

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

Commune de MOISSAC

Enquête Publique relative à :
la demande, présentée par la commune de Moissac en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique de son projet d'aménagement de l'îlot Falhière à Moissac et la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour cette opération.



Du 27 janvier 2020 au 11 février 2020 inclus

RAPPORT AVIS et CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

commissaire enquêteur: **Alain VANZAGHI**

SOMMAIRE

I- RAPPORT:	page
1 - Présentation	
1.1 objet de la demande	3
1.2 situation	3
1.3 état des lieux actuel	3
2 - Le dossier soumis à l'enquête publique	
2.1 constitution du dossier	4
2.2 étude du dossier soumis à l'enquête publique	4
3 - Préparation de l'enquête publique	
3.1 désignation du commissaire enquêteur	6
3.2 prescription de l'enquête publique	6
3.3 réception du dossier	6
3.4 paraphe du registre d'enquête	7
3.5 contrôle de l'affichage	7
3.6 information du public, mesures légales de publicité	7
4 - Déroulement de l'enquête publique	
4.1 durée et lieu	7
4.2 démarches effectuées par le commissaire enquêteur	7
4.3 ouverture de l'enquête, permanences	8
4.4 clôture de l'enquête publique	8
5 - Observations émises et analyses	
5.1 observations du public et analyses	8
5.2 observations du commissaire enquêteur	8
 II- AVIS ET CONCLUSIONS :	
-déclaration utilité publique	I à IV
-enquête parcellaire	V à VII
 III- ANNEXES	
-décision E19000241/31 du 11/12/2019	
-arrêté préfectoral 82-2020-01-10-002 du 10/01/2020	
-publicités initiales (petit journal 18/01 -la dépêche 17/01)	
-publicités après début enquête (petit journal 28/01 -la dépêche 28/01)	
-lettre RAR adressée au propriétaire parcelle DH29, copie avis réception avec mention « destinataire inconnu à l'adresse », copie internet renseignements juridiques société Mr [REDACTED], photo digicode immeuble [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	
-certificat d'affichage en mairie de l'avis d'enquête publique	
-certificat d'affichage en mairie de l'enquête parcellaire	
-compte rendu du site de la ville de Moissac	
-attestation du site de la Préfecture de Tarn et Garonne	

1- Présentation:

1.1 objet de la demande:

Suite à la demande présentée par la commune de Moissac, une enquête publique conjointe:

- préalable à la déclaration d'utilité publique,
- enquête parcellaire,

est ouverte sur la commune de Moissac,

en vue du projet d'aménagement de l'îlot Falhière en espaces verts et parking.

1.2 situation:

La commune de Moissac est située dans le département du Tarn et Garonne, entre Agen et Toulouse, en région Occitanie. Moissac fait partie de la communauté de communes « Terres des confluences » et compte une population de 12 929 habitants.

L'un des enjeux de la commune est de réussir son développement touristique. Ville incontournable du chemin de Saint Jacques de Compostelle, elle voit passer de nombreux pèlerins auxquels s'ajoutent de plus en plus de touristes attirés par les joyaux de l'architecture médiévale moissagaise.

L'objet de l'enquête publique concerne le projet d'aménagement urbain de l'îlot Falhière (jardin public, places de stationnement) situé en centre ville :



1.3 état des lieux actuel:

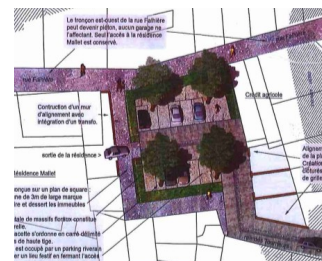
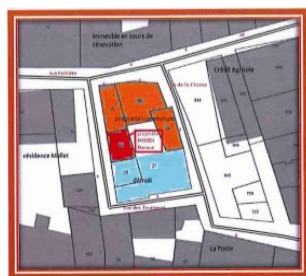
L'îlot Falhière est constitué des parcelles cadastrales DH25, DH26, DH27, DH28, DH29 et DH30 supportant un bâti vétuste et inoccupé (bâtiments à 2 niveaux).

Les parcelles DH25, DH26, DH27, DH28 et DH30 sont propriétés de la commune. La parcelle DH29 appartient à un particulier.

Les bâtiments sis sur les parcelles DH27 et DH28 ont été démolis car ils menaçaient ruines.

Le projet consiste en la démolition de l'ensemble du bâti pour l'aménagement d'un jardin public avec places de stationnement et amélioration de la voirie :

- En orange : parcelles DH 30, 25, 26.
Propriétés bâties communales vacantes
- En bleu : parcelles DH 27 ET 28
Propriétés communales démolies
- En rouge : parcelle DH 29
Propriété de M. HAMDI Naceur restant à acquérir
(objet de la présente D.U.P.)



La parcelle DH29 reste à acquérir par voie d'expropriation, objet de la présente D.U.P.

2-Le dossier soumis à l'enquête publique:

2.1 constitution des dossiers:

-Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire, réalisé par le service foncier de la commune de Moissac se compose:

a) **d'un préambule :**

présentation de la commune, situation, démographie, activité économique (page 3)

b) **partie 1 :** enquête publique préalable à la D.U.P.

- 1.1 contexte : objet et cadre réglementaire (pages 4 à 14)
- 1.2 plans de situation (page 15)
- 1.3 délimitation de l'immeuble à exproprier (page 16)
- 1.4 notice explicative (pages 17 à 21)
- 1.5 caractéristiques de l'ouvrage (page 22)
- 1.6 estimation sommaire des dépenses (page 23)

les pièces du dossier DUP pour acquisition d'immeuble pour opération d'aménagement ou d'urbanisme sont conformes à l'article R112-5 du code de l'expropriation.

c) **partie 2 :** enquête parcellaire

- 2.1 présentation)
- 2.2 objet de l'enquête parcellaire)
- 2.3 déroulement de la procédure) (page 24)
- 2.4 dossier d'enquête parcellaire :
 - plan parcellaire (page 25)
 - état parcellaire (page 26)

les pièces du dossier d'enquête parcellaire sont conformes à l'article R131-3 du code de l'expropriation.

-sont annexés au dossier:

- les délibérations du conseil municipal n°15 du 15/11/2018 et n°5 du 4/9/2007
- le plan de situation
- le relevé cadastrales
- le relevé parcellaire
- le plan de masse
- l'estimation du bien par France Domaine (du 14/8/2019)

2.2 étude des dossiers soumis à l'enquête publique:

Par lettre du 2 septembre 2019 Monsieur le Maire de Moissac demande l'ouverture d'une enquête préalable d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe pour l'acquisition par voie d'expropriation du bâtiment sis 1 rue des tourneurs (parcelle DH29) nécessaire à la mise en œuvre de la réalisation d'un parking d'intérêt communal sur cet îlot.

Le dossier joint présente le projet d'aménagement de l'îlot Falhière :

- son objet : « Aménagement d'un espace public (jardin public, places de stationnement, amélioration voirie) nécessitant l'acquisition d'un immeuble parcelle cadastrale DH29 ». Ce projet consiste à créer un parking agrémenté d'espaces verts avec :
 - . l'acquisition de l'immeuble parcelle DH29 par voie d'expropriation, la voie amiable n'ayant pas abouti,
 - . la démolition de 4 bâtiments,
 - . la création d'un parking et de jardins.

Le PLU du 2 mars 2006, dernière révision le 25 avril 2013, classe cet espace en zone U1 (domaine bâti) dans la catégorie « souhaitable de démolir » : démolition permettant une restauration intéressante des immeubles à conserver, de redonner de la lumière, de l'air et de la vie à certains îlots mal ou peu habités. Un emplacement réservé n°43 : « création d'un parking en centre ville » est inscrit sur les parcelles DH 27, 28 et 29.

-le cadre réglementaire : .informations juridiques (code de l'expropriation)
 .informations administratives (enquêtes conjointes, déclaration d'utilité publique et arrêté de cessibilité),
 .informations judiciaires (expropriation),
 .règlement du Plan Local d'Urbanisme zone U1 (zone urbaine à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités en tissu ancien),

-les plans de situation,

-le périmètre délimitant l'immeuble à exproprier : extrait du PLU emplacement réservé n°43 (dernière révision du PLU entrée en vigueur le 25 avril 2013) faisant apparaître la parcelle DH29 objet de la demande d'expropriation,

-la notice explicative :

. volonté de la municipalité de réaliser un aménagement public en lieu et place de cet îlot, dont certains bâtiments menaçant ruine ont déjà été démolis, pour renforcer l'offre de stationnement au centre historique de la ville, repenser le plan de circulation et améliorer l'accessibilité, redonner de la lumière, de l'air et de la vie à cet îlot. Un emplacement réservé a été inscrit à cet effet au PLU.

. le projet porte sur les parcelles DH843, DH845, DH25, DH26, DH27, DH28, DH30 propriété de la ville et la parcelle DH29 (entre DH28 et DH30) objet de la demande de déclaration d'utilité publique en vue de son expropriation.

. l'objectif est de développer des espaces naturels et des places de stationnement en centre historique, d'élargir les rues pour favoriser l'accès des secours et des riverains, d'aérer le quartier, par la suppression des logements indignes ou insalubres. (les immeubles des parcelles DH27 et DH28 devenus dangereux pour la sécurité publique ont été démolis. Les autres immeubles sont vétustes et inoccupés, celui de la parcelle DH29 est vacant depuis 2014).

. la démolition de l'îlot, en état d'abandon, qui n'abrite aucun espace naturel, permettra la création d'un espace de respiration au sein du bâti environnant, facilitera les liaisons douces, le stationnement et l'accès des riverains.

. ce projet est en conformité avec le PLU, la servitude d'utilité publique AC1 sur la protection des monuments historiques et le document AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) en cours d'approbation.

-caractéristiques principales de l'ouvrage : aménagement de l'îlot Falhière en parking et jardin public après démolition d'immeubles en ruine ou désaffectés, conçu comme un square prioritairement piéton. Ce projet est en lien avec l'amélioration du cadre de vie de la résidence située au 7 rue Falhière. Le plan de réalisation du projet est joint.

-estimation sommaire des dépenses : acquisition foncière et travaux.

-l'enquête parcellaire : rappelle la présentation, l'objet et le déroulement de la procédure d'enquête parcellaire et présente :

. le plan parcellaire, extrait du cadastre au 1/1000°

. l'état parcellaire avec l'identité du propriétaire.

M'ont également été remis à titre d'information et ne faisant pas partie du dossier d'enquête :

. l'avis de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine :
« le secteur concerné par le projet est inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques ainsi que dans le secteur 1 de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine. De plus cet îlot se situe en zone de présomption de prescriptions archéologiques. Le projet n'est pas incompatible, avis favorable »,

. l'avis de la direction départementale des territoires : *« ce projet consiste d'une part à démolir un îlot d'immeubles insalubres dégradés et désaffectés, de créer une placette conçue comme un square prioritairement piéton...la création de cheminements doux est un point fort du projet...la commune de Moissac est propriétaire de l'ensemble des parcelles à l'exception de la DH29, son acquisition est donc nécessaire pour que ce projet puisse être mené à bien »*.

. l'avis du service renouvellement urbain et cadre de vie de la préfecture : *« le projet concerne un secteur situé au sein du QPV centre ville (Quartier prioritaire de la Politique de la Ville) en résumé le projet présenté répondrait ainsi à une demande des habitants s'agissant de places de stationnement, offrirait des conditions de circulation piétonne facilitées et pourrait également avoir une fonction de lieu de rencontre et d'échanges entre les publics....*

Volet sécurité : ...le projet offre la possibilité de traverser de part en part l'îlot par des voies désormais élargies. Cela supprime de façon significative la situation de semi-enclave de cette zone et participe ainsi à réduire les risques d'actes d'incivilités et/ou de délinquance ».

3- L'enquête publique:

3.1 désignation du commissaire enquêteur:

Par décision N° E19000241/31 en date du 11 décembre 2019 le président du tribunal administratif de Toulouse m'a désigné commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet :

"la demande, présentée par la commune de Moissac en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique de son projet d'aménagement de l'îlot Falhière à Moissac et la détermination des parcelles à déclarer cessibles pour cette opération"

3.2 prescription de l'enquête publique:

L'enquête a été prescrite par le préfet de Tarn et Garonne par arrêté du 10 janvier 2020 RAA:82-2020-01-10-002.

L'enquête se déroulera du 27 janvier 2020 à 9h au 11 février 2020 à 17h30.

Les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête seront à la disposition du public dans la commune de Moissac aux jours et heures d'ouverture de la mairie (lundi au jeudi 8h30/12h - 13h30/17h30 le vendredi 8h30/12h-13h30/19h30).

Le commissaire enquêteur recevra le public dans la mairie de Moissac les jours et heures suivants:

le 27 janvier 2020 de 9h à 12h

le 11 février 2020 de 14h30 à 17h30

3.3 réception du dossier:

Le dossier a été remis au commissaire enquêteur par la préfecture du Tarn et Garonne le 30 décembre 2019.

-après contact auprès du maître d'ouvrage, la mairie de Moissac, j'ai obtenu un rendez-vous avec Mme Morieres le 14 janvier pour une présentation du dossier.

J'ai visité le site ce même jour, et j'ai constaté l'inoccupation des bâtiments et leur vétusté. Les bâtiments situés sur les parcelles DH27 et DH28 (contigu au bâtiment parcelle DH29) menaçant ruine et dangereux pour la population ont été démolis. Le mur de pignon du bâtiment parcelle DH29 est à nu et n'a pas reçu de protection, la dégradation de ce bâtiment sera de ce fait accélérée. Les rues autour de l'îlot sont très dégradées, les abords ne sont plus entretenus et des déjections canines présentes. Dans son état actuel, cet îlot n'est pas rassurant pour la sécurité et la tranquillité publique alors qu'il est situé sur un axe du chemin de Saint Jacques de Compostelle traversant le centre historique à proximité de l'abbatiale.

4.3 ouverture de l'enquête, permanences:

L'enquête a débuté le 27 janvier 2020, les dossiers d'enquête ainsi que les registres étant mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouvertures de la mairie (du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 19h30),

-permanence du 27 janvier 2020 de 9h à 12h: ouverture de l'enquête, aucune personne ne s'est présentée, aucune remarque n'a été consignée sur les registres,

-permanence du 11 février 2020 de 14h30 à 17h30: aucune personne ne s'est présentée, aucune remarque n'a été consignée sur les registres,

4.4 clôture de l'enquête publique:

Conformément à l'article 9 de l'arrêté préfectoral du 10 janvier 2020 prescrivant l'enquête publique, j'ai procédé à la clôture des registres d'enquête publique, datée au 11 février 2020 à 17h30.

J'ai constaté qu'aucune observation n'avait été consignée sur les registres, qu'aucun courrier n'y avait été annexé.

Aucune personne ne s'est présentée lors des permanences.

5- Observations émises et analyses:

5.1 observations du public et analyses:

Aucune observation n'a été formulée sur les registres d'enquête, aucun courrier n'a été adressé au commissaire enquêteur, aucune personne ne s'est présentée lors des permanences, aucune observation n'a été formulée sur le site internet de la préfecture de Tarn et Garonne.

Une observation a été inscrite le 21 janvier sur le site internet de la mairie de Moissac : « *en espérant qu'il y aura plus de places que maintenant et que celles-ci soient gratuites et non en zone bleue. Et aussi avec caméra de sécurité.* »

Le manque de participation du public peut découler de l'agrément et de l'acceptation du projet par les administrés, pour l'amélioration du cadre de vie du centre ville.

Concernant l'enquête parcellaire le propriétaire, connu car ayant répondu auparavant défavorablement aux propositions d'achat à l'amiable de sa parcelle par la municipalité, ne s'est pas manifesté au cours de l'enquête conjointe.

5.2 observations du commissaire enquêteur et analyses:

L'enquête publique a pour objet la demande, présentée par la commune de Moissac, de déclaration d'utilité publique avec enquête parcellaire en vue l'aménagement urbain en centre ville de l'îlot FALHIERE.

Le projet consiste à la création, après démolition des bâtiments existants, d'un espace public comportant des places de stationnement, un jardin public, et l'amélioration de la voirie, nécessitant l'acquisition d'un bâtiment par expropriation.

La seule remarque formulée par le public: « besoin de places de stationnement, renfort de la sécurité du site » conforte l'ambition du projet et sa nécessaire réalisation.

Le projet est estimé entre 263 00€ et 323 000€ HT en fonction de la solution retenue dont 37 275€ HT pour l'acquisition foncière de la parcelle DH29.

Le projet s'inscrit dans la démarche de l'aménagement urbain du centre ville. Cette nouvelle configuration facilitera les déplacements, le stationnement et les liaisons douces dans ce quartier.

La commune de Moissac a la maîtrise foncière de l'espace nécessaire à la réalisation du projet, à l'exception de la parcelle DH29 dont le bâtiment est inséré entre le bâtiment parcelle DH30 et le bâtiment démolé de la parcelle DH28. La conservation de ce bâtiment remettrait en cause le projet, sans compter les risques inhérent à sa stabilité lors de la démolition des bâtiments adjacents. L'expropriation envisagée est donc nécessaire à la réalisation du projet. Ce bâtiment d'habitation est inoccupé et non entretenu depuis 2014.

Le projet aura un impact profitable sur l'environnement avec la création d'un espace public végétalisé constituant une aire de respiration au sein du bâti environnant et favorisant la convivialité. L'accès automobile et le stationnement seront facilités. Sur le plan urbain le projet s'inscrit dans le prolongement de la volonté d'aménager ce secteur du centre ville proche de l'abbatiale sur l'itinéraire des chemins de saint Jacques de Compostelle.

L'utilité publique peut être reconnue à ce projet:

- nécessité d'assainir l'îlot en démolissant les bâtiments vétustes, inoccupés et présentant à terme des risques de ruine,
- expropriation d'un seul bâtiment par rapport au projet, mais nécessaire à sa réalisation, les négociations à l'amiable avec le propriétaire n'ayant pu aboutir,
- coût financier raisonnable pour un aménagement urbain convivial,
- impact avantageux sur l'environnement par la création d'un espace vert jardin public, avec places de stationnement, favorisant l'aération du quartier et les déplacements doux en centre ville.

Le public ne s'étant pas manifesté pendant l'enquête publique, le commissaire enquêteur n'ayant pas d'interrogation particulière, il n'a pas été établi de PV de synthèse.

A Montauban le 20 février 2020
le commissaire enquêteur
Alain VANZAGHI

