la DUP.
- de confirmer que le reste de l'immeuble se trouvait dans un état de dégradation avancé et qu'il nécessitait d'importants travaux de rénovation voire de consolidation.
- de recueillir les déclarations verbales de M. RICHEBOURG qui s'est déclaré prêt à prendre contact avec les services de la Maison de l'habitat de Joigny afin d'examiner conjointement les conditions dans lesquelles il pourrait poursuivre son projet de rénovation car il est conscient de l'importance des travaux à réaliser et des moyens financiers ou techniques dont il dispose.

De cette visite il ressort que la situation de l'immeuble situé au 10.12.14 de la rue Haute des chevaliers implique son maintien dans le périmètre de restauration immobilière comme le souhaite également le porteur de projet.

### L'association AJORCA

L'association se déclare totalement favorable au projet porté par la commune de « compléter y compris par des mesures coercitives le dispositif des incitations et des aides à la réhabilitation d'immeubles dans le centre de Joigny ». Elle est favorable à « ce que soit déclaré d'utilité publique le premier programme de travaux portant sur les cinq immeubles mentionnés dans le dossier... » Elle justifie ce soutien et rappelle les enjeux, avantages et contraintes du projet.

Elle n'exclut pas la nécessité d'une mise à jour du PSMV afin « de créer des conditions propices à un réinvestissement » mais également de prévoir à proximité des espaces de stationnement pour les véhicules, des emplacements pour les poubelles, le compostage voire des placettes ou jardins « notamment là où l'état des immeubles existants (ou de leur sous-sol) rendrait excessivement coûteuse leur réfection. (Courriel joint au registre 2)

Réponse du porteur de projet

*La collectivité prend acte de cet avis favorable au programme de DUP.*

Commentaire du Commissaire enquêteur

Je prends acte de l'avis favorable de l'association ainsi que de ses observations qui visent un domaine plus étendu mais indissociable de la revitalisation du centre-ville voulue et déjà entreprise par la collectivité.

Magny, le 15 février 2024

M. PATIGNIER André

Commissaire enquêteur



**Pieces jointes**

**Pièce 1 :** Registres d'enquête publique (2) avec les documents annexés (TA pour mémoire)

**Pièce 2 :** synthèse des observations émises par le public

**Pièce 3 :** Réponse du maître d'ouvrage

**Pièce 4 :** Photographies des affichages sur les immeubles concernés par la DUP