



« Montauban, Périmètre de Restauration Immobilière »

***Dossier d'enquête préalable à
la Déclaration d'Utilité Publique
des Travaux de Restauration de l'immeuble BO
33, 35 rue de la République, programme n°9 de
l'opération de restauration de restauration
immobilière de Montauban***

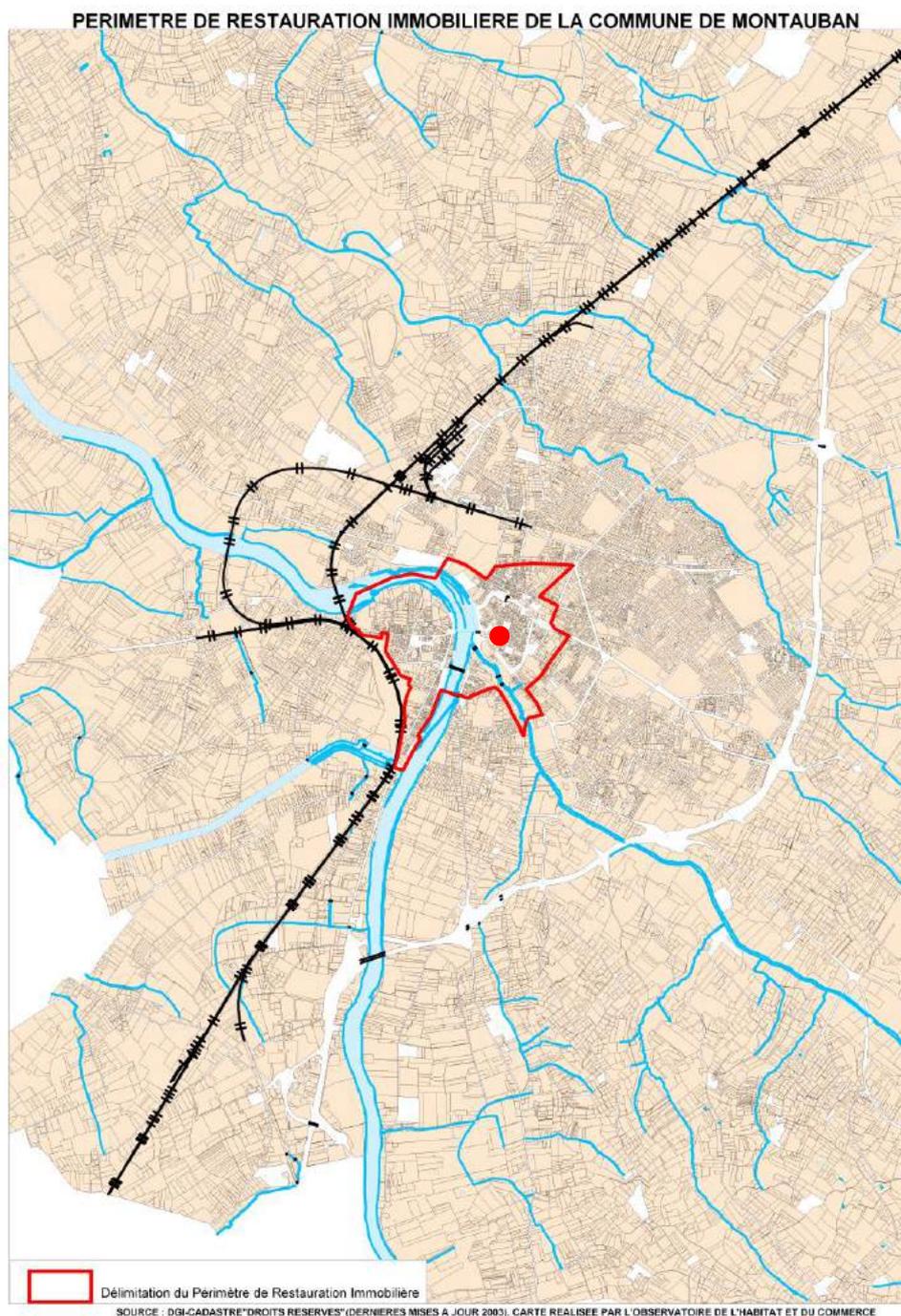
Sommaire

I. PLANS DE SITUATION ET DE DELIMITATION DU PERIMETRE	P.3
1. Plan de situation du Périmètre de Restauration Immobilière	P.4
2. Plan de délimitation du Périmètre de Restauration Immobilière	P.5
II. DESIGNATION ET LOCALISATION DE L' IMMEUBLE CONCERNE PAR LA DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX	P.6
III. INDICATION DU CARACTERE D'OCCUPATION DES BATIMENTS	P.8
IV. NOTICE EXPLICATIVE	P.10
Chapitre 1° Objet de l'opération	
1. Une action sur le bâti ancien conjuguée à la stratégie de renouvellement urbain de la ville de Montauban	P.11
2. Une stratégie d'intervention globale et cohérente	P.15
3. Choix du secteur d'intervention	P.16
4. Le programme de la Déclaration d'Utilité Publique de travaux n°9	P.17
5. Une action sur le bâti ancien conjuguée à la stratégie de reconquête de la Ville : objectifs de transformation des conditions d'habitabilité	P.17
6. Une action sur le bâti ancien conjuguée à la stratégie de reconquête de la Ville : objectifs de mise en valeur du patrimoine	P.18
7. Les conditions de mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du centre-ville	P.18
8. Délai d'exécution des travaux déclarés d'utilité publique	P.20
Chapitre 2° Programme global de travaux	P.21
1. Prescriptions générales de travaux, parties communes	P.22
2. Prescriptions générales de travaux, parties privatives	P.26
Chapitre 3° Prescriptions particulières de travaux par bâtiments	P.32
Chapitre 4° Indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation	P.36
1. Nature des indications	P.37
2. Indications par bâtiments	P.37
V. APPRECIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DEPENSES DE TRAVAUX ET D'ACQUISITION	P.38
1. Evaluation sommaire des coûts de travaux de restauration	P.39
2. Estimation sommaire et globale de la valeur de l'immeuble	P.40
VI. DELIBERATIONS MUNICIPALES	P.44

PARTIE 1
Plans de situation
et de délimitation du périmètre

Plan de situation de l'opération de restauration immobilière

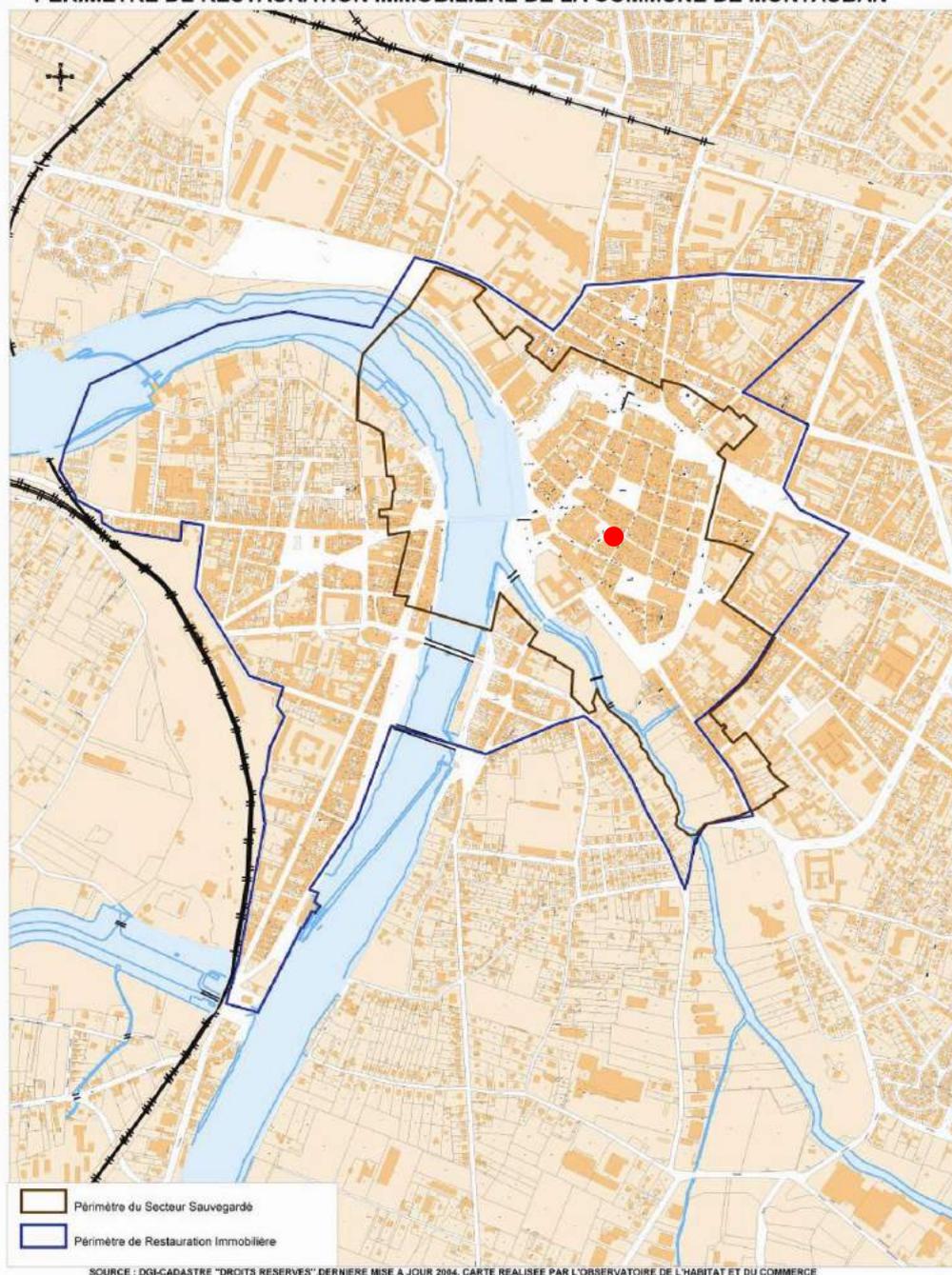
« *Montauban, Périmètre de Restauration Immobilière* »



Plan de délimitation de l'opération de restauration immobilière

« *Montauban, Périmètre de Restauration Immobilière* »

PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE DE LA COMMUNE DE MONTAUBAN



PARTIE 2
Désignation et localisation de
l'immeuble
concerné par la demande de
Déclaration d'Utilité Publique de
travaux

Opération de Restauration Immobilière

« *Montauban, Périmètre de Restauration Immobilière* »

Liste des immeubles

Référence cadastrale	Adresse du bien
BO 33	35 rue de la République

PARTIE 3
Indication du caractère
d'occupation des bâtiments

Opération de Restauration Immobilière

« Montauban, Périmètre de Restauration Immobilière »

Indication du caractère d'occupation des bâtiments

Référence cadastrale	Adresse du bien	Caractère d'occupation
BO 33	35 rue de La République	RDC commercial vacant, 1 ^{er} étage occupé, 2 ^e ème et 3 ^{ème} étage vacants

PARTIE 4

Notice explicative

Chapitre 1 - Objet de l'opération

1 – Une action sur le bâti ancien conjugée à la stratégie de renouvellement urbain de la ville de Montauban

Les interventions menées dans le cadre de l'opération de restauration immobilière « Montauban, Périmètre de Restauration Immobilière » s'intègrent dans le cadre d'un projet global de redynamisation et de requalification urbaine de la Ville de Montauban.

Ce projet vise à lutter contre l'insalubrité et la vacance des immeubles du centre ville et à préserver le patrimoine. Il permettra la mise en valeur d'un cœur de ville très riche au niveau patrimonial et favorisera le tourisme et le commerce.

Il mobilise de nombreux acteurs publics et privés et met en œuvre plusieurs leviers du renouvellement urbain.

1.1/ Un contexte favorable à cette opération de renouvellement urbain dans le centre ville de Montauban

1-1.1 le contexte immobilier, démographique et social

Un contexte démographique favorable

L'unité urbaine de Montauban compte 9 communes qui totalisent au recensement de la population de 2016 : 78754 habitants, soit une progression de 8% depuis 2009. Cette augmentation exprime l'attractivité de cette unité urbaine.

Cette dynamique s'explique notamment par la proximité et le dynamisme de l'agglomération toulousaine parfaitement desservie par l'autoroute A 62.

Sur le plan démographique la ville de Montauban présente une augmentation de sa population depuis le recensement de 1999, puisque qu'en 2006, la population était de 55 927 pour 51 000 environ en 1999. Elle est à 61 978 habitants en 2016.

Par ailleurs Montauban bénéficie d'un solde naturel positif ainsi que d'un solde migratoire positif entre 2008 et 2016 ce qui confirme son attractivité.

L'analyse de l'évolution de la population, notamment dans le cadre des études menées pour l'élaboration du Programme Local de l'Habitat¹, montre que le territoire du Grand Montauban connaît un bouleversement d'ordre démographique.

Un Centre Ville concentrant certaines difficultés économiques et sociales

D'un point de vue économique et social, la répartition des catégories socioprofessionnelles révèle un revenu moyen montalbanais assez bas.

¹

Document en cours d'élaboration

Cette situation engendre un fort taux de population éligible au logement social et cela notamment en cœur de ville. Montauban accueille, en son centre, une part importante des ménages en difficulté.

La ville présente des déséquilibres sociaux et spatiaux à traiter dans le cadre du projet de renouvellement urbain portant sur les deux quartiers à enjeux : le cœur de ville et les quartiers Est présentant respectivement :

- une concentration importante de logements sociaux sur l'ensemble des quartiers à l'Est de la ville
- Un parc social de fait important en cœur de ville qui accueille une population en difficulté.

Sur le plan économique, il est constaté un taux de vacance non négligeable des locaux commerciaux aux rez-de-chaussée des immeubles.

 Un habitat parfois obsolète, mal équipé, et dégradé

Sur le plan de l'habitat, les conclusions des études opérationnelles réalisées en 2011/2012 sur le centre ville de Montauban témoignent d'une certaine inadéquation entre l'offre et la demande, avec l'existence de nombreux logements d'un confort et d'un niveau d'équipement sommaire ou obsolète.

En outre, des immeubles présentent des critères caractéristiques de l'habitat indigne. Cette situation étant d'autant plus dommageable que les immeubles du cœur de ville présentent pour la plupart d'entre eux des caractéristiques patrimoniales très intéressantes.

1-1.2 La nécessaire préservation d'un patrimoine architectural d'exception

Créée au XIIe par le comte de Toulouse, Montauban est ce qu'on appelle une « ville neuve ». Sa fondation sur un terrain vierge a permis, avant même la création des Bastides, de dessiner un réseau de rues relativement perpendiculaires les unes aux autres, dont la plupart aboutissent à une grande place qui en occupe le centre.

Cette structure en damier lui confère une certaine unité qui est renforcée par l'omniprésence de la terre cuite, faisant de Montauban une « ville rose ».

Au centre de la ville ancienne, la place nationale constitue un joyau architectural classé monument historique pour son sol et ses arcades. Il en fut de même pour les immeubles qui l'entourent qui souvent présentent des cours intérieures et escaliers datés pour certains du XVIème siècle.

Le cœur de ville regorge de monuments et bâtisses qui ont permis à la ville de devenir une « ville d'art et d'histoire » ; notons par exemple, l'Eglise Saint-Jacques, le Musée Ingres, l'Ancien Collège, l'Ancien Palais de la Cour des Aides, ainsi que de nombreux hôtels particuliers dont la plupart sont issus de la reconstruction générale des XVIIème et XVIIIème siècles, notamment Rue de la République, Rue de la Résistance, Rue Léon de Maleville.

L'opération de Restauration immobilière (PRI), dont ce dossier en est la mise en œuvre, poursuit donc plus qu'un objectif de lutte contre l'insalubrité ou de lutte contre les logements indignes ou vacants. Elle permet la protection de ce patrimoine par la mise en place de

prescriptions de travaux qui assureront la conservation de l'intégrité d'un immeuble par la préservation des façades, moulures, fenêtres qui, sans restauration, pourraient disparaître.

La qualité de ce patrimoine a trouvé notamment une consécration dans la mise en place d'un Secteur Patrimonial Remarquable² afin de protéger et mettre en valeur la remarquable qualité architecturale du cœur de ville et de préserver cet héritage urbanistique et patrimonial.

La mise en place du Secteur Patrimonial Remarquable a débuté par une délibération du Conseil Municipal de Montauban en date du 14 juin 1984, demandant à l'Etat la création d'un Secteur Patrimonial Remarquable.

Un arrêté ministériel du 21 février 1986 et la loi du 8 juillet 2016 portent création et délimitation du Secteur Patrimonial Remarquable de Montauban.

Ce périmètre recouvre les zones suivantes :

- ✚ Le cœur de la cité qui contient le patrimoine le plus remarquable,
- ✚ Le quartier des Anciens Marchands de la rive Gauche du Tarn,
- ✚ La zone Ouest correspondant aux couvents, qui se sont développés à partir du XVII^{ème} siècle,
- ✚ Au Nord du centre historique, une partie du faubourg Villeneuve,
- ✚ Au Sud, le faubourg du Moustier où la population était particulièrement aisée au XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècle.

La commission locale du Secteur Patrimonial Remarquable est mise en place par arrêté préfectoral du 16 janvier 1987, modifié les 20 avril 1989 et 26 décembre 1997.

1-1.3 Les enjeux et impacts des opérations de rénovation urbaine en centre ancien

La ville a engagé, depuis 2003, un projet global de renouvellement urbain. Ce projet veut sonner l'heure de la reconquête urbaine de deux quartiers prioritaires sujets à certaines difficultés immobilières, urbaines et sociales :

- ✚ Le cœur historique de la ville,

Il est constitué d'une ville ancienne, composée d'une trame bâtie très dense, située proche des berges du Tarn. Ce centre historique forme un quadrilatère d'une surface d'environ 15 hectares, représentant une faible partie de la surface de la commune. Ce cœur de ville regroupe un parc social de fait, dans des logements privés, qui accueille la population en plus grande difficulté de la commune.

- ✚ Le quartier Médiathèque,

Le quartier Médiathèque présente une concentration importante de logements sociaux avec des problèmes sociaux spécifiques.

Ces deux quartiers ont été identifiés comme des quartiers prioritaires au titre du Contrat de ville. Ils sont classés en zone éligible aux fonds européens.

² Les secteurs patrimoniaux remarquables (ex Secteur Sauvegardé) sont des secteurs qui représentent un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles bâtis ou non.

Le projet de la ville implique une politique urbaine volontariste pour rechercher et trouver les équilibres assurant un développement harmonieux de Montauban, équilibre au sein de chaque quartier, en termes de mixité sociale et de qualité du cadre de vie.

Dans ce projet d'envergure, l'habitat et le cadre urbain constituent un enjeu majeur. Le projet de renouvellement urbain est mis en œuvre en cohérence avec les autres dispositifs de politiques publiques de la ville, à savoir :

- ✚ Le Programme Local de l'Habitat (PLH),
- ✚ Une politique de maîtrise foncière menée à l'échelle du territoire communal,

Plus spécifiquement sur les quartiers anciens, la municipalité a engagé une politique volontaire pour reconquérir le cœur de ville. Politique fondée sur :

1. Une plus forte implication dans la restauration du patrimoine architectural,
2. Une recomposition sociale nouvelle,
3. Une intervention sur les espaces publics du Secteur Patrimonial Remarquable,
4. Une action sur le commerce.

Les enjeux sociaux visent également :

- ✚ A structurer les mesures d'accompagnement social des populations fragiles,
- ✚ A diversifier et coordonner les actions en faveur des personnes âgées, pour assurer leur maintien en cœur de ville,
- ✚ A promouvoir une mixité sociale.

Les espaces et équipement publics sont aussi des enjeux identifiés et pour lesquels les interventions devront permettre de valoriser la ville comme peut le faire le patrimoine bâti restauré.

Il conviendra à ce que ces espaces réservent au piéton la place qui lui revient.

A cet effet, il convient de noter le lourd travail de restauration des façades, de la voirie et de l'éclairage public déjà réalisé.

En termes d'équipements, la réalisation du parking souterrain sous l'esplanade des Fontaines puis de cette place participe à l'attractivité du cœur de ville et au développement des commerces, ainsi que la poursuite de la piétonisation sur les rues commerçantes principales. L'ensemble du quartier Mary Lafon/Place St Jacques/Cote des Bonnetiers/Léon de Maleville a fait l'objet d'une complète rénovation de l'espace urbain. Le projet de rénovation de la place Franklin Roosevelt et des allées de l'Empereur/Mortariou s'inscrit également dans cette démarche.

1.2/ Le contexte administratif

La Ville de Montauban a décidé par délibération de son Conseil Municipal en date du 21 janvier 2004 de mettre en œuvre l'opération d'aménagement urbain « Montauban, Périmètre de Restauration Immobilière ».

La réussite de l'action de restauration du patrimoine bâti réclame une mobilisation importante de la collectivité dans le montage des opérations.

A cet effet, la ville de Montauban assure désormais en direct le pilotage des opérations de réhabilitation ainsi que l'animation indispensable autour de ces interventions.

Par délibération en date du 22 septembre 2004, et après enquête publique, le Conseil Municipal de la Montauban a délibéré sur l'approbation du périmètre de restauration immobilière des quartiers anciens.

L'opération s'inscrit dans le cadre des règles du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de MONTAUBAN révisé le 30.11.2016 et modifié le 25 juin 2018.

Le présent dossier d'enquête publique vise à déclarer d'utilité publique les travaux d'un immeuble nécessitant des travaux de restauration tant pour ses parties privatives que ses parties communes.

Il est constitué conformément au Code de l'Urbanisme notamment modifié par décret n° 2007 – 817 en date du 11 mai 2007.

Il a été approuvé par délibération du conseil municipal de la Ville de Montauban (cf. Partie 8, délibérations municipales).

2 - Une stratégie d'intervention globale et cohérente

2.2.1 Périmètre de Restauration immobilière avec Déclaration d'Utilité Publique de Travaux de Restauration Immobilière

Le cœur de ville montalbanais présente encore plusieurs immeubles dégradés tant dans leurs parties privatives que dans leurs parties communes et qui n'offrent pas les éléments minima de confort.

Cet état de fait se traduit, notamment, par une certaine vacance des immeubles du centre ville et des situations d'habitat indigne.

En outre, la qualité architecturale de nombreux immeubles touchés par ces absences de restauration est indéniable et reconnue, justifiant ainsi une intervention urgente dans un objectif de préservation du patrimoine.

La reconquête et la redynamisation du centre ville implique une intervention forte sur l'habitat afin que ce dernier devienne plus attractif. Elle fait d'ailleurs l'objet de l'axe 1 (« *De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville* ») du plan Action Cœur de Ville signé par la ville de Montauban et ses partenaires le 10 juillet 2018.

L'opération de Restauration Immobilière « Montauban, Périmètre de Restauration Immobilière » vise à réinvestir les immeubles particulièrement dégradés, souvent inoccupés ou sous-occupés répartis sur différents secteurs du centre ville.

Cette opération de restauration immobilière dont le présent dossier permet sa mise en œuvre, implique des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation des conditions d'habitabilité d'immeubles.

Elle concerne aujourd'hui directement près de 80 immeubles ayant fait l'objet de prescription de travaux déclarés d'utilité publique par le biais des programmes annuels depuis 2004.

Aujourd'hui, plus de la moitié des immeubles ont fait l'objet d'une réhabilitation, un quart est en phase préalable de travaux (études architecturales, procédure de relogement, constitutions de servitudes...), et enfin, les restants concernent les immeubles sur lesquels un suivi est mené afin de trouver et mettre en œuvre les solutions permettant la réalisation des travaux prescrits.

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de travaux s'inscrit donc dans cette démarche impliquant des programmes annuels de DUP en adéquation avec les objectifs qualitatifs et quantitatifs déterminés pour la requalification du centre ville.

Cette procédure permet, en effet, de rendre obligatoires les travaux de restauration immobilière qu'il est urgent d'entreprendre sur cet immeuble. Ces travaux portent tant sur les parties communes que sur les parties privatives afin de permettre une restauration de qualité des logements ainsi que leur mise aux normes. Elle permet aussi de bénéficier du dispositif Loi Malraux.

2.2.1 L'Opération Programmée pour l'Amélioration de Habitât

Les Opérations Programmées de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) « intra-muros » lancées dès 1982 sur le cœur de ville avec le concours de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), l'appui de la Direction Départementale des Territoires et de l'Architecte des Bâtiments de France dans le Secteur Patrimonial Remarquable peuvent être considérées comme des réussites.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2012/2017 a pris fin en novembre 2017. Elle sera suivie d'une nouvelle OPAH RU 2019 /2024 qui démarrera en juillet 2019. Cette opération au caractère incitatif a pour objectif d'aider les propriétaires (occupants ou bailleurs) et vise à subventionner les réfections des façades et autres parties communes ainsi que la restauration des parties privatives.

3-Choix du secteur d'intervention

La délimitation de l'opération de Restauration Immobilière (PRI) regroupe le centre historique et ses abords ainsi que la ville Basse avec notamment le quartier de Villebourbon.

Ainsi, il présente une grande superficie et permet une intervention sur l'ensemble du centre ville. Sa délimitation fut déterminée courant 2004, elle s'explique par une localisation diffuse de l'habitat indécemment sur les différents quartiers de la ville (Cœur de ville, les faubourgs, Villenouvelle, Villebourbon).

Ces difficultés sont notamment ressenties sur le cœur de ville, avec une identification précise des problématiques immobilières. Le cœur de ville, quartier historique, présente plusieurs problèmes spécifiques, qui justifient la localisation de ce périmètre et la réalisation de ce type d'opération d'aménagement.

- + Une vacance dans certains immeubles et locaux d'activité,
- + Un habitat dégradé, avec une présence de logements indécents et parfois insalubres
- + Une paupérisation avérée de la population,
- + Des problèmes de stationnement résidentiel,
- + Une dégradation du patrimoine architectural,

4 - Le programme de la DUP de travaux n°9

Le programme N°9 de travaux dont la déclaration d'utilité publique est demandée, objet du présent dossier, porte sur un immeuble impliquant des travaux de remise en état pour préserver ses caractéristiques patrimoniales et remédier à son état général dégradé (huisseries, intérieur des derniers étages...) et à sa façade dégradée.

Le choix a été fait de limiter cette DUP à un immeuble pour participer à la sécurisation juridique de la DUP pour le futur acquéreur. En effet, compte tenu de la situation de cet immeuble (ampleur des travaux à prévoir et positionnement stratégique au cœur de ville), il est souhaité mettre en place les conditions les plus favorables à la restauration de l'immeuble par un investisseur. Il est précisé que cette démarche s'effectue en concertation et à la demande des propriétaires.

Cet immeuble est situé dans le Périmètre de l'opération de Restauration Immobilière, dans le périmètre opérationnel de la future OPAH-RU, dans le Secteur Patrimonial Remarquable. Cet immeuble est décrit dans le chapitre 3 de la présente notice. L'état de vacance de certains étages peut s'expliquer par leur mauvais état général auquel il est nécessaire de remédier. En outre un ravalement de façade est nécessaire.

Le choix de cet immeuble est cohérent avec l'ensemble des programmes précédents de part :

- Sa situation géographique (cœur de ville, au cœur du périmètre en cours d'approbation Action Cœur de Ville.)
- Son état de vacance aux derniers étages et au rez de chaussée commercial
- La dégradation de sa façade

Cette adresse se situe dans le périmètre de restauration immobilière et dans le futur périmètre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) dans le cadre d'Action cœur de ville (périmètre en cours d'approbation). L'intérêt général est assuré s'agissant d'un immeuble stratégique du cœur de ville dont la commune a tout intérêt à voir sa rénovation rapide. En effet, La stratégie montalbanaise pour son cœur de ville s'affirme autour de plusieurs ambitions :

- Donner envie de résider en centre-ville par la qualité de l'habitat, la valorisation patrimoniale et des espaces publics, le développement de nouveaux services répondant aux besoins de la population cible du centre-ville (actifs et retraités, jeunes urbains, mais aussi familles grâce au renouvellement et à la montée en gamme des logements),
- Augmenter les flux dans le centre-ville, notamment en élargissant la zone de chalandise, en renforçant la qualité et la diversité de l'offre commerciale et renforçant la promotion du territoire.

Afin de mettre en œuvre cette stratégie, sept orientations stratégiques de développement pour le centre-ville de demain ont été déterminées dans la convention Action Cœur de Ville signée le 10 juillet 2018 :

- Habiter
- Accéder
- Rayonner
- Visiter
- Animer
- Développer la ville intelligente
- Concerter et promouvoir

La première orientation stratégique "habiter" a pour objectif de donner envie de résider en centre-ville, de faire du centre-ville un véritable mode de vie qualitatif et choisi. Plusieurs enjeux ont été d'ores et déjà identifiés. Il s'agit notamment de restaurer l'habitat ancien dégradé en traitant rapidement les immeubles les plus dégradés, en amplifiant la rénovation énergétique dans le bâti ancien pour lutter contre la précarité énergétique et favoriser le confort de vie, diversifier l'offre de logements par le développement de nouveaux produits. Il convient également d'équiper des immeubles d'ascenseurs pour répondre aux nouveaux besoins et aux profils de la population cible.

Par ailleurs, cet immeuble est situé à l'angle de la rue des Carmes (35 rue de la République=2 rue des Carmes) et les numéros 6,8,10,12 de la rue des Carmes ont déjà fait l'objet de mise sous DUP pour rénover cette rue stratégique et très passante car permettant l'accès au cœur de ville.

5- Une action sur le bâti ancien conjuguée à la stratégie de reconquête de la Ville : Objectifs de transformation des conditions d'habitabilité

Les DUP de travaux par leurs prescriptions, assureront une transformation des conditions d'habitabilité pour requalifier les logements anciens et les doter des éléments de confort et de modernité leur permettant une attractivité pour les populations désireuses de s'installer en centre ville.

Ces restaurations permettront, à moyen terme, la reconquête et la requalification du centre ville par la stimulation des investissements privés. Les impacts positifs de cette opération concerne aussi les commerces du cœur de ville dans son ensemble avec notamment l'accueil de nouvelles populations, la reconfiguration du rez de chaussée de l'immeuble.

En tirant vers le haut la qualité de l'offre de logements locatifs, la collectivité aspire à une meilleure satisfaction de la demande, et à une attractivité résidentielle plus forte et nécessaire pour accueillir de nouvelles populations.

6- Une action sur le bâti ancien conjuguée à la stratégie de reconquête de la Ville : Objectifs de mise en valeur du patrimoine

Le patrimoine immobilier de Montauban comprend des éléments architecturaux remarquables à préserver et à mettre en valeur.

Aujourd'hui, l'état de certains immeubles met en péril ces éléments dont la richesse a pourtant été consacrée par l'instauration d'un Secteur Patrimonial Remarquable par arrêté ministériel en date du 21 février 1986 et la loi du 8 juillet 2016..

Certains immeubles, et notamment celui concerné par le présent dossier de demande de déclaration d'utilité publique, présentent des façades remarquables ou des éléments intérieurs à préserver.

Cette mise en valeur du patrimoine sera réalisée dans le cadre des règles du Secteur Patrimonial Remarquable ou du secteur protégé qui permettra de conserver les caractéristiques propres à l'architecture du cœur de ville.

Cet objectif de mise en valeur du patrimoine bénéficiera à toute la ville de Montauban en termes d'habitat, d'image, de tourisme et de développement économique.

7- Les conditions de mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du centre ville

7.1. Un dispositif opérationnel complet et coordonné

Dans sa volonté de reconquête urbaine, la ville de Montauban a lancé un projet d'envergure sur la problématique de l'habitat et du cadre urbain, grâce à une nouvelle OPAH-RU et également grâce au Périmètre de Restauration Immobilière (PRI). Les projets de renouvellement urbain seront mis en œuvre en corrélation avec d'autres dispositifs politiques et opérationnels que porte fortement la municipalité :

- ✚ la synergie entre l'OPAH-RU et le Périmètre de Restauration Immobilière du Cœur de ville,
- ✚ la synergie entre le service communal d'hygiène et de santé et le Périmètre de Restauration Immobilière du Cœur de ville,
- ✚ la conduite de l'opération pilotée en direct par la Ville de Montauban
- ✚ Les programmes de Déclaration d'Utilité Publique de Travaux.

L'ensemble de ces actions s'ajoute donc à l'OPAH-RU engagée sur les logements indécents et à une action de lutte contre l'insalubrité, appuyé par l'outil qu'est le Périmètre de Restauration Immobilière (PRI), pour agir tant sur l'espace que sur le bâti en toute cohérence.

L'originalité de l'opération de la ville de Montauban est l'association de l'ensemble de ces outils urbanistiques.

Ce dispositif intègre outre les interventions sur le bâti, l'ensemble des procédures d'accompagnement social liées au renouveau de l'offre de logement du cœur de ville.

Ces mesures comportent donc :

- 1/ des mesures d'incitation par la mobilisation de financements publics,
- 2/ un encadrement public des procédures particulières,
- 3/ une démarche concertée avec les partenaires,
- 4/ une conduite de l'opération globale.

7.2. Les mesures d'incitation et les financements publics

Le montage opérationnel complexe dans lequel s'inscrit le Périmètre de Restauration Immobilière de l'ensemble du centre ville permettra d'étudier et de mobiliser des moyens d'intervention importants, avec l'agglomération de Montauban, l'ANAH³ et d'autres instances.

Les enjeux de cette OPAH RU sont les suivants :

- **Encourager une dynamique de rénovation du parc existant** dans son ensemble par la mobilisation des dispositifs d'aides financières et en améliorant la visibilité et en communiquant davantage sur les outils d'aides et d'accompagnement aux particuliers pour la revalorisation de leur logement (économie d'énergie, adaptation au vieillissement, ...);
- **Résorption de l'habitat indigne et très dégradé** des propriétaires bailleurs et occupants ;
- **Réinvestir le parc de logements vacants** par la réhabilitation et la mobilisation des outils incitatifs et coercitifs existants à destination des propriétaires bailleurs ;
- **Optimiser le parc bâti disponible** notamment par la rénovation énergétique des logements ;
- **Adapter l'offre en logements** au handicap et/ ou à la perte d'autonomie et **développer une offre diversifiée** : les caractéristiques des logements, la taille, les produits locatifs, et ce afin de répondre au mieux aux évolutions et aux besoins spécifiques de la population qui sont définis grâce à l'étude pré-opérationnelle menée sur le territoire ;
- **Développer une action spécifique pour le traitement des copropriétés fragiles voire dégradées.** Le repérage des copropriétés dégradées et/ou en difficulté constituera un enjeu complémentaire de l'OPAH-RU afin d'accompagner, si nécessaire, les copropriétés rencontrant des difficultés de gestion et/ou nécessitant des travaux de rénovation, notamment thermiques ;
- **Intervenir sur les îlots dégradés et les friches urbaines, traiter les espaces publics et valoriser le cadre de vie** : projets de restructuration, de reconversion, ...
- Poursuivre les campagnes de **ravalement obligatoire des façades** sur les linéaires principaux (et notamment les entrées de ville) ;
- **Accueillir des ménages accédant à la propriété en centre ancien.** L'accueil des ménages accédant à la propriété, y compris les primo-accédants, constituera un enjeu important de l'OPAH-RU, notamment sur le quartier de Villeneuve qui connaît une forte concentration de logements locatifs. Cet accueil participera au regain d'attractivité du parc de logement privé ancien ;
- **Maintenir voire développer une offre locative sociale de qualité.** Le conventionnement du parc privé constitue un enjeu important pour la ville de Montauban qui est soumise aux obligations de production de logement locatif social. Le périmètre de renouvellement urbain comprend un potentiel important de logements à vocation locative sociale.

Les financements sont indiqués pages 22 à 26 de la convention de la future OPAH RU.

7.3. Une démarche concertée avec les partenaires

³ Agence Nationale pour l'Habitat

La ville de Montauban est maître d'ouvrage de l'opération. Elle fédère autour de ce projet de nombreux partenaires :

- L'Agence Nationale l'Habitat (ANAH),
- La Préfecture du Tarn et Garonne,
- Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine,
- La Direction Départementale des Territoires,
- Les Services Fiscaux Départementaux,
- Le Grand Montauban Communauté d'Agglomération,
- Le Centre Communal d'Action Sociale de Montauban,
- Le Département du Tarn et Garonne et la Région Occitanie,
- Les bailleurs sociaux.

La réussite de ce projet demande une implication forte de la puissance publique mais aussi du secteur privé, notamment en matière de logements et commerces. Ainsi sont associés :

- les chambres consulaires
- les représentants des organisations professionnelles, promoteurs constructeurs, notaires, agents immobiliers, architectes.

7.4. La conduite de l'opération globale par la ville de Montauban

La Ville de Montauban a mis en place une équipe opérationnelle qui participe à l'avancement de l'opération, au service des propriétaires. Elle mène :

- la coordination des procédures administratives et techniques pour la réhabilitation de chaque immeuble,
- la coordination des actions publiques et privées sur le coeur de ville,

Ainsi les missions sont donc les suivantes :

- Procéder aux études préalables, pré-opérationnelles et opérationnelles,
- Réaliser les acquisitions immobilières et foncières nécessaires,
- Engager le programme de restauration immobilière,
- Construire ou réhabiliter les bâtiments d'habitation ainsi que tout équipement nécessaire au bon fonctionnement de l'opération,
- Assurer les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération,

8- Délai d'exécution des travaux déclarés d'utilité publique

Conformément à l'article L.313-4-2 : Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Lors de l'enquête parcellaire, elle notifie à chaque propriétaire le programme des travaux qui lui incombe. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la [loi n°](#)

[65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le programme portant sur les parties communes est également notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic. Si un propriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.

Chapitre 2 Programme global de travaux sur le périmètre de restauration immobilière

Préambule

La Déclaration d'Utilité Publique concerne les travaux de restauration prescrits par immeuble et qui seront notifiés aux propriétaires par la Ville de Montauban. Ces travaux devront respecter la législation et les réglementations suivantes :

- Plan local d'urbanisme en vigueur à Montauban modifié le 25.06.2018
- Le Code de l'Urbanisme et, en particulier, les articles relatifs à la Restauration Immobilière, art. L 313-4 et suivants et R.313 -4 et suivants,
- La loi du 4 août 1962 sur les secteurs sauvegardés et la sauvegarde des centres urbains historiques mis en œuvre sur Montauban par la délimitation d'un Secteur Patrimonial Remarquable par arrêté ministériel en date du 24 février 1986, loi remplacée par la loi du 8 juillet 2016
- Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, livre IV du Code du Patrimoine
- La loi SRU, décret numéro 87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location,
- La circulaire du 21 février 1967 relative à l'habilitation des hommes de l'art appelés à visiter les immeubles dans les secteurs de restauration immobilière,
- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le Code de la Santé Publique,
- Le Règlement Sanitaire Départemental du Tarn et Garonne,
- Le Règlement électrique : arrêté du 10 novembre 1976, normes directives EDF,
- La Réglementation de sécurité contre l'incendie : dispositions générales, circulaire du 13 décembre 1982
- Le Décret 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection des populations contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis,
- Règlement Général de Publicité de la ville de Montauban,
- La circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants.
- Les articles L32-1 à L32-4 et R32-1 à R32-7 (1) du code de la santé publique complétés par les arrêtés du 12 juillet 1999 relatifs au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb et au contrôle des locaux après travaux d'urgence.
- Le règlement du 23 juin 1978 relatif aux chaufferies collectives, modifié par arrêté du 30 novembre 2005
- L'arrêté du 20 juin 1975 relatif aux équipements des installations thermiques, abrogé par l'arrêté du 07 février 2000
- La réglementation technique « RT 2012 » -
- Le règlement de voirie,

Les prescriptions de travaux sont les suivantes :

Des prescriptions dites « **générales** » :

- réfection et mise en valeur des parties communes
- mise aux normes d'habitabilité et amélioration du confort des logements ou autres locaux, mise aux
- normes de sécurité et d'hygiène des établissements commerciaux

Ainsi que des prescriptions dites « **particulières** », ces prescriptions de travaux sont précisées dans la fiche individualisée de l'immeuble (Cf. Chapitre 3 de la présente notice explicative).

1 Prescription générales de travaux – Parties communes

1.1– Parties communes – aspect extérieur

1.1.1 – Principe général

Le permis de construire (ou la déclaration préalable de travaux) peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

1.1.2 – Dispositions particulières pour les constructions anciennes

Dans le cadre d'une réhabilitation ou d'une restauration, les constructions anciennes, situées à l'intérieur du périmètre, doivent assurer leur conservation et maintenir leur caractère architectural.

Peuvent être toutefois autorisées des modifications qui auront pour effet de rendre à la construction des volumes et aspects initiaux, en faisant notamment disparaître des transformations, des surélévations, des adjonctions, des matériaux et enduits parasites.

Les constructions existantes et leurs espaces d'accompagnement seront : maintenus, entretenus, réparés, réhabilités et éventuellement restaurés, adaptés, modifiés, complétés dans le respect de leurs qualités propres, qui ensemble contribuent à la qualité générale et au caractère du paysage urbain.

Si exceptionnellement et pour des raisons impérieuses (nécessité d'aménagement – état sanitaire, habitabilité des immeubles voisins), la destruction d'un bâtiment s'avère nécessaire, la construction sera remplacée dans le respect du caractère général du paysage ambiant : continuité du bâti, hauteur, volumétrie, rythme du percement, proportions des baies, nature des matériaux, pente de toitures, ou aménagement d'un espace non bâti, public ou privé.

Les travaux d'aménagements amenant à la création de surface habitable (aménagement de combles par exemple), changement d'usage et intervention sur les extérieurs (toiture, façades, menuiseries extérieures, ...), feront nécessairement l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire en mairie.

Dans le cas où le rapport coût des travaux / valeur du bâtiment est supérieur ou égal à 80 % (R. 111-18-9 du CCH), alors il convient de respecter les règles du neuf sans possibilité d'atténuations dans les cas suivants :

- pour toutes les parties communes du bâtiment, extérieures et intérieures, même si elles ne font pas l'objet de travaux ;
- pour les places de stationnement privatives, celliers, caves privatifs et logements où sont réalisés des travaux.

1.1.2.1 – Aménagements

a) Aménagement de combles

L'aménagement de combles en logement devra faire l'objet d'une déclaration de travaux en mairie. Les locaux devront respecter les réglementations en vigueur (sécurité, accessibilité, thermique,...) et présenter des caractéristiques dimensionnelles minimales prescrites dans le Règlement Sanitaire Départemental.

Les lucarnes anciennes doivent être maintenues et restaurées dans le respect de la disposition d'origine.

Il conviendra impérativement de respecter le règlement sanitaire départemental concernant notamment les dimensions des pièces, leur ventilation et leur luminosité. La sécurité de l'accessibilité devra également être assurée.

b) Mise en place d'un ascenseur

Il sera recherché l'installation d'un ascenseur dans l'immeuble sauf impossibilités techniques ou patrimoniales.

c) Equipements de l'immeuble

Les postes électriques, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, les chaufferies d'immeubles doivent être intégrées à la construction principale et conforme aux réglementations en vigueur.

L'emplacement des coffrets EDF GDF et des boîtes aux lettres sera déterminé avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Les boîtiers d'alimentation, câbles ou tuyauteries devront être dissimulés.

Les groupes froids de climatisation et autres boîtiers techniques seront implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public et à ne pas occasionner de gênes sonores pour les immeubles voisins ou les logements de l'immeuble concerné.

L'ensemble de ces équipements devront être intégrés au bâti.

1.1.2.2 – Matériaux

Les matériaux utilisés tant pour les toitures que les façades devront être choisis en accord avec les matériaux d'origine ou observés au voisinage de la toiture concernée et respectant les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel valorisant les qualités de l'ensemble urbain.

- Des suppressions d'ajouts parasites peuvent être imposées
- Des modifications de percement, peuvent être autorisées quand elles présentent un caractère inévitable et justifié par une modification de l'usage de la construction ou d'une partie de la construction (changement d'affectation ou de distribution

intérieure – garage, commerce, logements) ou quand elles participent à rétablir la composition architecturale générale.

Dans tous les cas, ces modifications devront être, avant tous travaux, étudiées en respectant la structure de la construction.

Sont notamment interdits pour les façades :

- Les ajouts et transformations dénaturant le caractère de la construction

1.1.2.3 – Ravalements

Des prescriptions au cas par cas peuvent être demandées par l'Architecte des Bâtiments de France ou dans le cadre de la fiche particulière à l'immeuble.

1.1.2.4 – Menuiseries

Les menuiseries devront être adaptées à la forme de la baie ainsi qu'aux caractères de construction de l'édifice. La conservation et la réfection/remise en état des ouvrages doit être recherchée.

Les volets roulants extérieurs ou tout système visant à les masquer sont généralement proscrits. Cependant dans le cas où les systèmes d'occultation constitueraient les dispositions originelles de qualité de l'édifice, ils sont à restaurer autant que faire se peut.

1.1.2.5 – Démolitions

La démolition des annexes techniques aux bâtiments d'habitation pourra être prescrite.

1.1.3 Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

1.1.3.1 Etanchéité

Les sols, murs, seuils, plafonds seront protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

1.1.3.2 Parties communes

Le gros œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) sera remis en bon état d'entretien.

La couverture, les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires seront remis en bon état d'entretien.

Les menuiseries extérieures seront restaurées et remises en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave, ainsi que les combles seront dégagés et remis en bon état d'entretien.

1.1.3.3 Canalisations

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs seront établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et eaux-vannes.

En cas de risque de pollution du réseau par retour d'eau, un disconnecteur devra être installé sur l'alimentation d'eau potable et être contrôlé annuellement (art.16-3 du Règlement Sanitaire Départemental).

Les canalisations d'eau potable desservant les logements et assurant la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants seront branchés au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées.

Le bâtiment devra être raccordé en rejet direct au réseau public d'assainissement si celui-ci le permet.

Les canalisations seront impérativement intégrées au projet d'aménagement.

1.1.4 – Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles devront respecter la continuité du bâti et s'intégrer aux rythmes verticaux, aux coupures horizontales des constructions voisines, aux profils et aux matériaux (nature ou couleur).

La pente et le volume des toitures devront composer avec les immeubles voisins.

2 – Prescriptions générales de travaux - Parties privatives

Les travaux prescrits auront pour objet la sauvegarde, la conservation, la mise en valeur du patrimoine bâti architectural notamment pour la structure, l'aspect, les logements et locaux divers de l'immeuble concerné.

Les travaux porteront donc sur :

- l'amélioration du niveau de confort des logements et de tous les locaux d'hébergement, et la mise aux normes de sécurité, d'hygiène et d'habitabilité en vigueur,
- l'amélioration et la mise aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur dans tous les autres locaux.

Ces travaux seront effectués dans le respect des décors intérieurs existants (plafond, sols cheminées, soubassement...) d'intérêt patrimonial.

Les points ci-après détaillés devront être pris en compte dans l'élaboration des projets de restauration des parties privatives de l'immeuble.

2.1 – MISE AUX NORMES DES LOGEMENTS

Dans tous les cas, les bâtiments devront répondre aux prescriptions suivantes :

2.1.1 – Normes minimales d'habitabilité

2.1.1.1 – Normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement de l'immeuble

a) Etanchéité des logements

Les sols, murs, seuils, plafonds seront protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

b) Canalisations

Les canalisations d'eau des logements, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs seront établies de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et eaux-vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements et assurant la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants seront branchées au réseau public de distribution. Les canalisations en plomb seront supprimées.

Les canalisations seront impérativement intégrées au projet d'aménagement.

2.1.1.2 – Normes relatives à la sécurité, à la salubrité et à l'équipement des logements

a) Normes dimensionnelles

Un logement comprend des pièces principales destinées au séjour et au sommeil et des pièces de service telles que cuisines, salle d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Il comporte au moins une pièce principale et une pièce de service (soit salle d'eau, soit cabinet d'aisance), un coin cuisine pouvant éventuellement être aménagé dans la pièce principale.

La surface habitable d'un logement est égale ou supérieure à 16 mètres carrés.

L'une au moins des pièces principales de logement doit avoir une surface au sens du décret n°69-596 du 14 juin 1969 supérieure à 9 mètres carrés.

Les autres pièces d'habitation ne peuvent avoir une surface inférieure à sept mètres carrés. Dans le cas d'un logement comportant une seule pièce principale la surface de ladite pièce doit être au moins égale à neuf mètres carrés.

Pour l'évaluation de la surface de chaque pièce, les parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à deux mètres ne sont pas prises en compte.

La hauteur sous plafond ne doit pas être inférieure à 2m20.

b) Ouverture et ventilation

Les pièces principales et chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante.

L'éclairage naturel au centre des pièces principales ou des chambres isolées doit être suffisant pour permettre par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation sans le secours de la lumière artificielle.

Les pièces de service (cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisances), lorsqu'elles sont ventilées séparément, doivent comporter les aménagements suivants en fonction de leur destination :

a) pièce de service possédant un ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être équipées d'un orifice d'évacuation d'air vicié en partie haute. En sus, les cuisines doivent posséder une amenée d'air frais en partie basse.

b) pièce de service ne possédant pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur : ces pièces doivent être munies d'une amenée d'air frais, soit par gaine spécifique, soit par l'intermédiaire d'une pièce possédant une prise d'air sur l'extérieur, l'évacuation de l'air vicié doit s'effectuer en partie haute, soit par gaine verticale, soit par gaine horizontale à extraction mécanique conformes à la réglementation en vigueur.

Lorsque les pièces de service sont ventilées par un dispositif commun à l'ensemble du logement, ce dispositif doit être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Il est interdit de faire circuler l'air d'un logement dans un autre logement.

Il est interdit, en outre, de rejeter l'air vicié en provenance des cuisines, des installations sanitaires, des toilettes dans les parties communes de l'immeuble.

c) Installation de la cuisine ou du coin cuisine

La pièce à usage de cuisine ou de coin cuisine comporte un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées sur lequel est installée l'eau potable.

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou électrique) suivant les conditions réglementaires en vigueur.

d) Installation du gaz et de l'électricité

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé sont conformes aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement ou la pièce isolée est pourvu d'une alimentation électrique sécurisée, conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

e) Equipement sanitaire

Tout logement comporte :

- un WC intérieur,
- Dans les logements de trois pièces principales ou plus, le WC est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas.

Une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide.

Toutefois, les logements d'une ou deux pièces principales pourront ne comporter :

- qu'une pièce où est situé un WC ne communiquant pas directement avec la cuisine, ainsi qu'un lavabo et une douche, avec eau chaude et froide,
- ou qu'une salle d'eau (ou un coin douche) situé dans une pièce de service, le cabinet d'aisances à usage privatif étant situé à l'étage ou à un demi palier de distance.

f) Chauffage

Les équipements de chauffage comportent un dispositif de réglage automatique de température.

Si le logement n'est pas pourvu de chauffage central individuel ou collectif, il doit cependant comporter un dispositif, par pièce, en sus des appareils nécessaires à la cuisine, choisi parmi les suivants :

- un radiateur à gaz fixe avec évacuation des gaz brûlés par ventouse ou raccordement à un conduit d'évacuation des gaz brûlés ;
- un appareil électrique fixe.

Ces dispositifs permettront d'assurer une température suffisante dans chacune des pièces.

Tout logement doit pouvoir être chauffé et être pourvu d'une eau chaude sanitaire moyennant une dépense d'énergie limitée.

Les équipements de chauffage du logement permettent de maintenir au moins à 18°C la température au centre des pièces du logement. Ils comportent des dispositifs de réglage

automatique du chauffage qui permettent notamment à l'occupant d'obtenir une température inférieure à 18°C.

g) **Neutralisation des peintures au plomb**

Les peintures au plomb seront neutralisées.

2.1.1.3 – La sécurité des personnes

La circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants précise que "Les travaux ne doivent pas avoir pour effet de diminuer le niveau de sécurité antérieur" (J.O. du 28 janvier 1983 / Urbanisme et aménagement).

Les recommandations relatives à la sécurité des personnes et à la protection contre l'incendie applicables aux travaux exécutés dans les bâtiments d'habitation existants devront être respectées. Ces recommandations concernent :

- La protection contre l'incendie :
 - o Classement des bâtiments d'habitation
 - o Reprise générale d'un bâtiment
 - o Dispositions pour les maisons individuelles de un ou deux niveaux
 - o Modification partielle des bâtiments collectifs ou de plus de deux niveaux
 - Condition d'évacuation des occupants
 - Dispositions relatives aux circulations
 - Dispositions relatives aux matériaux
 - Dispositions particulières à l'isolation thermique
- Autres dispositions relatives à la sécurité des personnes
 - o La protection contre les chutes
 - Garde-corps des balcons, terrasses, galeries ou loggias
 - Rampes d'escalier
 - o La largeur des accès,
 - o Les dispositions relatives au gaz et à l'électricité.

Cet arrêté a été pris en application de l'article R.111-13 du code de la construction et de l'habitation.

2.1.2 Normes à respecter en cas de modification, remplacements ou création d'éléments de construction ou d'équipement

Dans le cas où des éléments de construction ou d'équipement sont créés, remplacés, modifiés ou susceptibles de l'être, ceux-ci devront correspondre aux normes et règlements en vigueur, dont les principaux sont décrits ci-dessous.

2.1.2.1 – Caractéristiques thermiques

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 111-9 – Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature, quant à leurs caractéristiques thermiques et les catégories

d'ouvrages et locaux qui sont soumis en tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par décrets en Conseil d'Etat.

Art. L. 110-10 – Les nouvelles règles de construction et d'aménagement fixées par les décrets prévus à l'article L. 119-9 peuvent être rendues applicables aux locaux existants qui font l'objet de travaux donnant lieu à autorisation ou déclaration préalable ou réalisées avec l'aide financière de l'Etat, d'une collectivité publique ou d'une organisme assurant une mission de service public.

Les conditions de cette application sont déterminées par des décrets en conseil d'Etat dans les formes définies à l'article L.119-9.

Ces mêmes décrets déterminent enfin les conditions d'application du présent article et, notamment, les délais d'exécution des travaux prescrits, ainsi que les cas et conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation d'exécuter ces travaux, en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif.

2.1.2.2 – Caractéristiques acoustiques : uniquement dans le cas de logements collectifs

Code de la construction et de l'habitation

Art. R. 111-4-1 – L'isolement acoustique des logements contre les bruits de transport terrestre doit être au moins égal aux valeurs déterminées par arrêté préfectoral dans le département concerné (arrêté préfectoral n°212-0005 du 31 juillet 2014) définissant les obligations d'isolation acoustique minimale contre les bruits extérieurs dans les parties habitables).

Art. L. 111-11 – (*) Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique.

Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du code civil, reproduit à l'article L.111-19.

(L. n°92-1444 du 31 déc. 1992, art. 14-II) Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise en possession.

Art. L. 111-11-1 (L. n°92-1444 du 31 déc. 1992, art. 14-III) Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux, autres que d'habitation, quant à leurs caractéristiques acoustiques et les catégories d'ouvrages et locaux qui sont soumis en tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le projet doit respecter la règle d'isolement acoustique à l'intérieur des habitations (arrêté du 30/06/1999)

2.1.2.3 – Installations électriques

DTU n°70-1 – arr. 22 oct. 1969

NF C 15-100

NF C 14-100

2.1.2.4 – Installation de gaz combustible

NF DTU 61-1

2.1.2.5 – Fumisterie

2.1.2.6 Code de l'Urbanisme et Code du Patrimoine

La réglementation en vigueur devra être respectée.

2.2 – REDISTRIBUTION DES LOGEMENTS

La restauration des logements donnera lieu chaque fois que l'opportunité en sera reconnue, à une redistribution des pièces des logements pour rationaliser le plan des cellules habitables afin de les rendre salubres et confortables ; ces redistributions tendront notamment :

- à restaurer la qualité des logements et assurer la pérennité de l'immeuble,
- à favoriser le regroupement des petites pièces, la suppression des corridors, des cloisonnements superflus, le regroupement des petits appartements d'un même niveau,
- à assurer la ventilation des pièces, en prévoyant, le cas échéant, une ventilation mécanique des pièces humides.
- A rechercher le respect de la qualité des dispositions d'origines qui pourront être mises en valeur

Chapitre 3 - Prescriptions particulières de travaux sur l'immeuble 35 rue de la République

PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX PAR BATIMENT
OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE
Montauban « Périmètre de Restauration Immobilière »
Déclaration d'Utilité Publique de Travaux n°9

Réf. cadastrale	Adresse
BO 33	35 rue de la République

CARACTERISTIQUES GENERALES DU BATIMENT

 **Catégorie de bâtiment**

Immeuble d'habitation

 **Nombre de niveaux**

Rez de chaussé+3

 **Locaux en rez-de-chaussée**

Commerce et hall d'entrée

 **Fond de parcelle**

Néant

 **Éléments architecturaux particuliers**

 **Nature des locaux dans le bâtiment**

Commerces et logements

 **Etat des données administratives**

Immeuble situé dans le secteur patrimonial remarquable délimité par arrêté ministériel en date du 21 février 1986 et la loi du 8 juillet 2016.

Immeuble situé dans le Périmètre de Restauration Immobilière de la Ville délimité après enquête publique par délibération du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2004.

PRESCRIPTIONS GENERALES DU PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

Conformément aux prescriptions générales du programme général de travaux par bâtiment figurant dans la notice explicative :

1 / Parties communes

 **Façades**

Réfection des façades sur rues, conservation et restauration des fenêtres et volets. Mirande à rouvrir. Aligement de la façade au rez de chaussé rue de la république par une recomposition de l'entrée de l'immeuble. Suppression de la grille

Toitures

Réfection de la toiture

Réseaux et autres

Amélioration et mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité des parties communes, circulation intérieures et cage d'escalier.

Raccordement au réseau d'assainissement, Mise aux normes de tous les réseaux
Désenfumage de la cage d'escalier à prévoir

2 / Parties privatives

Logements

Amélioration et mise aux normes d'habitabilité, de confort, d'hygiène et de sécurité.
Conservation et restauration des éléments décoratifs intérieurs, moulures, cheminées, boiseries, plâtrerie, gypserie, parquets bois et carreaux de terre cuite
Isolation phonique, thermique, feu.

3 / Prescriptions particulières de travaux pour le présent bâtiment

Façades

Façades à restaurer
Réouverture des petites baies obstruées

Constructions parasites à démolir, curetage

Autres

Mise en place d'un ascenseur sous réserve d'impossibilité technique ou architecturale

Plan de situation





Chapitre 4 Indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation

1- Nature des indications

Trois niveaux d'occupation des bâtiments seront retenus :

- ✚ Bâtiment entièrement vacant,
- ✚ Bâtiment partiellement occupé (le nombre et la localisation des parties soumises à l'occupation seront mentionnés, les parties restantes étant réputées vacantes),
- ✚ Bâtiment totalement occupé.

Le caractère de l'occupation des bâtiments relève de quatre situations :

- ✚ Logement occupé sans droit ni titre,
- ✚ Local occupé sans droit ni titre,
- ✚ Logement occupé en location (bail habitation),
- ✚ Commerce (bail commercial),

2- Indications par bâtiment

Référence cadastrale	Adresse du bien	Niveau d'occupation	Caractère de l'occupation	Localisation de l'occupation
BO 33	35 rue de la république	En majeure partie vacant, 1er étage occupé	Habitat	1er étage

PARTIE 5
Appréciation sommaire et globale des
dépenses de travaux et d'acquisition

APPRÉCIATION SOMMAIRE GLOBALE

DES DÉPENSES DE TRAVAUX

MÉTHODOLOGIE :

PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Les coûts des travaux présentés ci-après constituent des coûts moyens par immeuble. Il est en effet précisé que ces montants ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent être modulés suivant l'importance de l'intervention à réaliser sur l'immeuble, le résultat de consultation d'entreprises voire la réalisation par le propriétaire lui-même, d'une partie des travaux.

- Travaux de réfection de la façade, de la toiture et mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité des parties communes, circulations intérieures et cage d'escalier, démolition des annexes et prescriptions architecturales particulières : 1600 € le m².

✚ DÉPENSES DE TRAVAUX : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

Opération	Nombre d'immeubles	Surface d'habitabilité totale en m ²	Coût des travaux en € m ² pour les immeubles nécessitant une rénovation complète
« MONTAUBAN Périimètre de Restauration Immobilière »	1	580	1.600

L'ensemble des dépenses de travaux sur les parties communes et privatives correspond à un budget d'environ 744 000 €. Ce coût tient compte du 1^{er} étage déjà restauré.

ESTIMATION SOMMAIRE GLOBALE

DES DÉPENSES d'ACQUISITION

ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Quartier	Nombre d'Immeubles	Prix net en Euros	Remploi en Euros	Total en Euros
Montauban « Périmètre de Restauration Immobilière »	1	560000	57000	617000

Le montant global et forfaitaire des dépenses d'acquisition est donc estimé à : 617 000€ toutes indemnités comprises.



N° 7300-SD

Albi, le 4 mars 2019

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU TARN
Service :
Pôle animation du réseau & expertise - Division Domaine
Pôle d'évaluation domaniale
Adresse : 18 Avenue Charles de Gaulle
81013 ALBI Cedex 9
Téléphone : 05.63.49.58.00
Courriel :
ddfip81_pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POLE D'ÉVALUATION D'ALBI

MADAME LE MAIRE DE MONTAUBAN
13 RUE DE L'HOTEL DE VILLE
82013 MONTAUBAN CEDEX

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Michel MENGUE
Téléphone : 05 63 21 47 38
Courriel : michel.mengue@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. LIDOPED : 2019-82121V0099

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE

CGCT, ART. L.1311-9 A 12 ET R.1311-3 A R.1311-5

DÉSIGNATION DU BIEN :	Immeuble à usage mixte - BO 33
ADRESSE DU BIEN :	35 rue de la République - 82000 MONTAUBAN
VALEUR VÉNALE :	560 000 Euros

1 – SERVICE CONSULTANT : Ville de MONTAUBAN
AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme Marie CHARRON

2 – Date de consultation : 30/01/2019
Date de réception : 30/01/2019
Date de visite : 15/02/2019
Date de constitution du dossier «en état» : 15/02/2019

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DE PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre de la lutte contre l'insalubrité et la vacance des immeubles du centre-ville de MONTAUBAN, demande d'estimation d'un entier immeuble sis 35 rue de la République préalablement à mise sous déclaration d'utilité publique

À
MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Immeuble à usage mixte de type R+3 situé au coeur du centre historique de Montauban, au 35 rue de la République, sur la parcelle BO 33 d'une contenance de 166 m².

Immeuble à la façade en brique faisant angle avec la rue des Carmes composé :

- d'un local commercial de 135 m² en bon état général disposant de 6 vitrines, avec atelier à l'étage dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2,60 m.

- d'un appartement au 1^{er} étage de 115 m² de type 4 avec salon, salle-à manger et 2 chambres. Pièces disposées en enfilade, orientées est et nord, et dont les fenêtres de grande hauteur et en simple vitrage, donnent côté rue.

Cheminées existantes dans chacune des pièces, tomettes et parquets anciens au sol.

Chauffage électrique et radiateur au gaz dans la salle-à-manger.

A l'inyerse, cuisine et la salle d'eau situées à l'arrière, dont les fenêtres donnent sur les toits et cours intérieures du voisinage, souffrent d'un manque de luminosité.

- d'un appartement de 115 m² en très mauvais état et inhabitable, situé au 2^{ème} étage

- de combles aménageables sur 100 m² environ.

La partie habitation bénéficie d'une entrée au 35 rue de la République, distincte de celle du commerce, située rue des Carmes. L'escalier dominé par une verrière est en bon état jusqu'à l'appartement du 1^{er} étage.

Façade en brique et volets en bois nécessitent un ravalement.

De par sa situation dans un secteur piétonnier, les seules possibilités de stationnement se trouvant à proximité sont payantes.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire présumé : SCI BERAY

Situation locative : Bien évalué libre de toute occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Situé en zone UA du PLU

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

Compte tenu des éléments d'appréciation connus du service et des termes de comparaison, la valeur vénale peut être estimée à **560 000 €uros**, avec une marge de négociation de 10% généralement admise dans le département.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation de France Domaine est nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai de **1 an** ou si les règles d'urbanisme, notamment celles relatives à la constructibilité du bien ou les conditions du projet étaient appelées à changer. Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur Départemental et par délégation,

L'Inspectrice Divisionnaire



Viviane HEINRICH

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

VIII. DELIBERATIONS MUNICIPALES

1. Délibération approuvant le Périmètre de Restauration Immobilière des quartiers anciens après enquête publique en date du 22 septembre 2004

Département de Tarn et Garonne
République Française

VILLE DE MONTAUBAN

**EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

OBJET DE LA DELIBERATION :
**APPROBATION DU PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE DES
QUARTIERS ANCIENS APRES ENQUETE PUBLIQUE**

N° 3

PUBLIÉE LE 4-10-04

SESSION ORDINAIRE
Séance du 22 septembre 2004

L'an deux mille quatre le mercredi vingt deux septembre, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Montauban, se sont réunis dans la grande salle de l'Hôtel de Ville, sur convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément à l'article L 2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents :

Mme Brigitte BAREGES, **Maire de la Ville de Montauban**,
Mmes, Mrs, VALAT-BOYE Monique, GALLERANI Olivier, POMA Pierre, SI BELKACEM Amar,
ROZENTAL Laurence, BOUTONNET Dominique, PECOU Marcel, SEGUY Catherine, POUCH
Marie-Pierre, BOURGADE Francis, BOUTON Gérard, PADIE Didier, **Adjoints au Maire**,
Mmes Mrs, MOULIS Raymond, OTTOLINI Monique, NEUMANN Hervé, BARES Jean-Pierre,
TEKPRI Jean, PERGET André, SOULIE Bernadette, D'AUSTERLITZ Elysaabeth,, POUSSIN Joël,
CAPELLE Béatrice, ALONSO Dominique, PIERRELONGUE Maïté, SALEMME-DEDIEU Isabelle,
RUMEAU Elisabeth, CUMOURA Pierre-Alain, CHAUMONT Sophie, HAON Colette, GONZALEZ
José, GREDER Joëlle, GARRIGUES Roland, GARRIGUES Patrice, BERRIER Jackie, LABORIE
Marie-Laure, PANFILI Jean-Marc, CHAILLOUX Eric, BECADE Marc-Henri, **Conseillers
Municipaux.**

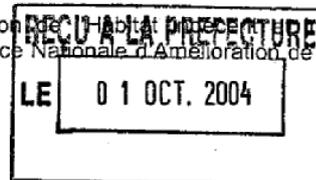
Absents : DELPECH Alain, ALLIOT Didier.

Pouvoirs : Mmes, Mrs, BOURNAZEL Martine à Marcel PECOU, CENTOMO Vally à Francis
BOURGADE, GISCLON Mathieu à Brigitte BAREGES, MARTY Michel à Marie-Laure LABORIE.

Monsieur PECOU donne lecture du rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,

Dans le cadre de sa politique de redynamisation, la ville de Montauban met en œuvre un projet de renouvellement urbain sur le centre ville. Il s'appuie sur le dispositif administratif, technique et financier constitué par :

- l'étude du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du patrimoine (PSMV),
- la convention entre l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) et la ville,
- la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Préféré, salubre, passée entre la Communauté d'Agglomération, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) et l'Etat,



- la Convention Publique d'Aménagement (CPA) confiée par la ville de Montauban à la SEMAEM pour la réalisation opérationnelle de ce projet,
- l'instauration d'un Périmètre de Restauration Immobilière (PRI).

Je vous rappelle que, lors de notre assemblée du 21 janvier dernier, nous avons soumis à enquête publique le projet de périmètre de restauration immobilière des quartiers anciens.

A l'issue de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 24 mai au 7 juin 2004, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à l'instauration de ce périmètre.

Il est à noter que la commission Urbanisme, réunie le 15/09/2004, a aussi examiné favorablement ce dossier.

Aussi, conformément à ces avis et en application des articles L 313.4 et suivants du Code de l'Urbanisme, je vous demanderais de bien vouloir

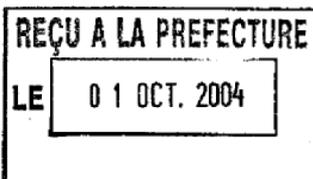
- approuver la délimitation du périmètre de restauration immobilière des quartiers anciens, après enquête publique.

ADOPTÉ

**P/EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
MONTAUBAN, le 23 septembre 2004**

**LE DÉPUTÉ-MAIRE,
Brigitte BAREGES,**

unanimité



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE TARN ET GARONNE

VILLE DE MONTAUBAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

SESSION ORDINAIRE
Séance du 18 mars 2019

**N°23/03/2019 : PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE - DUP N° 9 - IMMEUBLE
SITUE AU 35 RUE DE LA REPUBLIQUE**

L'an deux mille dix-neuf, le lundi 18 mars à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Montauban, se sont réunis dans la salle du Conseil de l'Hôtel de Ville, sur convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément à l'article L2121.10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 12 mars 2019.

Présents : 36

Mesdames, Messieurs, Brigitte BAREGES, Pierre Antoine LEVI, Sophie LARAN, Thierry DEVILLE, Laurence PAGES, Marie-Claude BERLY, Christian PEREZ, Maxime BERAUDO, Bernard PECOU, Véronique LAGARRIGUE, Clarisse HEULLAND, Monique VALAT, Georges DARUL, Annie GUILLOT, Robert INFANTI, Vally CENTOMO, N'Guessan, Jean TEKPRI, Jean GARROCCQ, Angèle LOUCHART, Colette HARLE, Jean-Michel MUSCATELLI, Nicole ROUSSEL, Philippe FASAN, Nadia CHEKLIT, Denis JUGUERA, Jean-François GARRIGUES, Laura NICOLAS, Quentin SUCAU, Ambre LOPEZ, Jeannine MEIGNAN, Rodolphe PORTOLES, Valérie RABAULT, Arnaud GUITARD, Gaël TABARLY, Arnaud HILION, Thierry VIALON

Représentés : 7

Mesdames, Messieurs Alain CRIVELLA à Pierre Antoine LEVI, Philippe FRANCOIS à Marie-Claude BERLY, Jean Martial DEJEAN à Christian PEREZ, Danielle AMOUROUX à N'Guessan, Jean TEKPRI, Jean Luc BUDOIA à Clarisse HEULLAND, Aurélie BURATTI à Laura NICOLAS, José GONZALEZ à Arnaud GUITARD

Absents : 2

Mesdames, Messieurs Carole DUNET-SCHUMANN, Marie-Dominique BAGUR

**Monsieur Maxime BERAUDO donne lecture du rapport suivant :
Mesdames, Messieurs,**

La Ville de Montauban a engagé depuis 2004 un projet urbain global de requalification du centre-ville. Ce projet urbain vise à mettre en valeur le patrimoine architectural du centre ancien de Montauban, à lutter contre l'insalubrité des logements, à améliorer l'habitat, à développer le commerce et à réaménager les espaces publics.

Le conseil municipal de Montauban a délibéré le 21 janvier 2004 sur le projet de délimitation d'un Périmètre de Restauration Immobilière. L'opération réalisée à l'intérieur de ce périmètre permet de déclarer d'utilité publique des travaux de remise en état d'habitabilité des immeubles dégradés ou vacants. 8 opérations similaires ont d'ores et déjà été mises en place depuis 2005.

Il vous est proposé un programme n°9 pour l'année 2019 concernant un immeuble se caractérisant par un état sanitaire dégradé nécessitant sans attendre une rénovation immobilière.

Il est ici précisé que cette démarche s'effectue en concertation et à la demande des propriétaires qui souhaitent grâce à cette mise sous DUP vendre leur bien à un investisseur loi Malraux.

L'objectif de rénovation de cet immeuble sera alors atteint.

Il s'agit du bâtiment suivant :

Référence cadastrale	Adresse du bien
BO 33	35 rue de la République

Le choix de cet immeuble est cohérent avec l'ensemble des programmes précédents de part :

- Sa situation géographique (cœur de ville) ;
- Son état de vacance aux derniers étages et au rez-de-chaussée commercial ;
- La dégradation de sa façade.

Cette adresse se situe dans le périmètre de restauration immobilière et dans le futur périmètre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT) dans le cadre d'Action cœur de ville (périmètre en cours d'approbation). Le choix a été fait de limiter cette DUP à un seul immeuble compte-tenu de la demande urgente des propriétaires d'obtenir un arrêté de mise sous DUP pour satisfaire leur investisseur. En outre, cela participe à la sécurisation juridique de la DUP pour le futur acquéreur.

Aussi, un dossier d'enquête publique a été élaboré conformément à l'article L313-4 du code de l'urbanisme.

Au vu de ces éléments, il vous est demandé de bien vouloir :

- approuver la mise en place d'une opération de restauration immobilière et le programme des travaux de restauration de cet immeuble en centre-ville présenté ci-dessus,
- solliciter auprès de Monsieur le Préfet du Tarn et Garonne, le lancement de l'enquête publique pour déclarer d'utilité publique les travaux de cet immeuble.

Après délibération du Conseil Municipal, la proposition ci-dessus est :

ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que celui-ci peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de TOULOUSE dans un délai de deux mois à compter :
De sa transmission en Préfecture le : 21 MARS 2019
De sa publication et/ou affichage le : 21 MARS 2019

Pour extrait certifié conforme,

Montauban, le 18 mars 2019

Le Maire,

Brigitte BAREGES

