

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

RAPPORT D'ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

COMMISSAIRE ENQUETEUR NOMME
PAR LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
TOULOUSE :

Michel AZIMONT

Nombre de pages : 27

30 août 2023

Références T.A. : E 23000089/31

SOMMAIRE

1. GENERALITES	4
1.1. PREAMBULE.....	4
1.2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
1.3. LE CADRE JURIDIQUE.....	5
1.4. CONTEXTE, NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET.....	5
1.5. DOSSIER D'ENQUETE.....	5
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	6
2.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	6
2.2. ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	6
2.2.1. Période de l'enquête	6
2.2.2. Lieu de l'enquête, conditions de réception du public	6
2.2.3. Contacts préalables, visite des lieux.....	6
2.2.4. Modalités de consultation du dossier d'enquête	7
2.2.5. Permanences du commissaire enquêteur	7
2.2.6. Mesures de publicité de l'enquête	7
2.2.6.1. Affichage.....	7
2.2.6.2. Insertion dans la presse	8
2.3. INCIDENTS AU COURS DE L'ENQUETE	8
2.4. CLIMAT DES ENQUETES.....	8
2.5. CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITE DE TRANSFERT DES DOSSIERS	8
2.6. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS	9
3. ANALYSE DU PROJET	9
3.1 ANALYSE DU PROJET ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER	9
3.1.1 Sur la forme.....	9
3.1.2 Sur le fonds.....	9
4. ENQUETE PREALABLE A LA DUP	10
OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	10
4.1 ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	10
4.1.1. Observations verbales.....	10
4.1.1.1. Permanence du 17 juillet 2023 Montauban (mairie salon bleu).....	10
4.1.1.2. Permanence du 29 juillet 2023 Montauban (1, place du Coq)	10
4.1.2. Observations registres	10
4.1.2.1. Registre papier.....	10
4.1.2.2. Registre dématérialisé	10
4.1.3. Observations reçues par courrier ou courriel	11
5.1 ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	11
5.1.1. Observations verbales.....	11
5.1.1.1. Permanence du 17 juillet 2023	11
5.1.1.2. Permanence du 29 juillet 2023	11
5.1.2. Observations reçues par courrier ou courriel	11
5.2 ANALYSE DES OBSERVATIONS, POSITION DE LA MAIRIE DE MONTAUBAN, COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	11
5.2.1. Observations du public.....	11
5.2.1.1. Observations générales, sans affectation d'immeuble	11
5.2.1.2. Immeuble cadastré BO1	11
Observation de MMme GUILBERT	11
5.2.1.3. Immeuble cadastré BY320	12

5.2.1.4. Immeuble cadastré BM40.....	12
5.2.2. Questions du Commissaire Enquêteur.....	12
Observation CE1 : Sélection des immeubles.....	12
Observation CE2 : Philosophie de la commune vis-à-vis des propriétaires	13
Observation CE3 : Corrections erreurs dossier enquête.....	14
6. ANNEXES.....	15
ANNEXES A.....	16
A.1. Décision du Tribunal Administratif de Toulouse du 21 juin 2023.....	17
A.2. Arrêté préfectoral du 04 Juillet 2023	18
ANNEXES B :	19
B.1. Publications dans la Dépêche du Midi des 07 et 18 juillet 2023	20
B.2. Publications dans le Petit Journal des 07 et avis de non parution du 03 août 2023	21
B.3. Affiche, Certificat affichage	22
ANNEXES C :	24
C.1. Courrier ABF.....	25
C.2. PV de synthèse	26
C.3. Mémoire en réponse	27
C.4. Avis service habitat DDT	28

1. GENERALITES

1.1. Préambule

La ville de Montauban, qui comptait plus de 10% de logements vacants en centre-ville, soucieuse de son attractivité, a décidé un programme de restauration immobilière, dès 2004.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est un dispositif permettant de lutter contre le mal logement et d'initier une dynamique de restauration du bâti patrimonial ; l'objectif est de redynamiser le centre-ville en offrant à la location des logements modernes, mais aussi d'entretenir le patrimoine.

La présente enquête concerne le programme des travaux n°11 décidé par le Conseil Municipal du 22 mai 2023 ; il comprend quatre immeubles :

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

Le 12 juillet 2023, l'agent de la ville de Montauban, en charge du suivi de l'enquête, a informé le commissaire enquêteur, qu'à la suite d'une erreur, le projet BM 39 situé 6 rue Fraiche ne faisait pas partie du projet.

Le 13 juillet 2023, l'agent de la ville confirmait l'exclusion de l'immeuble BM 39 situé 6 rue Fraiche, et indiquait qu'une délibération de son conseil municipal régulariserait cette position en septembre 2023.

De ce fait seuls 3 immeubles, mais avec 4 adresses sont concernés par l'enquête publique :

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

1.2. Objet de l'enquête publique

L'article 545 du Code civil prévoit que : « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Le Code de l'expropriation a prévu que : « l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie...ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier... ».

La problématique des propriétaires privés, qui souvent n'ont pas les moyens de mobiliser le financement nécessaire aux travaux, conduit la ville à envisager une intervention publique, nécessitant une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

1.3. Le cadre juridique

Cette enquête est régie, notamment, par le Code de l'expropriation, articles L.313-4-1 et suivants.

C'est dans le cadre des Codes de l'Expropriation et de l'Environnement que Monsieur le Préfet de Tarn et Garonne, suite à la demande de Madame le Maire de Montauban, par courrier du 21/06/2023, a demandé à Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un commissaire enquêteur.

Le présent rapport établi par le commissaire enquêteur, concerne l'organisation et le projet soumis à enquête.

1.4. Contexte, nature et caractéristiques du projet

La commune de Montauban, située en bordure du Tarn, à 30 minutes au Nord de Toulouse, comptait 61 677 habitants en 2020, elle s'étend sur 13 517 hectares.

La ville de Montauban a défini (voir page 32 du dossier d'enquête) :

- Un périmètre de restauration immobilière,
- Un secteur sauvegardé, à l'intérieur du précédent,
- Quatre immeubles constituant le programme n°11, pour lequel est demandée la DUP (en fait, 3 immeubles, mais avec 4 adresses, voir ci-dessus en 1.1).

L'objectif de ce projet d'ORI est de :

- Offrir à la location des logements modernes en centre-ville ;
- Restaurer le patrimoine urbain.

L'architecte des bâtiments de France (ABF) a été consulté par la préfecture de Tarn et Garonne le 15 juin 2023, par courrier du 04 juillet 2023, il a formulé un avis favorable.

(Voir courrier ABF en Annexe C1)

1.5. Dossier d'enquête

Le dossier comporte un document relié de 72 pages dans lequel on trouve notamment les éléments suivants :

Partie administrative

Page 67. Délibération du Conseil Municipal du 22 septembre 2004

Page 69. Délibération du Conseil Municipal n°59/05/2023 du 22 mai 2023

Partie dossier enquête

Page 6. Montauban, ville d'art et d'histoire, présentation du cadre d'action

Page 20. Présentation du programme global de travaux sur le périmètre de restauration

Page 32. Présentation du programme n°11 (plans cadastraux et photos)

Concernant l'enquête préalable à la DUP, le dossier est conforme aux dispositions de l'article R11-3 du Code de l'expropriation et n'appelle pas d'observation.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande de Monsieur le Préfet de Tarn & Garonne du 21 juin 2023 de désigner un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête, Madame le Président du Tribunal Administratif de Toulouse par décision du 21 juin 2023, a désigné Michel AZIMONT.

(Voir décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse du 21 juin 2023, annexe A1)

Monsieur le Préfet de Tarn & Garonne par arrêté du 04 juillet 2023, prescrit l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux du programme n°11 de restauration immobilière à Montauban concernant quatre immeubles (en fait trois) précisés ci-dessus en 1.1.

(Voir Arrêté du préfectoral du 04 juillet 2023, annexe A2)

2.2. Organisation de l'enquête

2.2.1. Période de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée pendant 15 jours entiers et consécutifs, du lundi 17 juillet au lundi 31 juillet 2023 inclus.

2.2.2. Lieu de l'enquête, conditions de réception du public

L'enquête publique s'est tenue en mairie de Montauban.

La Commune de Montauban a mis à la disposition, pour l'Enquête Publique, le Salon bleu pour la réception du public par le commissaire enquêteur ainsi que le 1, place du coq ; la consultation du dossier se faisait à l'accueil de la mairie. Ces pièces convenaient parfaitement à la réception du public.

2.2.3. Contacts préalables, visite des lieux

Le commissaire enquêteur a rencontré deux agents de la ville de Montauban, le vendredi 30 juin 2023 afin que lui soit présenté le projet soumis à enquête.

La motivation du projet est la restauration des façades de quatre immeubles du centre-ville, et la remise sur le marché locatif, ou à la vente, d'appartements rénovés.

Le commissaire enquêteur a demandé que lui soient communiqués les lieux d'affichage.

Le commissaire enquêteur a visité les lieux le lundi 17 juillet 2023 en compagnie d'un agent de la ville, il a constaté que l'affichage était effectif aux quatre adresses des trois immeubles, cependant les affiches ne respectaient pas les règles édictées par l'arrêté du 09 septembre 2021, notamment en termes de dimensions, de couleurs et de taille des caractères.

2.2.4. Modalités de consultation du dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux (sauf jours fériés) le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête tenu à sa disposition à la mairie de Montauban.

Le dossier soumis à enquête était également mis en ligne sur le site internet des services de l'État en Tarn-et-Garonne, et sur celui de la ville de Montauban.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, comportant 32 pages dont 22 utilisables par le public, cotés et paraphés, par le Commissaire enquêteur le lundi 17 juillet 2023, a été ouvert au début de l'enquête, soit le 17 juillet 2023, et mis à la disposition des intéressés à la mairie de la commune pour y consigner les observations sur le projet soumis à l'enquête publique.

Les observations pouvaient également être adressées par écrit au commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie de Montauban : 9 rue de l'Hôtel de ville - BP 764 – F 82013 MONTAUBAN.

Le public pouvait formuler aussi ses observations et propositions pendant toute la durée de la consultation par courriel à l'adresse suivante : pref-enquetepublique@tarn-et-garonne.gouv.fr, ainsi que sur le site Internet des services de l'État dans le Tarn-et-Garonne 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 ».

2.2.5. Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a tenu les permanences suivantes en mairie de Montauban, conformément à l'arrêté préfectoral :

↳ Le lundi 17 juillet 2023, de 14h à 17h, à la mairie même, salon bleu.

↳ Le samedi 31 juillet 2023 de 9h à 12h, dans une annexe de la mairie : 1, place du Coq ; ce lieu a été porté à la connaissance du public par affichage à la mairie de Montauban.

Les observations pouvaient également être adressées, par écrit, pendant la même période, directement au Commissaire Enquêteur à la mairie de Montauban (voir en 2.2.4. Ci-dessus).

2.2.6. Mesures de publicité de l'enquête

2.2.6.1. Affichage

L'affichage réglementaire a été réalisé par les services de la mairie de Montauban, 8 jours au moins avant le début de l'enquête, conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 04 juillet 2023.

Le commissaire enquêteur a constaté que les affiches n'étaient pas conformes en termes de dimensions, de couleur et taille des caractères à l'arrêté R. 121-19 du code de l'environnement.

La mairie de Montauban a fait parvenir au commissaire enquêteur un certificat, sans lister les points d'affichage, de l'avis d'enquête. (Voir en annexe B3).

L'affichage de l'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la mairie de Montauban.

(Voir affiche et certificat, Annexe B3)

2.2.6.2. Insertion dans la presse

L'avis au public, conformément aux Lois et règlements, a fait l'objet d'insertions 8 jours avant le début d'enquêtes et dans les 8 premiers jours d'enquêtes, dans les journaux suivants :

- La Dépêche du Midi des 04 et 18 juillet 2023 (Voir annexes B1)
- Le Petit Journal des 07 juillet 2023 et 03 août 2023 avis de non parution (Voir annexes B2)

La seconde parution du Petit Journal n'a pas eu lieu, il y a donc eu seulement trois avis, et non quatre, parus dans la presse ; l'affichage de l'avis d'enquête par les services municipaux de Montauban aux 4 adresses des 3 immeubles, la présence sur le site internet de la ville, représentent une large couverture du territoire concerné.

Compte tenu du désintérêt manifesté par le public, le commissaire enquêteur croit que l'absence de la seconde parution du Petit Journal, n'a pas été préjudiciable à l'information du public

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 de l'enquête publique et faire valoir ses observations sur ce dossier.

2.3. Incidents au cours de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident.

2.4. Climat des enquêtes

Le climat de l'enquête est difficile à apprécier vu que le public s'est complètement désintéressé du projet.

2.5. Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers

A l'expiration du délai d'enquête, soit le 31 juillet 2023, le registre d'enquête, reçu par le commissaire enquêteur le 12 août 2023, a été clôturé par le commissaire enquêteur, conformément à l'article 6 de l'arrêté préfectoral, ce même jour.

2.6. Relation comptable des observations

Permanences	Nombre Personnes reçues	Observations Registre papier	Observations Registre dématérialisé	Courriers Reçus
P1	0	0	0	0
P2	0	0	0	0
Total	0	0	0	0

Le commissaire enquêteur n'a eu aucune visite et n'a reçu aucun courrier, seule une observation a été consignée sur le registre, elle émanait d'un voisin de l'immeuble cadastré B01 rue de la République qui voulait s'assurer que sa propriété n'était pas concernée.

Le public s'est complètement désintéressé de cette enquête alors que le projet concerne la sécurité, l'aspect du patrimoine, et la disponibilité de logements modernes en centre-ville, donc l'attractivité de l'hyper centre de Montauban.

On ne peut que regretter ce constat.

3. ANALYSE DU PROJET

3.1 Analyse du projet et avis du commissaire enquêteur sur le dossier

3.1.1 Sur la forme

Le dossier présente de nombreuses erreurs ou imprécisions qui devront être rectifiées :

- Parcelle BM 39 qui ne fait pas partie du projet ;
- Trois immeubles concernés mais quatre adresses ;
- Identification des parcelles sur le cadastre différentes et difficilement visibles (pages 35, 47...)

3.1.2 Sur le fonds

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière du programme n°11, comporte quelques insuffisances sur la forme, évoquées précédemment, il est cependant à la portée du public qui souhaiterait s'informer.

Il s'agit de remettre sur le marché locatif des logements de l'hyper centre, mais aussi de restaurer les façades constituant un élément attractif important du centre-ville.

Le commissaire enquêteur, comme la DDT, suggère que le Madame le Maire approuve 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%.

(Voir annexe C.4.)

Le commissaire enquêteur constate que l'information du public a été faite, conformément aux obligations légales, hormis la seconde parution du Petit Journal qui n'a pas eu lieu.

Le présent projet d'ORI a pour objectif d'embellir le centre-ville et de remettre sur le marché locatif des appartements modernes.

Ce projet de travaux n°11, s'inscrit dans le cadre de l'opération « Montauban, périmètre de restauration immobilière », il répond à la problématique du logement en hyper centre.

Le commissaire enquêteur considère donc que le projet de travaux n°11 prend bien en compte la problématique de hyper centre.

4. ENQUETE PREALABLE A LA DUP

OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.1 Analyse des observations

4.1.1. Observations verbales

4.1.1.1. Permanence du 17 juillet 2023 Montauban (mairie salon bleu)

Personne ne s'est présenté à cette permanence.

4.1.1.2. Permanence du 29 juillet 2023 Montauban (1, place du Coq)

Personne ne s'est présenté à cette permanence.

4.1.2. Observations registres

4.1.2.1. Registre papier

Le registre était vierge le 17 juillet 2023 à 17h.

Seule une observation a été consignée à la date du 26 juillet 2023.

Le registre ne comportait qu'une observation en date du 26 juillet lorsque le Commissaire Enquêteur l'a reçu le 02 août 2023.

4.1.2.2. Registre dématérialisé

Ce registre est resté vierge.

4.1.3. Observations reçues par courrier ou courriel

Le commissaire enquêteur n'a pas reçu d'observation du public par courrier ou courriel.

5.1 Analyse des observations

5.1.1. Observations verbales

5.1.1.1. Permanence du 17 juillet 2023

Personne ne s'est présenté à cette permanence.

5.1.1.2. Permanence du 29 juillet 2023

Personne ne s'est présenté à cette permanence.

5.1.2. Observations reçues par courrier ou courriel

Le commissaire enquêteur n'a pas reçu d'observation par courrier ou courriel, ni des propriétaires concernés, ni du public.

5.2 Analyse des observations, Position de la mairie de Montauban, Commentaires du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête le commissaire enquêteur a remis le 03 août 2023 un exemplaire de son procès-verbal de synthèse.

(Le procès-verbal intégral figure en annexe n° C2)

Le 18 août 2023 le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse dématérialisé, pour l'enquête ORI de Montauban.

(Le mémoire en réponse intégral figure en annexe n° C3)

L'analyse qui suit, pour chacune des observations, classées par immeuble, est constituée du dire du pétitionnaire, d'un extrait du procès-verbal, d'un extrait du mémoire en réponse, et sous forme de commentaire, de la position du commissaire enquêteur.

5.2.1. Observations du public

Attention ! Les observations sont identifiées par date et par immeuble. Les observations sont classées par immeuble concerné.

5.2.1.1. Observations générales, sans affectation d'immeuble

Néant

5.2.1.2. Immeuble cadastré BO1

Observation de MMme GUILBERT

Les pétitionnaires se sont présentés à la mairie le 26 juillet 2023, voisins de l'immeuble cadastré BO1, leur propriété à l'adresse 47 rue de la République a la même adresse que l'immeuble BO1 objet de la DUP, ils voulaient s'assurer que leur propriété n'était pas visée par la DUP.

Position de la mairie de Montauban :

Réponse apportée par la Commune sur le registre :

« Madame et Monsieur GUILBERT se sont rendus en Mairie le 26 juillet 2023. Copropriétaires d'un immeuble voisin à l'un des immeubles objet de la DUP n° 11, référencé au cadastre section BO n° 6, ils s'interrogent car leur immeuble a pour adresse postale le 47 rue de la République (adresse objet de la présente DUP).

Or, il s'agit d'un défaut d'adressage, la parcelle BO 6 correspond au 45 rue de la République et la parcelle BO 1, objet de la DUP n° 11, au 47 rue de la République.

Ce défaut sera corrigé postérieurement par les services de la Ville de Montauban compétents en la matière.

Il n'y a donc pas d'erreur dans le dossier de DUP n° 11.

Madame et Monsieur GUILBERT repartent satisfaits des réponses apportées.

Avis du CE :

Dont acte, il est dommageable qu'un tel dossier contienne autant d'erreurs alors qu'il est passé en de nombreuses mains de la ville...

5.2.1.3. Immeuble cadastré BY320

Néant

5.2.1.4. Immeuble cadastré BM40

Néant

5.2.2. Questions du Commissaire Enquêteur

Observation CE1 : Sélection des immeubles

Quelle est la méthodologie de la commune de Montauban pour faire son choix parmi les immeubles du Secteur Patrimonial Remarquable, à réhabiliter ?

Position de la mairie de Montauban :

C'est dans ce cadre que la Ville de Montauban identifie, par un travail de repérage de terrain, des bâtiments du Périmètre de Restauration Immobilière à mettre sous DUP, au motif d'intérêt général que représente leur réhabilitation.

En effet, la volonté de la Ville est de remettre sur le marché des logements vacants afin d'offrir à ses habitants une offre diversifiée en hypercentre. La restauration des façades qui dévoilent leurs aspects architecturaux participe à la mise en valeur de la ville. Enfin, une partie des immeubles situés en hypercentre présente un rez-de-chaussée commercial qu'il est important de valoriser et de remettre en location ou

proposer à l'acquisition si tel n'est pas le cas, afin de maintenir ou dynamiser le commerce de proximité.

En outre, il arrive qu'un porteur de projet identifie lui-même des immeubles à rénover.

Les rénovations requérant souvent une capacité financière conséquente, le dispositif de DUP travaux permet à ce porteur de projet de bénéficier de dispositifs d'avantages fiscaux, tel que le dispositif Malraux.

En l'espèce, le projet de DUP n° 11 de la Ville de Montauban s'inscrit dans ce dernier cas de figure.

Avis du CE :

Le commissaire enquêteur aurait souhaité connaître les différents services de la ville qui travaillent au choix des immeubles.

Observation CE2 : Philosophie de la commune vis-à-vis des propriétaires

Quelle est la démarche de la commune vis-à-vis des propriétaires qui souhaiteraient, pour des raisons familiales, conserver leur immeuble, sans avoir, à priori, la capacité à mobiliser les moyens financiers nécessaires à la restauration ?

Position de la mairie de Montauban :

En cas de difficultés des propriétaires à financer les travaux imposés par une DUP, la Collectivité met à disposition des propriétaires diverses aides.

En effet, le GMCA est délégataire d'aides à la pierre et pilote des dispositifs qui couvrent l'intégralité de son territoire avec un Programme d'Intérêt Général (PIG) et une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU).

Par ailleurs, le bureau d'étude « Urbanis » accompagne les propriétaires dans leurs projets de rénovation énergétique qu'ils aient un statut de propriétaire occupant ou de bailleur.

Ils peuvent également prétendre aux aides de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) : rénovation énergétique, autonomie, logement dégradé voir insalubre. Pour les propriétaires bailleurs, le respect des conditions sont le plafonnement des loyers ainsi que le respect d'une grille de ressource des locataires.

Par ailleurs, le GMCA accompagne les propriétaires via des primes concernant :

- Le ravalement de façade,
- L'installation d'ascenseur,
- La sortie de logement vacant,
- L'accession d'un logement,
- Des primes complémentaires aux travaux réalisés via l'ANAH.

Avis du CE :

Le commissaire enquêteur souhaite que cet ensemble de dispositions soit formellement porté à la connaissance des propriétaires, et que la ville prenne les dispositions nécessaires pour qu'ils puissent bénéficier du dispositif « Malraux », comme le précise le service habitat de la DDT. (Voir annexe C.4.)

Observation CE3 : Corrections erreurs dossier enquête

Le commissaire enquêteur regrette qu'un dossier aussi simple renferme autant d'erreurs ! Il souhaite que toutes soient corrigées pour la DUP.

Position de la mairie de Montauban :

L'erreur ayant amené à l'intégration de la parcelle BM 39 au projet de DUP (plan de masse erroné) est corrigée.

Avis du CE :

Dont acte.

Le présent rapport ainsi que les conclusions et avis du commissaire enquêteur sont transmis à Madame le Maire de Montauban et à Monsieur le Préfet de Tarn & Garonne.

Le 30 août 2023

Le commissaire enquêteur :



Michel AZIMONT

6. ANNEXES

ANNEXES A :

- A.1. Décision du Tribunal Administratif de Toulouse du 21 juin 2023
- A.2. Arrêté préfectoral du 04 juillet 2023

ANNEXES B :

- B.1. Insertions dans la Dépêche des 07 et 18 juillet 2023
- B.2. Insertions dans le Petit Journal du 07 juillet et avis de non parution du 03 août 2023
- B.3. Affiche, Certificat affichage

ANNEXES C :

- C.1. Courrier ABF
- C.2. PV de synthèse
- C.3. Mémoire en réponse
- C.4. Avis service habitat DDT

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

Rapport d'analyse du commissaire enquêteur

E 12000089/31

ANNEXES A

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

Rapport d'analyse du commissaire enquêteur

E 12000089/31

A.1. Décision du Tribunal Administratif de Toulouse du 21 juin 2023

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

Rapport d'analyse du commissaire enquêteur

E 12000089/31

A.2. Arrêté préfectoral du 04 Juillet 2023

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

Rapport d'analyse du commissaire enquêteur

E 12000089/31

ANNEXES B :

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

Rapport d'analyse du commissaire enquêteur

E 12000089/31

B.1. Publications dans la Dépêche du Midi des 07 et 18 juillet 2023

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

Rapport d'analyse du commissaire enquêteur

E 12000089/31

B.2. Publications dans le Petit Journal du 07 juillet et avis de non parution du 03 août 2023

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

Rapport d'analyse du commissaire enquêteur

E 12000089/31

B.3. Affiche, Certificat affichage

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

Rapport d'analyse du commissaire enquêteur

E 12000089/31

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

Rapport d'analyse du commissaire enquêteur

E 12000089/31

ANNEXES C :

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

Rapport d'analyse du commissaire enquêteur

E 12000089/31

C.1. Courrier ABF

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

Rapport d'analyse du commissaire enquêteur

E 12000089/31

C.2. PV de synthèse

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

Rapport d'analyse du commissaire enquêteur

E 12000089/31

C.3. Mémoire en réponse

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

Rapport d'analyse du commissaire enquêteur

E 12000089/31

C.4. Avis service habitat DDT