
DEPARTEMENT de LOT et GARONNE

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

(du 24 Juin 2016 inclus au 13 Juillet 2016 inclus)

**PARCELLAIRE ET PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE
PUBLIQUE RELATIVE A L'AMENAGEMENT D'UNE PLACETTE
RUE PUIITS DU SAUMON ET RUE DES AUGUSTINS A AGEN**

L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

3ème PARTIE

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE BORDEAUX/ DECISION n° E16000084 / 33 du 17/05/2016

ARRETE n° 47-2016-06-07-001 de M. LE PREFET DE LOT ET GARONNE du 07/06/2016

I - RAPPEL CONCERNANT LE PROJET ET L'ENQUETE

La ville d'Agen a engagé en décembre 2011, sur la base de rapports et de signalements, une procédure d'immeubles menaçant ruine pour des bâtiments situés au 1 et 1bis rue puits du Saumon, et au 2 bis rue des Augustins à Agen, implantés sur les parcelles cadastrées BK 545, 662 et 546.

Un expert du tribunal administratif de Bordeaux a constaté le 2 mars 2012, l'état de dégradation avancée des immeubles concernés et a conclu à la dangerosité des lieux.

Un arrêté de péril imminent en date du 05 mars 2012, a été pris en suivant, à l'encontre des propriétaires concernés, et les mesures prescrites par l'expert, n'ont pas été respectées par ces propriétaires concernés.

La Ville, sur le fondement de l'exécution des mesures prescrites au titre de l'arrêté de péril imminent, a donc pris ses responsabilités et a réalisé en tant que maître d'ouvrage, les travaux de mise en sécurité de l'immeuble situé sur les parcelles BK 545 et 662.

La procédure s'est poursuivie par la prise de 2 arrêtés de péril ordinaire en date du 09 juillet 2012, prescrivant l'interdiction d'accès aux immeubles et l'obligation de relogement des occupants.

L'absence de réaction de la part des 2 propriétaires, leur impécuniosité ne permettent pas d'envisager une sortie rapide de l'état de péril et de résoudre les problèmes de sécurité publique posés par l'interdiction de circuler dans la rue des Augustins.

Au regard des impératifs de sécurité publique relatifs à la remise en circulation de la rue des Augustins, la Ville a souhaité procéder à l'acquisition des immeubles correspondant aux parcelles BK 545, 546 et 662.

Par délibération en date du 10 décembre 2012, le conseil municipal d'Agen, a autorisé M. le Maire à recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique aux fins de constitution de réserves foncières sur le fondement de l'article R 11-3 II du code de l'expropriation.

En effet, la Ville a pour projet d'utiliser les parcelles soumises à cette procédure d'expropriation, afin de réaliser une opération d'aménagement sur le fondement de l'article L.300 - 1 du code de l'urbanisme.

Le 16 Avril 2013, M. le Préfet a pris un arrêté portant ouverture d'enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'Utilité Publique (DUP) et parcellaire relative à la constitution de réserves foncières.

A l'issue de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur, l'arrêté préfectoral du 02 juillet 2013 portant déclaration d'utilité publique, le projet de constitution de réserves foncières a été pris. Le jour même a été pris, un autre arrêté préfectoral déclarant cessible en vue de l'expropriation demandée par la Ville d'Agen, les terrains nécessaires au projet de constitution foncière

Le 19 décembre 2013, le juge de l'expropriation près le Tribunal de Grande Instance d'Agen a rendu son ordonnance d'expropriation à l'encontre de M. EL MEKKAOUI et de M. et Mme ASSERMOUH.

Cette ordonnance est devenue, à l'égard de M. EL MEKKAOUI, définitive, l'exproprié n'ayant introduit aucun recours à son encontre.

La commune a donc notifié à M. EL MEKKAOUI une offre d'indemnité, notification respectant les dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

M. EL MEKKAOUI a contesté cette offre.

Le juge de l'expropriation a donc été saisi afin de fixer définitivement l'indemnité due à M. EL MEKKAOUI.

Cette affaire a été réglée par le jugement du TGI d'Agen, en date du 29 Mars 2016.

Le 25 avril 2014, M. et Mme ASSERMOUH, propriétaires indivis ont introduit un recours dirigé contre cette ordonnance d'expropriation. La Cour de Cassation, par un arrêt en date du 07 avril 2015 a fait droit à leur demande et a cassé et annulé l'ordonnance d'expropriation, mais seulement en ce qu'elle prononçait l'expropriation au profit de la ville d'Agen, de la parcelle cadastrée BK 546, située 02 bis rue des Augustins.

Aussi, il convient d'engager à nouveau la procédure d'expropriation pour cette parcelle cadastrée BK 546 appartenant indivisément à M. et Mme ASSERMOUH.

Les modalités relatives à l'information du public ont été respectées.

Aucun incident de nature à remettre en cause la procédure ou le projet n'a été constaté durant l'enquête publique.

Durant la durée de l'enquête, trois (3) demandeurs ont présenté des observations multiples qui figurent sur le registre d'enquête DUP.

II - CONCLUSIONS MOTIVEES

1 - Respect de la procédure.

L'enquête publique s'est déroulée du 24 juin 2016 inclus au 13 juillet 2016 inclus, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 07 juin 2016.

Le dossier présenté par le porteur du projet était conforme à la réglementation en vigueur.

L'avis relatif à l'enquête publique a été affiché à l'Hôtel de Ville d'Agen, et sur les lieux de l'opération projetée. (format A2 fond jaune)

Ce même avis a été inséré à deux reprises, en caractères apparents, dans les journaux « La Dépêche » et le « Sud-Ouest ».

2 - Observations du public.

L'enquête a été caractérisée par une très faible participation du public, habitants riverains de l'opération projetée.

Les personnes ont souhaité avoir des informations sur les dispositions du projet. A la suite des explications reçues, certaines ont souhaité formuler des demandes écrites à observations multiples, sur le registre d'enquête.

Cependant, cette faible participation ne serait pas due à un défaut d'information ou au manque d'intérêt de l'opération, mais plutôt à une non opposition au projet, voire une acceptation silencieuse à l'opération projetée, attendue depuis plusieurs années.

3 - Problématiques soulevées.

Les demandes enregistrées portaient principalement sur la déconstruction des immeubles, la création d'un espace vert, les travaux et leur durée, la circulation, la sécurité, la piétonisation de la portion de la rue des Augustins, l'information des riverains sur le projet, mais aussi sur le déroulement des travaux ...

D'une façon générale, les pétitionnaires sont favorables au projet avec espaces verts, mais s'inquiètent aussi de l'utilisation future de cet espace... qu'il ne devienne rapidement un « repaire infréquentable », apportant des nuisances notamment nocturnes.

Les demandes et les différents entretiens avec le public font ressortir une certaine appréhension des nuisances consécutives à l'exécution des travaux (bruit, poussières, non accessibilité de la voie,).

Les habitants demandent d'être informés sur le contenu détaillé du projet et sur les conditions d'exécution des travaux.

Cette demande paraît légitime.

D'autre part, les habitants du quartier et riverains redoutent la réouverture de la circulation (1 700 véh. /j et vitesses excessives) de la rue des Augustins - entre la rue Lakanal et rue Puits du Saumon – qui engendrerait une insécurité pour les piétons, qui sont généralement dans ce quartier, des personnes âgées, des enfants, vu la proximité des écoles, des personnes handicapées...cette insécurité ressentie était déjà présente, avant 2012.

Pour ces impératifs de sécurité, les demandeurs souhaiteraient que cette portion de voie soit dédiée exclusivement aux piétons et cyclistes (voie piétonne), tout en restant accessible – en cas de besoin - aux services d'urgence, de secours et de services.

Cette demande paraît légitime.

4 - Intérêt du projet.

En effet, la réalisation du projet contribue à résoudre un grave problème d'insalubrité et d'insécurité qui perdure depuis 2012, en visant à améliorer le cadre de vie de ce quartier de ville.

5 – Analyse bilancielle de l'opération.

« L'intérêt général d'un projet est une qualité intrinsèque à celui-ci, alors que l'utilité publique permet de contextualiser le projet au sein d'autres éléments. L'intérêt général n'emporte pas de facto son utilité.

L'intérêt général s'apprécie « in abstracto », alors que l'utilité publique s'apprécie « in concerto » en confrontant ses inconvénients.

C'est « le résultat d'un jeu d'oppositions ou les avantages qui valent au projet d'être reconnu d'intérêt général, sont confrontés à ses inconvénients ».

La théorie du bilan coûts / avantages (CE du 28 mai 1971 n° 78825 « Ville Nouvelle Est).

« Une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».

L'analyse bilancielle a pour objectif de répondre à 3 questions :

- ✓ L'opération présente-t-elle concrètement un caractère d'intérêt général ?
- ✓ Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?
- ✓ Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de l'opération ? Pour ce bilan, il convient d'examiner, les atteintes à la propriété privée, le coût financier, mais également les inconvénients d'ordre social et atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

5.1 - L'intérêt général (public).

Dans le contexte actuel et qui perdure depuis 2011, on constate que :

- ✓ En raison de l'état avancé de dégradation et de vétusté des bâtiments, des risques d'aggravation et de dangerosité, la solution de réhabilitation ne peut être envisagée, en raison de son coût important (rapport de l'expert du tribunal administratif de Bordeaux - Rapport géotechnique du 04 septembre 2012 de la Société Géo-Fondation).
- ✓ Les immeubles présentent une dangerosité avec risques d'aggravation, et par conséquent une insécurité constante pour les riverains et piétons, ...
- ✓ La coupure de la rue des Augustins interdit l'accès à tout véhicule notamment d'incendie et de secours en cas d'urgence.

- ✓ L'état de dégradation et de délabrement des immeubles avec ses contreforts, ses panneaux barrières de sécurité, créent une véritable verrue dans la Ville d'Agen.
- ✓ Le projet mis à l'enquête publique permettra de résoudre une situation dangereuse, tout en embellissant et en sécurisant ce quartier.
- ✓ L'opération projetée présente bien un caractère réel, précis et permanent.

Que ce soit par ses objectifs ou par ses dispositions, l'opération présente bien un caractère d'intérêt général.

5.2 - Nécessité de l'expropriation.

Un arrêté de péril imminent en date du 05 mars 2012, a été pris en suivant à l'encontre des propriétaires concernés, et les mesures prescrites par l'expert près du Tribunal Administratif de Bordeaux, n'ont pas été respectées par les propriétaires concernés.

La procédure s'est poursuivie par la prise de 2 arrêtés de péril ordinaire en date du 09 juillet 2012, prescrivant l'interdiction d'accès aux immeubles et l'obligation de relogement des occupants.

L'absence de réaction de la part des 2 propriétaires, leur impécuniosité ne permettent pas d'envisager une sortie rapide de l'état de péril et de résoudre les problèmes de sécurité publique, posés par l'interdiction de circuler dans la rue des Augustins.

Au regard des impératifs de sécurité publique et d'urgence, relatifs à la remise en circulation de la rue des Augustins, la Ville a souhaité procéder à l'acquisition des immeubles correspondant aux parcelles BK 545, 546 et 662.

La maîtrise foncière de ces parcelles bâties sont nécessaires pour résoudre les problèmes d'insécurité et atteindre les objectifs de l'opération.

5.3 - Le bilan coûts – avantages

- Les atteintes à la propriété privée

L'atteinte à la propriété privée touche la parcelle bâtie BK 546 de 106 m², sise 2bis, rue des Augustins à Agen, appartenant à M. et Mme ASSERMOUH.

C'est un immeuble sur 3 niveaux datant de 1800. Il est en façade rue des Augustins ; il ne dispose que de fenêtres et non de balcons ; il est dans un état très dégradé et inhabité. La façade dégradée, les fenêtres ouvertes, la végétation sur les murs, donnent un spectacle de désolation et d'abandon de l'immeuble. Il est accolé aux autres immeubles.

- Le coût financier

Le coût global de l'opération « d'aménagement de la placette rue de Puits de Saumon rues des Augustins », regroupant les parcelles cadastrées BK 545, 546 et 662 est estimé 481 497 € / TTC.

Le coût financier ne paraît pas excessif, car il concerne la totalité du projet en prenant en compte l'ensemble des opérations : acquisitions foncières, frais d'actes et de géomètre, référé-constat et expertises, travaux de déconstruction, travaux d'aménagement, VRD....

Le coût de l'opération ne paraît pas excessif ou disproportionné eu égard aux ressources financières de la Ville d'Agen.

- Inconvénients d'ordre social, environnemental, et autres

La réalisation de l'aménagement de la « placette » ne devrait présenter aucun inconvénient sur son environnement.

Son impact devrait être plutôt positif, en créant un espace vert, dans ce cœur historique de la Ville d'Agen, en ouvrant l'espace et en embellissant ce quartier.

Aucune atteinte à d'autres intérêts publics n'a été relevé, vis-à-vis de la santé publique ou de l'environnement, ni à d'autres dommages collatéraux.

En conclusion, nous considérons que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social et environnemental que le projet comporte, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'il représente.

UTILITE PUBLIQUE ET ANALYSE BILANCIELLE

Le tableau ci-dessous résume les différents critères et leur degré d'appréciation :

Appréciation Critères	Très défavorable	Défavorable	Neutre	Favorable	Très favorable
L'opération présente-t-elle un caractère d'urgence ?					
Le projet résout - il les problèmes actuels ?					
Observations du public sur le projet					
Le projet prévoit l'acquisition de parcelles					
Réhabilitation des immeubles					
Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme					

III - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir étudié l'ensemble des pièces du dossier d'enquête,
Après avoir pris connaissance des annexes qui l'accompagnent,
Après avoir entendu les représentants de la DDT, de l'Agglomération d'Agen, de la Mairie...
Après avoir visité les lieux,
Après avoir assuré les permanences en Mairie,
Après avoir rédigé et remis le procès-verbal au pétitionnaire,
Après avoir pris connaissance du mémoire en réponse,
Après avoir vérifié la régularité de la procédure d'enquête publique,

En l'état actuel de la procédure, et considérant que :

- 1 - La procédure d'enquête publique s'est déroulée dans le respect des dispositions prévues par l'arrêté préfectoral n°47-2016-06-07-001 du 07 juin 2016, et aux dispositions des codes de l'urbanisme et de l'expropriation.
- 2 - Le dossier d'enquête unique et préalable à la déclaration d'utilité publique, contient l'ensemble des pièces exigées par la réglementation,
- 3 - Le dossier d'enquête mis à la disposition du public, était clair, complet, accessible, lisible, compréhensible sur l'objet et les caractéristiques techniques de l'opération, le plan des travaux et l'appréciation sommaire des dépenses.
- 4 - La publicité effectuée conformément à l'arrêté préfectoral a été suffisante et satisfaisante pour informer la population du déroulement de l'enquête publique et des jours et heures de permanences du commissaire enquêteur.
- 5 - Aucune insuffisance ou défaut d'information vis-à-vis du public n'a été constatée.
- 6 - L'enquête publique s'est effectuée du 24 juin 2016 inclus au 13 juillet 2016 inclus, dans des conditions normales, et n'a fait l'objet d'aucun incident particulier, ni d'observation de nature à contrarier ou à remettre en cause la procédure ou le projet.

En l'état actuel du projet et considérant que :

- 1 - Lors de l'enquête publique, la majorité des observations émises sont favorables au projet de la Ville, sous conditions.
- 2 - La solution de réhabilitation des immeubles ne peut pas être envisagée, en raison de l'état d'instabilité et de vétusté avancée de l'immeuble, mais surtout de son coût très important.
- 3 - Le projet mené s'inscrit dans les objectifs et les engagements de la Ville d'Agen, et permettra de résoudre une situation dangereuse, tout en embellissant et en sécurisant ce quartier.
- 4 - Le recours à l'expropriation est nécessaire pour acquérir l'immeuble correspondant à la parcelle BK 546. -objet de la présente enquête -. Les parcelles BK 545 et BK 662 sont en cours d'acquisition par la Ville d'Agen. Ces 3 parcelles sont nécessaires à la réalisation du projet.
- 5 - Le projet est compatible avec les dispositions actuelles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Agglomération d'Agen.
- 6 -L'avis favorable de M. l'Architecte des Bâtiments de France du 16 juin 2016, pour la démolition des immeubles concernés et la réalisation du projet d'aménagement.
- 7 - L'opération présente une utilité publique, en ce qui est de son but et compte tenu des besoins qu'elle entend satisfaire.

Pour l'ensemble des raisons évoquées ci - dessus, il ressort globalement que le bilan d'ensemble de l'opération est positif, faisant apparaître des avantages certains, sans présenter d'inconvénients, ni d'atteintes à d'autres intérêts - santé publique, environnement... - avec un coût financier qui n'est pas excessif.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la déclaration d'utilité publique, relative à « l'aménagement d'une placette rue Puits du Saumon et rue des Augustins à Agen », présenté par la Ville D'AGEN.

Cet avis n'est assorti d'aucune réserve, ni recommandation.

Fait le : 29 juillet 2016



Bernard LINARES
Commissaire enquêteur

