



**DÉPARTEMENT DE L'OISE**

**COMMUNE DE MÉRU**

...

**PROJET SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION PUBLIQUE DE L'IMMEUBLE SIS 14, PLACE DU JEU DE PAUME  
CADASTRÉ AC 227**

Dossier établi en application des articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code général des collectivités territoriales



## **BORDEREAU DES PIECES**

- I. Projet simplifié d'acquisition publique

### Annexes

- II. Plan de situation
- III. Plan et état parcellaires
- IV. Évaluation sommaire du coût de l'acquisition publique

## I. PROJET SIMPLIFIÉ D'ACQUISITION PUBLIQUE

### Sommaire

#### INTRODUCTION

1. Contexte
2. Procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste
  - I. Le bien en état d'abandon manifeste
    - A) Désignation
    - B) État parcellaire
    - C) Contexte règlementaire
  - II. L'opportunité de l'acquisition publique
    - A) Une intervention publique justifiée par les documents planificateurs
    - B) Les objectifs de l'opération
    - C) Évaluation sommaire du coût

#### CONCLUSION

## **INTRODUCTION**

Le présent document expose le projet simplifié d'acquisition publique afin d'obtenir la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au profit de la commune de Méru.

### **1. Contexte**

La commune de Méru est située dans le pays de Thelle, à 45 kilomètres au nord de Paris. Elle est à la fois la ville-centre et le seul pôle urbain structurant du territoire de la Communauté de Communes des Sablons (CCS) qui comprend 20 communes.

La plus urbanisée et la plus peuplée, elle bénéficie de la concentration de la majorité des services, équipements et emplois recensés à l'intérieur du territoire de la Communauté de Communes des Sablons.

La ville de Méru comptabilise 14 510 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2024. Le Plan Local d'Urbanisme, révisé au 11 janvier 2021 et modifié le 21 novembre 2022, prévoit un taux de croissance démographique modéré. En effet, la ville a connu un apport de population nouvelle très soutenu sur les dix dernières années et entend se donner le temps de l'intégrer dans de bonnes conditions, qu'il s'agisse des services ou des équipements à créer.

Malgré la crise industrielle qu'a connue la ville et qui peut expliquer en partie le phénomène de dégradation progressive du centre-ville, la municipalité a su maintenir un dynamisme urbain à travers plusieurs opérations réalisées :

- La création du musée de la Nacre et de la tableterie,
- L'aménagement de l'îlot Anatole France avec la création d'un pôle administratif et d'une médiathèque,
- **L'aménagement de la Place du Jeu de Paume et la réhabilitation de l'immeuble accueillant la Police Municipale,**
- L'aménagement de la plateforme multimodale et en particulier du parvis de la Gare,
- La création d'un Centre Culturel et Associatif et la rénovation du cinéma municipal,
- La création du Pôle d'Initiatives Locales,
- La mise en valeur de la Place de l'Hôtel de Ville, de l'église Saint Lucien et de la Tour des Conti avec les travaux de requalification du centre-ville en cours,
- L'inscription de la commune dans le dispositif « Petites Villes de Demain » depuis novembre 2021.

Les documents d'urbanisme et de planification tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Sablons, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) tendent également vers une valorisation du patrimoine méruvien. Les orientations d'aménagement et d'urbanisme vont toutes dans le sens de la prise en compte des spécificités du territoire, notamment à travers la mise en place de l'opération façade depuis 1996, et au service d'un développement cohérent.

Ainsi, le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) des Sablons dont Méru représente la ville centre, a été approuvé le 5 mars 2020. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) décline le projet selon trois grands objectifs transversaux :

- 1- Conforter l'attractivité économique du territoire (les dynamiques de développement),
- 2- Développer et aménager durablement de territoire (les modes d'urbanisation),
- 3- Valoriser le cadre de vie et l'environnement (les mesures de protection et les actions de valorisation).

Par délibération en date du 5 mars 2020, la Communauté de Communes des Sablons a par ailleurs adopté son Programme Local de l'Habitat (PLH), cinq orientations stratégiques seront mises en œuvre à l'échelle du territoire :

- 1- Construire mieux, plutôt que construire plus,
- 2- Produire le Logement Locatif Social (LLS) attendu, en dehors de Méru, à hauteur de 20% du programme,
- 3- L'habitat ancien, une clé d'entrée à ne pas négliger,
- 4- Une politique foncière adaptée,
- 5- L'accès au logement social, une nouvelle mission de la CCS.

La ville s'efforce de maintenir des efforts constants et renouvelés. Depuis 2015, la commune de Méru s'est engagée dans une politique volontariste, sur la base d'un diagnostic économique et social réalisé en 2014, qui a fait émerger des enjeux et objectifs prioritaires et constitue aujourd'hui encore sa « feuille de route ». L'analyse approfondie de l'habitat privé du centre-ville a permis de réaliser une première **OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain)** qui s'est déroulée entre 2015 et fin 2020. Cette première opération a porté notamment sur : la rénovation énergétique, la résorption de situations de mal logement allant de l'indécence jusqu'à l'insalubrité réparable, l'accompagnement des copropriétés ainsi que les aides aux syndicats pour la réalisation de travaux en parties communes. Un périmètre d'intervention et des secteurs prioritaires relevant d'enjeux stratégiques demandant une vigilance particulière a été délimité.

À l'heure du bilan de la première OPAH RU, il est apparu que, malgré des objectifs très ambitieux pas complètement atteints, les acquis de l'expérience et les résultats obtenus étaient riches en perspectives et en enseignement pour enjoindre la ville à poursuivre ces actions.

C'est ainsi que dès 2018, l'analyse tant quantitative que qualitative a permis de conclure à la nécessité de mettre en œuvre, en plus de cet outil incitatif, des mesures coercitives fortes. Au vu des premières conclusions émises grâce à ce bilan, la ville a décidé de solliciter la mise en œuvre d'une **seconde OPAH-RU** qui devra permettre de poursuivre l'effort et d'atteindre des objectifs de nature à modifier en profondeur la qualification du bâti en centre-ville.

Ce bilan a confirmé par ailleurs la nécessité d'inscrire une **Opération de Restauration Territoriale (ORT)** dans un contexte global et territorial et de se doter d'outils coercitifs complémentaires, nécessaires au traitement de certaines situations complexes telles que : les **propriétés en état manifeste d'abandon**, les immeubles menaçant ruine, en déshérence et les biens vacants (362, soit 6,5% du nombre total d'habitation). Depuis février 2020, le centre-ville ancien est victime d'un phénomène souterrain dont les désordres sont susceptibles d'entraîner l'effondrement de propriétés aux fondations trop légères et peu ou pas entretenues. Une étude géotechnique, a permis de cibler un périmètre et un certain nombre de bâtisses concernées par ce risque à plus ou moins long terme et sur lesquelles il est

nécessaire d'intervenir afin d'en conforter les fondations, voire d'en prévoir la démolition et la redéfinition des espaces libérés.

On observe en centre-ville, une dégradation importante de l'habitat privé, accompagnée d'un phénomène de location de logements indignes et/ou insalubres. Par conséquent, la ville s'est dotée en 2019 d'une Direction de l'Habitat, du Logement et du Renouvellement Urbain (DHLRU), chargée de mettre en œuvre une stratégie et une politique de l'habitat cohérentes et des procédures adaptées à chaque situation, de l'ordre de l'incitatif autant que de l'ordre du coercitif. Elle comporte un volet « police de l'habitat » qu'elle s'emploie à faire connaître et à rendre actif de façon significative avec la mise en place des 5 dispositions permises par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – ALUR :

1- **L'information et l'autorisation préalable de mise en location** (dite « permis de louer ») : par délibération en date du 2 octobre 2019, le conseil municipal a approuvé la mise en œuvre des procédures d'information et d'autorisation de mise en location.

2- **La conservation, par les organismes payeurs, des allocations liées au logement (ALS/APL)** : depuis la signature d'une convention en date du 25 octobre 2022, la Caisse d'Allocations Familiales de l'Oise est l'un des partenaires de la ville. La loi ALUR introduit le principe d'une conservation, par les organismes payeurs des allocations liées au logement (ALS/APL) dans l'attente de la réalisation de travaux de mise en conformité des logements diagnostiqués indécents.

3- **L'autorisation de division d'un immeuble existant pour la création de locaux à usage d'habitation**, (dite « permis de diviser ») : instauré par délibération du conseil municipal en date du 11 février 2020, cette obligation nouvelle a pour objectif de limiter les divisions et d'en contrôler la faisabilité.

4- **La soumission à astreinte** : l'article 79 de la loi ALUR crée une astreinte administrative à l'encontre des propriétaires de logements indignes ou exploitants d'hôtels meublés indécents, pour les inciter à réaliser les mesures et les travaux prescrits par les mesures de police spéciales de lutte contre l'habitat indigne. Cette disposition permet à l'autorité publique compétente d'imposer au propriétaire la réalisation des mesures prescrites dans un délai fixé et de l'informer par le même acte que la non-réalisation des prescriptions dans ce délai, l'expose au paiement d'une astreinte qui court à compter de la notification et s'applique jusqu'à la complète exécution des travaux prescrits.

Toutes ces informations peuvent être portées au Certificat d'Urbanisme, en cas de mise en vente du bien concerné. Ces dispositions constituent un dispositif préventif et curatif pérenne.

La requalification du centre-ville en cours, permet d'en renforcer l'attractivité, l'accessibilité et la valeur écologique. Une étude urbaine de requalification du centre-ville a également été menée entre 2020 et 2021, de laquelle il ressort la nécessité de concevoir :

- Un parcours, des polarités : des entrées de villes comme accès, une hiérarchisation des rues, un parcours commercial le long des artères, des polarités majeures en cœur de ville.
- Un dynamisme commercial : des polarités commerciales renforcées en réinvestissant les locaux vacants.

- Sécuriser et pacifier le centre-ville : renforcer la propreté, apaiser la circulation là où le piéton est prioritaire, penser les aménagements dans le but de limiter les nuisances.
- Créer de nouveaux espaces publics : une continuité de traitement de sol, une chaussée au niveau du trottoir sur les principales artères, des traversées sécurisées en entrées de ville, un mobilier urbain adapté à la promenade (banc, signalétique et éclairage).
- Une végétalisation intensifiée : des espaces végétalisés en pleine terre, des espaces ombragés, des pieds d'arbres élargis, des jardinières hors-sols pour les espaces contraints, une désimperméabilisation accrue (matériaux poreux, pleine terre ...), des espaces de rencontre et de nouvelles pratiques, des arbres fruitiers à vocation pédagogique et des jardins partagés.
- Des espaces publics de qualité : des matériaux pérennes, résistants et adaptés aux usages, du mobilier urbain adapté pour une meilleure appropriation par les habitants, un meilleur éclairage global, permettant de renforcer le sentiment de sécurité, d'apporter une nouvelle ambiance et de valoriser le patrimoine.

L'immeuble sis 14 place du Jeu de Paume à Méru (60110), cadastré AC 227, est libéré de toute occupation depuis le décès de sa propriétaire en 1981. Cette bâtisse, laissée à l'abandon depuis de nombreuses années a atteint un tel état de dégradation et de délabrement qu'elle représente un danger pour les usagers de l'espace public.

Dans ce contexte, la lutte contre le délabrement des immeubles est nécessaire et représente un des enjeux majeurs de la commune. La maîtrise foncière publique constitue par conséquent, un moyen d'action efficace, à défaut d'initiative privée.

Après de longues et infructueuses démarches engagées par les services communaux pour que l'immeuble soit sécurisé, la ville s'est résolue à saisir le Tribunal Administratif d'Amiens, qui a nommé un expert par ordonnance en date du 8 septembre 2020. Le rapport dressé a conclu à l'existence d'un danger et abouti à la délivrance d'un arrêté de péril grave et imminent n°2020-561 pris en date du 24 novembre 2020.

Sans retour des héritiers et/ou des ayants droits dans les délais impartis, la commune a procédé à la réalisation de travaux d'office mettant fin à l'imminence du péril, conformément aux articles L.511-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. À l'issue, la mainlevée n°2022-755 de l'arrêté de péril imminent a été émise le 18 novembre 2022.

Compte tenu de l'inaction des héritiers et/ou des ayants droits, l'édifice menaçant ruine et présentant par ailleurs toujours un risque de dégradation pour l'environnement urbain de ce secteur, la commune de Méru a décidé de mettre en œuvre la procédure de bien en état d'abandon manifeste.

Dans ce contexte, la ville envisage d'élaborer une stratégie allant jusqu'à **la déclaration d'utilité publique** et de choisir les dispositifs adaptés à la configuration de l'opération.

## **2. Procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste**

La déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste est régie par les articles L.2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

L'article L.2243-1 dispose que : « *Lorsque dans une commune, des immeubles (...) ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste.* »

Considérant que :

- L'immeuble sis 14 place du Jeu de Paume à Méru (60110), cadastré AC 227, se situe à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune, comme l'exige l'article L2243-1 du Code général des collectivités territoriales ;
- L'immeuble susvisé appartient à des personnes physiques au vu du fichier immobilier ;
- L'absence d'entretien et le délaissement du dit bien sont caractérisés ;

Madame la Maire de Méru, par procès-verbal provisoire en date du 16 février 2023, a :

- Constaté l'abandon manifeste de l'immeuble situé à Méru, 14 place du Jeu de Paume, cadastré AC 227
- Dit notamment qu'il convenait de remédier aux désordres constatés :
  - o Les façades du bâtiment sont décrépies,
  - o Des baies non closes sont accessibles depuis le domaine public,
  - o On note la présence de trous dans la maçonnerie d'une façade de l'immeuble,
  - o Le terrain est envahi d'une prolifération anarchique de la végétation,Pour faire cesser l'état d'abandon manifeste.

Conformément aux obligations de l'article L.2243-2 du Code général des collectivités territoriales le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste a été affiché durant trois mois à la mairie et sur la façade de l'immeuble sis 14 place du Jeu de Paume à Méru.

Il a également fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, à savoir Oise Hebdo et le Courrier Picard du mercredi 22 février 2023.

En outre, le procès-verbal provisoire d'abandon manifeste a été notifié par lettre recommandée avec avis de réception aux conjoints GALLOU et/ou leurs ayants droits. L'ensemble des courriers de notification contient la reproduction intégrale des termes des articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales.

**Ce faisant, Madame la Maire de Méru a satisfait aux dispositions de l'article L.2243-2 du Code général des collectivités territoriales.**



Par ailleurs, l'article L.2243-2 du Code général des collectivités territoriales prévoit un délai de trois mois à compter de l'exécution de la plus tardive des mesures de publicité du procès-verbal provisoire de constat d'état d'abandon manifeste pour obtenir une réponse du propriétaire et ses intentions.

En conséquence, la notification de ce procès-verbal provisoire aux consorts GALLOU et/ou à leurs ayants droits, ayant été accomplie le 3 avril 2023, ce délai est arrivé à échéance le 3 juillet 2023. Les propriétaires et/ou leurs ayants droits ne se sont pas manifestés et n'ont pas mis fin à l'état d'abandon et ne se sont pas non plus engagés à effectuer les travaux mettant fin à l'état d'abandon manifeste.

Le 30 octobre 2023, Madame la Maire de Méru, a donc constaté par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle concernée. Ce procès-verbal a été tenu à la disposition du public.

Madame la Maire de Méru a alors décidé de solliciter le Conseil Municipal pour déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune de Méru.

**Ce faisant, Madame la Maire de Méru a satisfait aux dispositions de l'article L.2243-3 du Code général des collectivités territoriales.**

Aussi, par délibération en date du 20 novembre 2023, transmise en Préfecture le 21 novembre 2023, le Conseil municipal de Méru a décidé :

- De déclarer en état d'abandon manifeste la parcelle sise 14, place du Jeu de Paume, cadastrée section AC, numéro 227 ;
- De poursuivre l'expropriation dudit bien immobilier au profit de la commune ;
- Que le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, sera mis à la disposition du public pendant une durée minimale d'un mois afin qu'il soit appelé à formuler ses observations, pendant la période indiquée : en mairie aux jours et heures d'ouvertures où un registre sera ouvert ainsi que sur le site internet de la commune ou à s'exprimer par courriers ou courriels annexés au registre ouvert en mairie ;
- Que les modalités de mise à disposition du dossier ci-dessous visé feront l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département ;
- D'autoriser Madame la Maire à signer tous les documents nécessaires à cette fin.

L'article L2243-4 du Code général des collectivités territoriales permet : « *l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste* ».

Un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût doivent être constitués et mis à la disposition du public appelé à formuler ses observations, pendant une durée minimale d'un mois. Ainsi, le présent dossier répond à cet objectif.

## I. Le bien en état d'abandon manifeste

### A) Désignation

Il est situé à Méru (60110), 14 place du Jeu de Paume, en centre-ville à 500 mètres de la gare SNCF et à 400 mètres de la mairie. Le bien est positionné à l'angle d'une place requalifiée et d'un escalier public.

Le bien immobilier est composé d'une maison de ville ancienne (1850) à usage d'habitation, de type R+1+combles, inoccupée, mitoyenne par un pignon et jardin en fond de parcelle. La structure porteuse verticale est en briques et en pierres. La structure horizontale est constituée de planchers bois. L'immeuble dispose de 4 pièces, d'une surface totale habitable d'environ 60m<sup>2</sup> selon le cadastre et est désigné comme une « maison vétuste » l'inspecteur des finances publiques dans l'avis du domaine sur la valeur vénale. L'intérieur de la maison n'est pas visitable du fait des planchers qui s'effondrent.

En effet, de nombreux désordres ont été constatés par l'expert désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Amiens, en date du 27 septembre 2020 :

*« ...La façade avant (place du jeu de Paume) est atteinte dans sa solidité, elle est désolidarisée du chaînage vertical ; le risque de ruine d'une portion de la façade avant est avéré ; le risque de chute de portions d'enduit ainsi que de morceaux de corniche est également avéré...La façade sur sente est dangereuse et le risque d'effondrement de portion d'ouvrage est réel...Le clos n'est plus assuré, avec risque d'engouffrement de vent au sein de l'immeuble induisant un risque d'effondrement de la couverture. Le bâtiment examiné présente un péril grave et imminent pour les personnes susceptibles de se trouver sur la voie publique. »*

Par conséquent les travaux d'office suivants, mettant fin aux risques énoncés ci-dessus ont été effectués par la commune et achevés le 14 octobre 2022 :

- Maintien du barriérage de sécurité le long de la maison, avec affichage réglementaire,
- Mise en place d'une interdiction d'accès à la sente, avec affichage réglementaire,
- Dépose des volets,
- Remplissage en maçonnerie de l'ensemble des baies donnant sur le domaine public, afin d'éviter une occupation sauvage de l'immeuble,
- Remplissage en maçonnerie des trous observés dans la façade donnant sur la sente,
- Confortement de l'angle rompu et d'une portion de la façade donnant sur la sente.



*Avant travaux urgents réalisés par la commune*





Commune de Méru  
Parcelle en état d'abandon manifeste 14 place du Jeu de Paume  
**Projet simplifié d'acquisition publique**



*Après travaux urgents réalisés par la commune*



## B. État parcellaire

Région Hauts-de-France, département de l'Oise, commune de Méru (60110).

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	SH	Nature réelle
Méru	AC 227	14, Place du Jeu de Paume	64 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	Maison vétuste

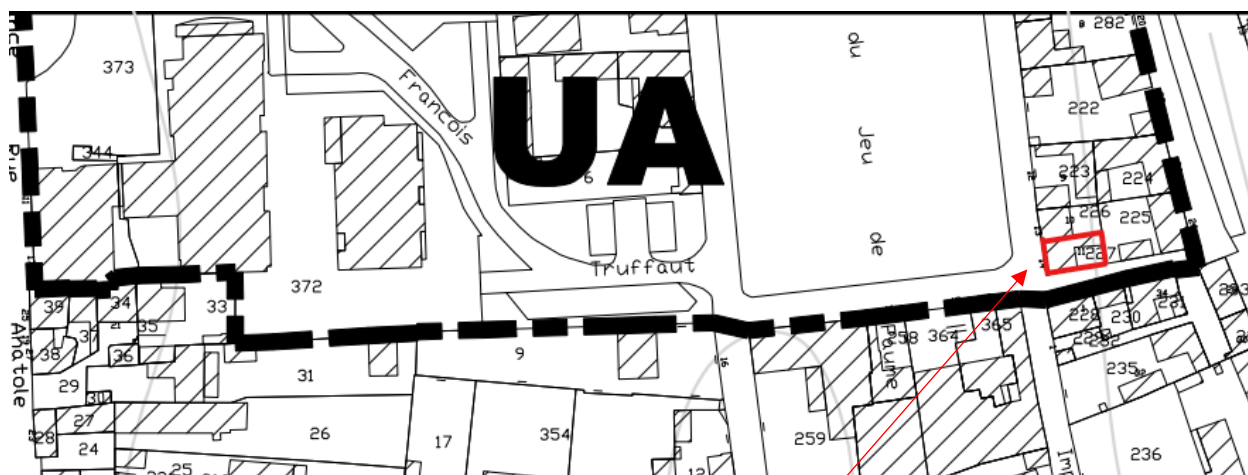
## C. Contexte règlementaire

La commune de Méru est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11 janvier 2021, modifié le 24 novembre 2022.

La maison est située en **zone UA**, soit une zone urbaine correspondant à l'hypercentre de la ville. Cette zone se caractérise par des îlots bâtis très denses accueillant de l'habitat et des services. Les constructions sont élevées sur trois niveaux et accueillent en rez-de-chaussée des commerces. On y recense également de nombreux équipements publics.

Le bien est également inclus dans :

- Le **périmètre du droit de préemption urbain renforcé**, instauré par délibération en date du 25 mai 2009, conformément à l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme, dans une logique volontariste de maîtrise foncière nécessaire à la conduite d'une gestion prévisionnelle et opérationnelle de l'espace urbain.
- Le **périmètre de déclaration préalable pour les divisions foncières**, instauré par délibération en date du 5 novembre 2012, conformément à l'article L. 111-5-2 du Code de l'Urbanisme, en raison de la nécessité de préserver la typologie locale, le paysage urbain et le caractère architectural du bâti de l'ensemble du centre-ville.



Parcelle concernée

Le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Par délibération en date du 5 mars 2020, le conseil communautaire a approuvé le dossier de révision du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de communes des Sablons dont dépend la commune de Méru.

Enfin, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT a également été adopté le 5 mars 2020.

## II. L'opportunité de l'acquisition publique

### A) Une intervention publique justifiée par les documents planificateurs.

Face au contexte exposé ci-dessus, il appartient à la maire d'amener les propriétaires à faire cesser l'état d'abandon mais à défaut de réaction, les biens peuvent faire l'objet d'une expropriation afin de mener une opération d'aménagement.

Ce constat est conforté par les grandes orientations prises dans les documents planificateurs de la commune de Méru que sont :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de communes des Sablons ;
- Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) ;
- Le règlement du PLU.

#### 1. Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de communes des Sablons

Le PADD du SCOT de la Communauté de communes des Sablons a été approuvé le 5 mars 2020, il entend privilégier le développement des différents pôles composant la structure urbaine du territoire. Les élus se sont ainsi prononcés en faveur d'une consommation foncière limitée dans le but de préserver les terres et conforter l'activité agricole du territoire.

L'article L. 141-4 du Code de l'urbanisme dispose que « *le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques* ».

Le PADD détermine certains objectifs en réponse aux tendances observées, notamment :

L'article 2.2.4 : Diversifier l'offre de logements en termes de typologies de formes bâties : « *Mener des actions pour diversifier la typologie des formes bâties (petit collectif, maison de ville, habitat individuel). Inciter à des formes intermédiaires d'habitat, telles que des maisons de ville (habitat*

*individuel dense), des petits collectifs, afin de mieux concilier réponse aux besoins et optimisation de l'occupation foncière (réduction de la taille des parcelles). »*

L'article 2.3 : Maîtriser l'étalement urbain : « **Optimiser les disponibilités existantes au sein des enveloppes urbaines ; Limiter les extensions urbaines en fonction de la structure du territoire et au contact des espaces bâtis existants.** »

L'article 2.3.1 : Mettre en œuvre, dans les opérations d'aménagement, des densités et des morphologies bâties permettant la limitation de la consommation foncière : « *Mieux connaître la localisation du potentiel dans le **tissu urbain** existant (potentiel de renouvellement urbain, comme les friches agricoles ou dents creuses, **potentiel de réhabilitation** et de densification). Privilégier le comblement des dents creuses aux divisions parcellaires. Privilégier la densification dans les secteurs bien desservis en transports collectifs, notamment **autour des gares ferroviaires.** (...) Identifier localement **les secteurs de renouvellement urbain, sans renoncer à l'habitat individuel** dans le cadre d'opérations plus denses. »*

L'article 2.3.3 : Veiller à la qualité des aménagements : « **Promouvoir les spécificités architecturales locales.** (...) Intégrer des orientations qualitatives à respecter pour les programmes d'aménagement (favoriser la qualité architecturale, l'intégration paysagère et environnementale). Intégrer les principes du développement durable dans l'habitat. »

Le PADD, rappelle la tendance observée de mise à niveau nécessaire du parc ancien privé. Notamment en incitant les communes à réfléchir à la possibilité d'intervention foncière. Ainsi, il énonce le renforcement des politiques foncières locales en réponse, à travers :

- La maîtrise du foncier dans l'objectif de « *répondre à la montée des prix des terrains ; disponibilités foncières pour la réalisation d'aménagement (logements...)*
- La poursuite de la politique de renouvellement urbain dans l'objectif d'« *identifier les potentialités de renouvellement sur le territoire et économiser l'espace quant aux futures opérations ; de favoriser la bonne insertion des projets car le renouvellement urbain s'applique, en milieu urbain, à des **terrains particulièrement bien situés dans les parties actuellement urbanisées, autour des points d'interconnexion de déplacement** »*

## **2. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté de communes des Sablons**

Ce document qui accompagne le PADD du SCOT constitue le volet prescriptif du SCOT et s'impose aux documents d'urbanismes locaux tel que le PLU, qui doit être compatible avec les orientations d'aménagement présentées dans le DOO.

Dans le prolongement du PADD, le DOO a pour objectif de : « *déterminer les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un **développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux** (...).* »



La nécessité de conforter Méru en tant que pôle structurant est affirmée, car la commune regroupe la majorité de l'offre en matière d'habitat et d'équipements. Afin de répondre aux différents besoins en logements du territoire, il est nécessaire d'en diversifier la production, de mobiliser les capacités de densification et comblement du tissu urbain existant tout en respectant son patrimoine architectural.

Les articles suivants confirment ces orientations :

L'article 2.2.1 : « *La densification des enveloppes urbaines devra être recherchée* ».

L'article 2.2.2 : « *les solutions d'habitat pourront être recherchées dans le tissu urbain existant, sous la forme de maisons de ville, de petits collectifs.* »

L'article 2.2.4 : « *Les constructions devront être harmonisées aux formes urbaines architecturales existantes en s'adaptant à la morphologie des espaces (ruraux et urbain / centre-bourg et périphérie).* »

## B) Les objectifs de l'opération

### 1. **Faire cesser l'état d'abandon**

L'abandon et la dégradation de cette bâtisse sont une source de nuisances pour le voisinage. En effet, cet immeuble mitoyen présente des désordres en toiture susceptibles de nuire à la propriété mitoyenne voisine : infiltrations, fuites, dégradation du mur de refend...

Par ailleurs, la bâtisse est située en bordure du domaine public et représente également un risque pour la sécurité des biens et des personnes circulant à proximité que ce soit de façon motorisée ou à pied.

De ce fait, l'acquisition publique est pleinement justifiée par ce premier objectif.

### 2. **Reconstitution d'une offre de logement et de service.**

La commune envisage de vendre ce bâtiment afin de reconstituer une offre de logement.

Cependant, l'immeuble est situé dans une zone d'attractivité du centre-ville où sont actuellement installés plusieurs services communaux et commerces, aux abords de la place du Jeu de Paume : les locaux de la police municipale, la crèche municipale, le centre social et culturel « Le Domino », un coiffeur, un garage automobile...

À ce titre, il est possible que ce bâtiment puisse diversifier sa destination, son rez-de-chaussée pouvant abriter des services ou professions libérales.

Cette offre de logement et de service est d'autant plus justifiée par l'emplacement propice du terrain, en termes d'accessibilité et d'attractivité.

### 3. **Les conditions de vente du bien à un tiers.**

Vu l'avis du domaine sur la valeur vénale de la propriété concernée rédigé le 18 décembre 2023, Dans son avis du 18 décembre 2023, le service du Domaine de la Direction départementale des Finances Publiques de l'Oise a estimé la valeur vénale du bien à 30 000€ soit 500€/m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le montant total des travaux d'office effectués par la commune, afin d'éloigner tout risque que représentait ce bâtiment pour le domaine public et de ses usagers, est de 2 728€.

La commune n'envisage pas d'effectuer des travaux supplémentaires avant la vente propriété.

Par conséquent, le prix de vente de ce bien sera composé de la valeur vénale estimée dans l'avis du Domaine et du montant des travaux d'office avancés par la commune, soit un prix de vente de 32 728€.

Le futur acquéreur devra apporter toutes les garanties nécessaires à la commune pour la mise en sécurité pérenne de l'immeuble.

## ANNEXES

1. Plan de situation
2. Descriptif de la parcelle AC 227
3. Ordonnance du Tribunal Administratif d'Amiens du 27 août 2020
4. Expertise rédigée par Monsieur VERHAEGHE Philippe nommé par l'ordonnance du 27 août 2020 par le Tribunal Administratif d'Amiens
5. Arrêté de péril grave et imminent n°2020-561, daté du 24 novembre 2020
6. Rapports de la Police Municipale de Méru
7. Facture travaux d'office
8. Mainlevée de l'arrêté de péril grave et imminent n°2022-755, datée du 18 novembre 2022
9. Procès-verbal provisoire d'abandon manifeste d'une parcelle, daté du 16 février 2023
10. Insertions dans les journaux locaux
11. Procès-verbal définitif d'abandon manifeste d'une parcelle, daté du 30 octobre 2023
12. Délibération du Conseil Municipal, datée du 21 novembre 2023, qui déclare que l'immeuble est en état d'abandon manifeste et la poursuite de la procédure d'expropriation au profit de la commune.
13. Avis du Domaine sur la valeur vénale daté du 18 décembre 2023