

DEPARTEMENT DE TARN et GARONNE

Commune de MONTAUBAN

ENQUÊTE PUBLIQUE

SUITE A LA DEMANDE, PRESENTEE PAR LA COMMUNE DE MONTAUBAN, EN VUE D'OBTENIR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE CORRESPONDANT AU PROGRAMME DE TRAVAUX N°11 ET CONCERNANT QUATRE IMMEUBLES SITUES 47 RUE DE LA REPUBLIQUE, 5 PLACE ALFRED MARTY, 6 RUE FRAICHE ET 26 RUE DE LA RESISTANCE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MONTAUBAN

du 17 juillet au 31 juillet 2023

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

COMMISSAIRE ENQUETEUR NOMME PAR LE TRIBUNAL
ADMINISTRATIF DE TOULOUSE :

Michel AZIMONT

Nombre de pages : 7

30 août 2023

Références TA E 23000089/31

SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS POUR L'ENQUETE, DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)	3
1.1. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	3
1.1.1. SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE	3
1.1.2. SUR LE DOSSIER	4
1.1.2.1. SUR LA FORME	4
1.1.2.2. SUR LE FOND	4
1.1.3. SUR LA PUBLICITE DE L'ENQUETE ET L'INFORMATION DU PUBLIC	5
2.1. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5
2.1.1. SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE	5
2.1.2. SUR LES ELEMENTS DU BILAN	5
2.2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	6

1. DISPOSITIONS POUR L'ENQUETE, DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

Cette enquête a été prescrite par arrêté préfectoral, elle concerne le programme des travaux n°11 décidé par le Conseil Municipal du 22 mai 2023 ; il comprend quatre immeubles :

- Cadasté BO1, situé 47 rue de la République,
- Cadasté BY320, situé 5 place Alfred Marty,
- BM39, situé 6 rue Fraiche,
- BM40, situé 26 rue de la Résistance.

En fait seuls 3 immeubles, mais avec 4 adresses sont concernés par l'enquête publique (voir rapport 1.1) :

- Cadasté BO1, situé 47 rue de la République,
- Cadasté BY320, situé 5 place Alfred Marty,
- BM40, situé 26 rue de la Résistance et 4 rue Fraiche.

Cette enquête est régie, notamment, par le Code de l'expropriation, articles L.11-1 à L.11-5 et R.11-1 à R.11-3, et le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L.313-4 et suivants.

C'est dans le cadre de ces Codes de l'expropriation et de l'environnement que Monsieur le Préfet de Tarn & Garonne, suite à la demande de Madame le Maire de Montauban, par courrier du 21 juin 2023, a demandé à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un commissaire enquêteur.

Enfin, Monsieur le Préfet de Tarn & Garonne a, par arrêté du 04 Juillet 2023, prescrit l'enquête publique.

Cette enquête publique s'est déroulée du 17 juillet au 31 juillet 2023.

1.1. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur désigné par Madame le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE, n'ayant reçu aucune observation de quelque nature que ce soit durant cette enquête, a fondé son analyse du projet, et arrêté son avis, en fonction des informations qu'il a recueillies lors de ses investigations et des dispositions réglementaires rappelées précédemment.

1.1.1. SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE

Le commissaire enquêteur a constaté le respect des strictes obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête, notamment sur les points suivants :

- ⇒ La production du dossier d'enquête, établi par la Mairie de Montauban ;

⇒ La réalité des mesures de publicité, en conformité avec les dispositions de l'article 3 de l'arrêté de prescription de l'enquête, en particulier la publication dans la presse de l'avis d'ouverture de l'enquête ainsi que l'affichage de cet avis sur les lieux habituels d'affichage de la commune, ainsi que sur les lieux des quatre adresses des trois immeubles, objet de la restauration immobilière ; le commissaire enquêteur précise que la seconde parution du Petit Journal n'a pas eu lieu ;

⇒ La mise à disposition du public d'un dossier et d'un registre papier pendant toute la durée de l'enquête, mais aussi d'un registre électronique à la Préfecture à l'adresse: https://www.tarn-et-garonne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement/Procedures-environnementales/Enquetes-publiques-avis-de-l-autorite-environnementale-hors-ICPE/Enquete-prealable-DUP_11eme-programme-de-restauration-immobiliere-a-Montauban où le public pouvait émettre ses observations par voie électronique en cliquant sur le bouton « Réagir à cet article ».

⇒ L'accueil du public lors des 2 permanences tenues par le commissaire enquêteur, aux jours et heures précisés dans l'article 2 de l'arrêté de prescription.

Le Commissaire enquêteur souhaite souligner les efforts consentis, sans succès, par la municipalité pour accueillir le public, dans de bonnes conditions. Cependant personne n'a participé à cette enquête.

1.1.2. SUR LE DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête publique a été présenté dans le rapport d'analyse du commissaire enquêteur, joint aux présentes conclusions.

Le commissaire enquêteur constate que le dossier comporte les pièces prévues par les dispositions réglementaires des codes de l'expropriation et de l'environnement applicables aux enquêtes publiques préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Il émet sur le dossier les observations suivantes :

1.1.2.1. Sur la forme

Il s'agit d'un dossier simple, les informations qu'il contient sont facilement assimilables par le grand nombre, cependant ce dossier comporte un certain nombre d'erreurs signalées dans le rapport page 9 paragraphe 3.1.1.

Le Commissaire enquêteur considère, cependant, que la forme du dossier rend celui-ci compréhensible par le grand public.

1.1.2.2. Sur le fond

Les auteurs du projet ont élaboré un document n'appelant pas, en première analyse, de remarques.

Toutefois, le commissaire enquêteur regrette, que le choix des immeubles ne soit pas explicité, de même que l'approche vis-à-vis des propriétaires et la méthodologie de traitement que la ville compte leur réserver...

Cependant, le Commissaire Enquêteur considère, après examen du dossier que le projet est d'intérêt général, de par l'amélioration de l'état du patrimoine, et par la remise sur le marché locatif d'appartements modernes en centre ville.

Le Commissaire Enquêteur n'émet pas de réserve sur le fond du dossier.

1.1.3. SUR LA PUBLICITE DE L'ENQUETE ET L'INFORMATION DU PUBLIC

Seuls trois avis ont paru dans la presse, en effet le second avis du Petit Journal n'a pas paru (voir rapport page 8 paragraphe 2.2.6.2) ; l'affichage de l'avis d'enquête par les services municipaux de Montauban aux quatre adresses des trois immeubles concernés, l'information présente sur les sites internet de la ville et de la Préfecture, représentent une large couverture du territoire concerné.

L'ensemble de ces mesures de publicité, dont l'exécution a été constatée par le commissaire enquêteur, permet d'affirmer que la population concernée a reçu l'information nécessaire et suffisante pour accéder au dossier d'enquête publique et faire valoir ses observations sur ce dossier.

Le commissaire enquêteur constate que la Préfecture de Tarn & Garonne et la commune de Montauban ont mis en place, les actions de communication nécessaires pour une bonne information du public.

2.1. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1.1. SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE

Malgré les trois publications dans deux journaux, les affichages rappelés ci-dessus en 1.1.3, le Commissaire Enquêteur n'a recensé qu'une observation consignée au registre papier à la date du 26 juillet 2023.

2.1.2. SUR LES ELEMENTS DU BILAN

Selon la théorie du bilan résumée dans l'arrêt du Conseil d'Etat du 28 mai 1971, « *une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente* ».

Le commissaire enquêteur a décidé de fonder son avis en se référant à cette théorie du bilan.

⇒ Considérant la législation et la réglementation applicables aux enquêtes préalables à la Déclaration d'Utilité Publique,

⇒ Considérant que le dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique en vue de réaliser les travaux du programme n°11 de restauration immobilière à Montauban, concernant trois immeubles situés : 47 rue de la République, 5 place Alfred Marty, 4 rue Fraiche et 26 rue de la Résistance,

⇒ Considérant que ce projet de rénovation immobilière a pour objet de remettre sur le marché locatif des appartements modernes en centre ville et de restaurer le patrimoine urbain pour rétablir l'attractivité du centre ville,

⇒ Considérant que ce projet de restauration immobilière prend bien en compte la sécurité, notamment celle des locataires,

Le commissaire enquêteur considère que ce projet de restauration immobilière est recevable sur le plan réglementaire.

2.2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

De l'analyse du dossier ainsi que de constatations personnelles, il ressort que le projet de restauration immobilière n°11 est de nature à répondre à l'attractivité du centre ville de Montauban, à la fois par la restauration du patrimoine et la remise sur le marché de logements modernes.

C'est sur cette analyse que le Commissaire Enquêteur a fondé son avis sur le projet.

En conclusion de l'enquête publique sur le projet de Déclaration d'Utilité Publique concernant le programme de restauration immobilière n°11 de la commune de Montauban,

⇒ Après étude et analyse du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public,

⇒ Après examen de la réglementation applicable à l'enquête publique préalable à la DUP,

⇒ Après avoir siégé et tenu 2 permanences en mairie de Montauban et 1, place du Coq,

Le commissaire enquêteur considère, en toute indépendance et impartialité, que le projet de restauration immobilière concernant la tranche de travaux n°11, précisé ci-dessus au paragraphe 1, revêt un caractère d'intérêt général et EMET UN AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique de ce projet.

L'avis du commissaire enquêteur est assorti d'une RESERVE

RESERVE 1 :

Madame le Maire de Montauban, comme la DDT le suggère, est invitée à approuver le Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (PSMV), afin que les propriétaires puissent avoir accès au plan de défiscalisation Malraux à hauteur de 30%.

RECOMMANDATION :

Le commissaire enquêteur suggère à la commune de Montauban, d'accorder une attention particulière à la situation de propriétaires qui souhaiteraient, pour des raisons familiales, conserver leur propriété, sans avoir à priori, la capacité à mobiliser les moyens financiers nécessaires à la restauration.

Déclaration d'utilité publique pour l'opération de restauration immobilière correspondant au programme de travaux n°11 et concernant 4 immeubles sis 47 rue de la République, 5 place Alfred Marty, 6 rue Fraiche et 26 rues de la Résistance, commune de Montauban

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

E 23000089/31

Pibrac le 30 août 2023

Le commissaire enquêteur

Michel AZIMONT