

# Département de LOT-ET-GARONNE

## Commune de Villeneuve sur Lot (47300)

Enquête parcellaire relative à  
la requalification de la venelle de Paris  
Enquête publique du 17 juin 2019 au 2 juillet 2019



### RAPPORT et CONCLUSIONS du commissaire enquêteur

**Destinataires :**

Mme la préfète de Lot et Garonne  
M. le maire de Villeneuve sur Lot

Jean KLOOS  
Commissaire enquêteur

# SOMMAIRE

## I. RAPPORT

### 1. Le projet soumis à l'enquête

1.1 Objet de l'enquête publique	Page 3
1.2 Contexte de l'opération de requalification	Page 3
1.3 La procédure d'enquête parcellaire	Page 5
1.4 Cadre juridique de l'enquête	Page 6
1.5 Composition du dossier	Page 7
1.6 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier	Page 7

### 2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	Page 8
2.2 Entretien avec les services de la ville et visite des lieux	Page 8
2.3 Information des personnes concernées et mesures de publicité	Page 8
2.4 Modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations	Page 9
2.5 Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur	Page 9
2.6 Climat de l'enquête, clôture de l'enquête	Page 9

### 3. Analyse des observations du public

3.1. Synthèse comptable des observations	Page 10
3.2. Analyses et commentaires du commissaire enquêteur	Page 10

## II. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 1. Conclusions

Page 11

### 2. Avis

Page 14

## III. ANNEXES

### Les annexes sont indissociables du rapport

Le rapport ne comporte pas d'annexes

## IV. PIÈCES JOINTES

### Les pièces jointes sont des pièces justificatives remises uniquement à l'autorité organisatrice de l'enquête, elles ne sont pas annexées au rapport.

Pièce n° 1 : Arrêté préfectoral organisant l'enquête publique

Pièce n° 2 : Avis d'enquête publique

Pièce n° 3 : Arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique

Pièce n° 4 : Notifications aux propriétaires et accusés de réception

Pièce n° 5 : Insertions dans la presse

Pièce n° 6 : Certificat d'affichage et photos de l'affichage

Pièce n° 7 : Registre d'enquête

Pièce n° 8 : Dossier soumis à l'enquête

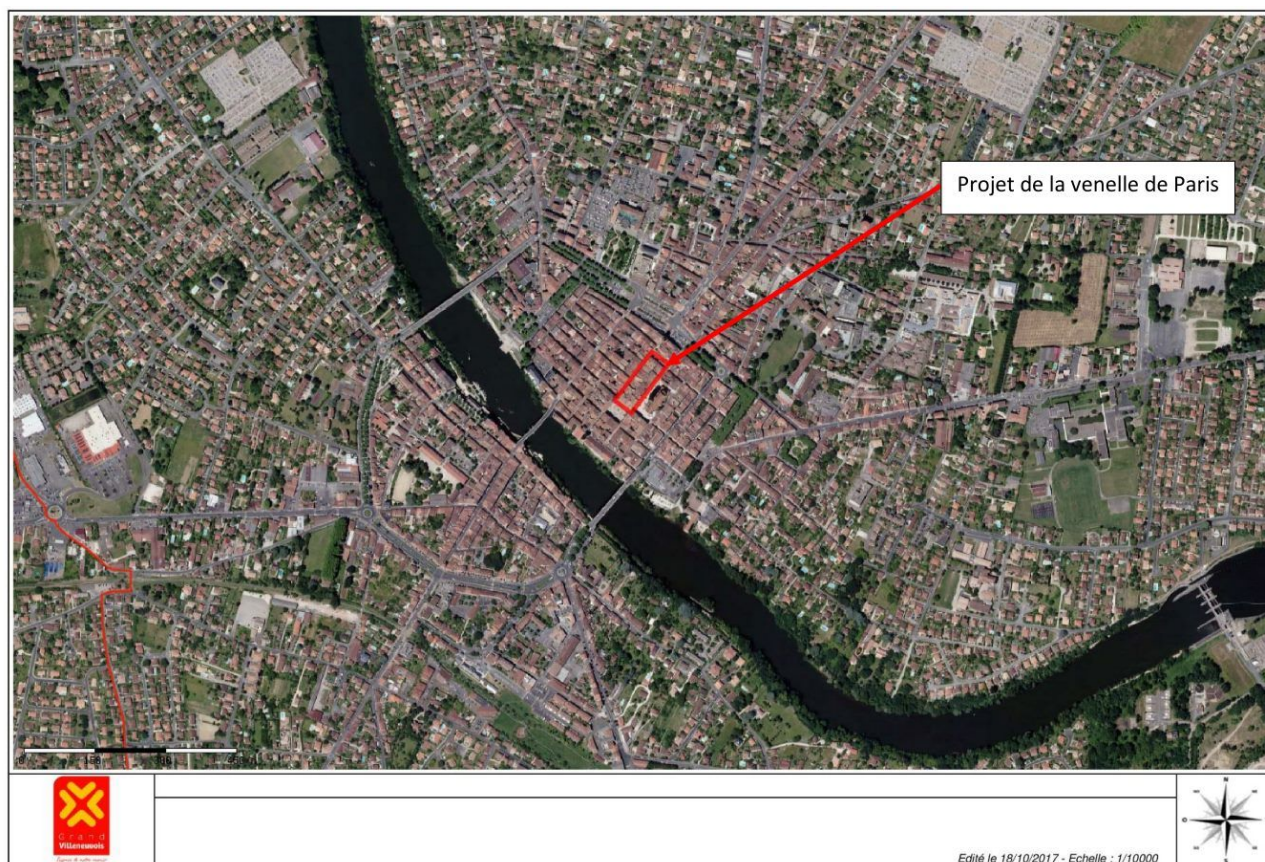
# 1. Le projet soumis à l'enquête

## 1.1 Objet de l'enquête publique

La commune de Villeneuve-sur-Lot a décidé de procéder à une enquête publique parcellaire en vue d'être autorisée à acquérir des terrains pour procéder à la réalisation du projet de requalification de la venelle de Paris, située au coeur de la Bastide de Villeneuve-sur-Lot,

## 1.2 Contexte de l'enquête parcellaire

### Présentation du contexte urbain



la commune de Villeneuve-sur-Lot, 23 263 habitants, est la deuxième ville du département du Lot-et-Garonne. Le caractère remarquable du patrimoine de la ville résulte en grande partie de la morphologie urbaine du noyau ancien, une bastide née au 13<sup>ème</sup> siècle. Ce patrimoine bâti est protégé par une ZPPAUP (AVAP en cours d'élaboration), Malgré la richesse de son patrimoine architectural et paysager, c'est également le centre-ville, la Bastide de Villeneuve-sur-Lot, qui connaît une concentration de difficultés socio-économiques.

Le centre-ville de Villeneuve-sur-Lot est marqué par une dégradation de son parc de logements anciens, une forte vacance et des commerces en perte de dynamisme. La commune a lancé une OPAH-RU dans le coeur de Ville de Villeneuve-sur Lot entre 2008 et 2013 afin de le requalifier en profondeur.

Une deuxième OPAH-RU est aujourd'hui en cours. Grâce au projet «action bastide», des espaces publics majeurs comme la place Sainte-Catherine et la place d'Aquitaine ont été requalifiés afin de renforcer l'attractivité du centre-ville et créer les conditions d'un réinvestissement

par les propriétaires du parc privé de logements.

Le projet de requalification de la venelle de Paris s'inscrit dans ce projet global.

### **Situation de la venelle de Paris**



Située entre la rue Ste Catherine et la rue de Paris, la venelle est aujourd'hui privatisée et appartient aux propriétaires des immeubles qui la bordent. Elle se caractérise par un état général dégradé.

Le projet consiste en des travaux de réfection de la venelle pour favoriser la création d'accès indépendants pour les étages des immeubles. A terme, il s'agit de réunir les conditions pour favoriser le réinvestissement des étages vacants, les propriétaires pouvant bénéficier également des aides de l'OPAH-RU II de la Bastide de Villeneuve-sur-Lot.

### **Etat de la procédure d'acquisition des terrains par la ville**

La venelle de Paris est composée de 32 parcelles rattachées aux immeubles qui la jouxtent.

La Ville de Villeneuve-sur-Lot a tout d'abord engagé, depuis avril 2017, une procédure amiable pour acquérir les parcelles de la venelle de Paris. Ces démarches se sont concrétisées par :

- Une réunion publique de présentation du projet en avril 2017,
- L'envoi d'un courrier d'explication du projet aux propriétaires,
- La proposition puis la signature de promesses unilatérales de vente pour l'acquisition des parcelles de la venelle à l'euro symbolique,
- La proposition de documents d'arpentage, réalisés par un géomètre, a été signée avec la moitié des propriétaires,
- Des rencontres directes avec les propriétaires souhaitant rencontrer les services en charge du dossier.

Cependant, pour s'assurer la maîtrise foncière de la venelle dans son intégralité, la Ville de Villeneuve-sur-Lot a décidé d'engager une procédure d'enquête publique conjointe de déclaration d'utilité publique, parcellaire et de classement qui a été lancée en mars 2018 sur toutes les parcelles qui composent la venelle. Cette enquête a donné lieu à une ordonnance d'expropriation.

**Aujourd'hui, l'opération de requalification de la venelle de Paris a été déclarée d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 27 juin 2018 et la Ville de Villeneuve-sur-Lot est propriétaire de 30 parcelles de la venelle sur les 32 qui la composent.**

Deux parcelles n'ont pas pu être acquises par la ville en raison d'un vice de forme, une enquête parcellaire doit être relancée pour les parcelles EW 281 et EW 282 qui font partie de la propriété de l'immeuble dont le rez de chaussée est occupé par la pharmacie en bordure de la rue Ste Catherine (photo ci-dessous).

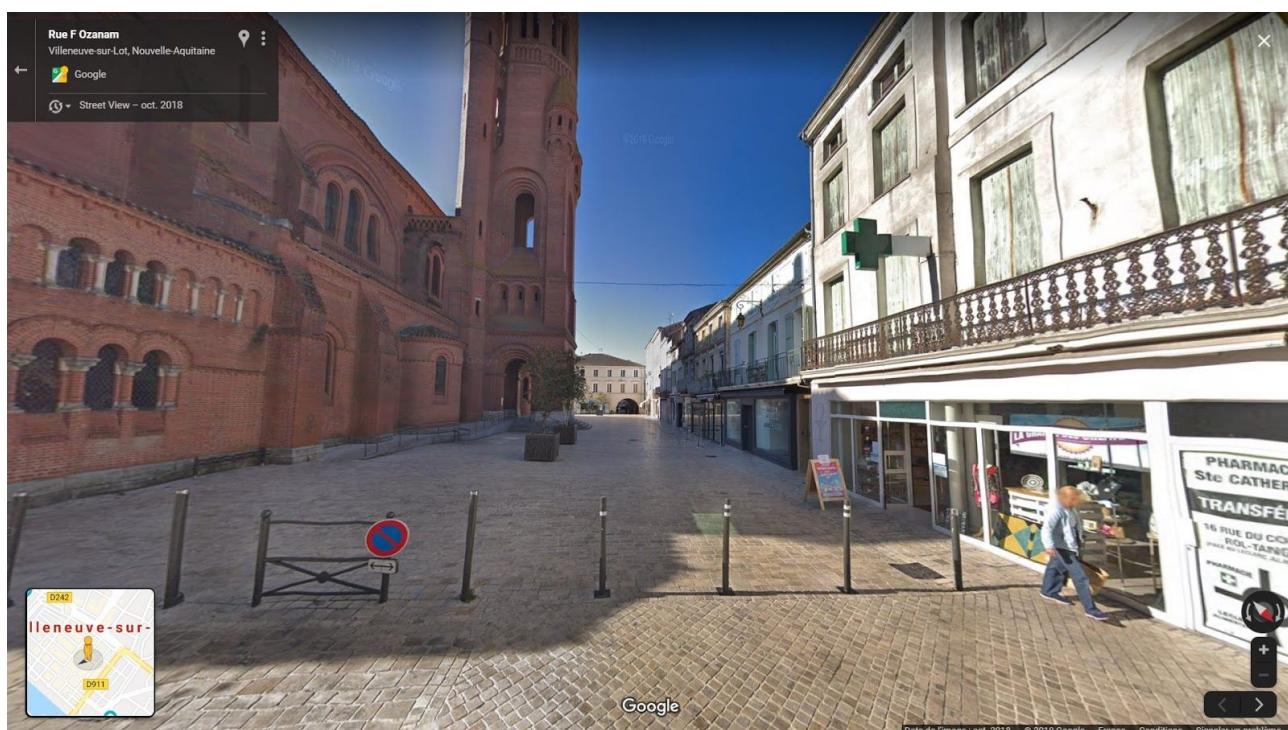


Photo extraite de Google Maps- Street View

### 1.3 L'enquête parcellaire

La mise à l'enquête parcellaire de ce projet a pour objet de désigner avec exactitude les propriétaires ainsi que les immeubles ou terrains concernés leur appartenant.

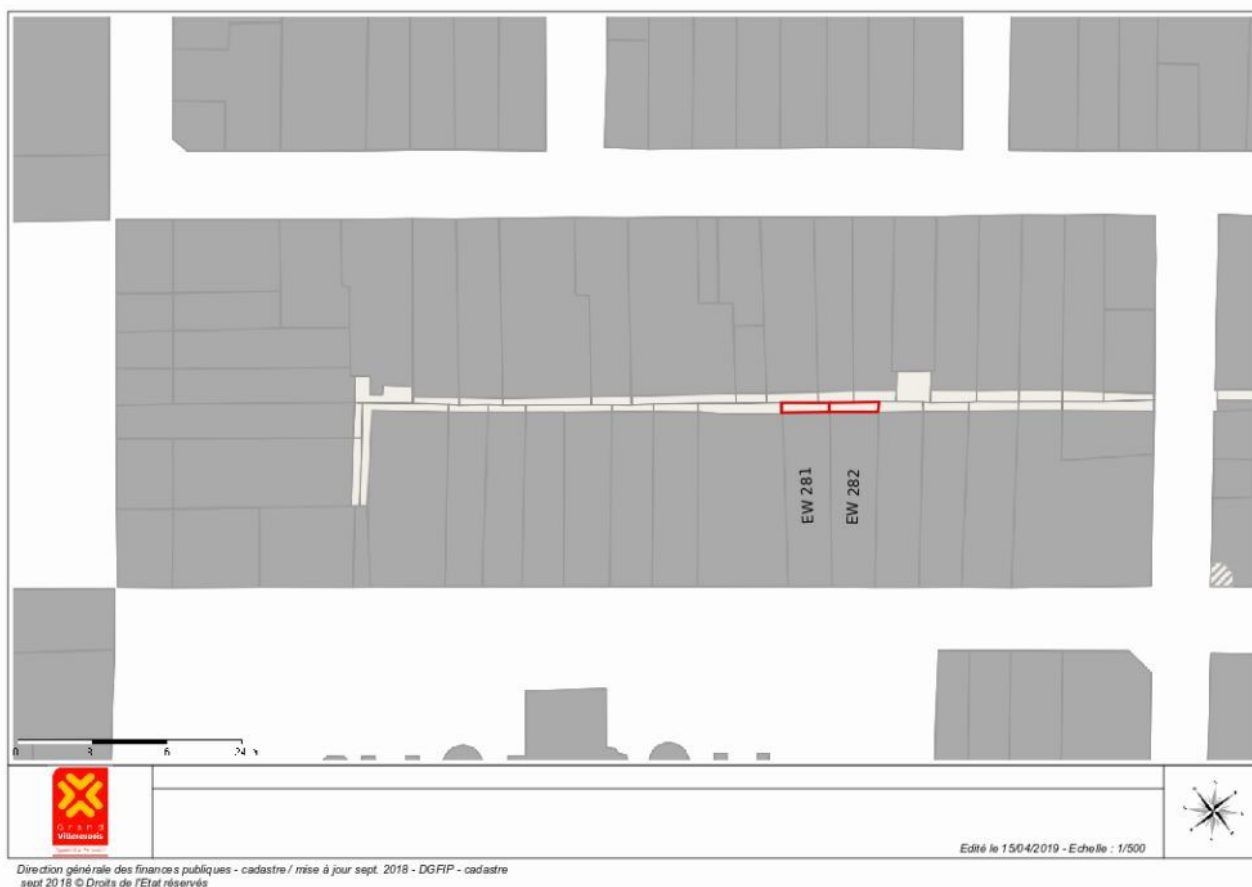
En cas de cession et à défaut de vente amiable, la procédure se poursuivra par la saisine du juge de l'expropriation qui procédera au transfert de propriété par voie d'ordonnance d'expropriation, et qui en fixera le montant des indemnités de dépossession.

Le dossier d'enquête parcellaire est constitué des pièces requises par l'article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- un état parcellaire indiquant notamment la liste des propriétaires (établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens)
- un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments.

Cette enquête aboutit, en cas d'avis favorable du commissaire enquêteur, à un arrêté préfectoral de cessibilité.

Le plan parcellaire (voir ci-dessous), extrait du dossier, indique en rouge la localisation des deux parcelles concernées par l'enquête: EW281 et EW282



L'état parcellaire figurant dans le dossier d'enquête précise l'adresse des parcelles: 23 rue Sainte-Catherine, l'identité des propriétaires: M. Gilles LAVERGNE et Mme Jeanine LAVERGNE née FERRO, leur adresse ainsi que la surface de chacune de ces parcelles: 6 m<sup>2</sup>.

## 1.4 Cadre juridique

Le projet de requalification de la venelle de Paris a été déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral 47-247-2018-06-27-007 du 27/06/2018.

L'enquête publique a été organisée par l'arrêté préfectoral 47-2019-05-27-001 du 27 mai 2019 qui désigne le commissaire enquêteur au vu de la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur du département de Lot-et-Garonne pour l'année 2019.

L'enquête parcellaire est réalisée en application des articles R. 131-1 et suivants du Code de l'Expropriation. Elle a pour but de définir avec précision les immeubles nécessaires à la réalisation du projet, d'identifier les propriétaires réels et les ayants-droits de toute nature, de permettre aux propriétaires et ayants-droits de faire valoir leurs droits

Le dossier d'enquête parcellaire doit être établi conformément aux dispositions de l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## **1.5 Composition du dossier**

Le dossier mis à la disposition du public dans le cadre de la présente enquête comportait les pièces suivantes:

**1. Une notice explicative** de 5 pages présentant:

- le contexte de l'opération de requalification urbaine,
- Le projet de la venelle de Paris
- La procédure engagée
- La composition du dossier, constitué en application de l'article R. 131-3 du Code l'Expropriation

**2. Le Plan parcellaire des immeubles ou terrains à exproprier**

**3. L'état parcellaire** comportant l'identification des propriétaires

**4. La délibération du conseil municipal** du 4 avril 2019 de demande d'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire dans le cadre du projet de la Venelle de Paris

**5. Pièce annexe : dossier d'enquête préalable à la DUP**

**6. Arrêté d'enquête** : arrêté préfectoral du 27/05/2019.

**7. Avis d'enquête**

**Le registre d'enquête.**

Les différentes pièces ont été paraphées avant le début de l'enquête.

## **1.6 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier**

Le dossier d'enquête parcellaire a été établi conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation, Il a été complété par une notice explicative claire et concise permettant de prendre connaissance du contexte de l'opération et de comprendre les raisons de cette enquête parcellaire complémentaire. L'annexion du dossier de DUP complète les éléments de compréhension de l'opération.

## 2. Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique (voir annexe)

En application de l'article R. 131-4 du code de l'expropriation, l'arrêté préfectoral 47-2019-05-27-001 du 27/05/2019 ;

Désigne le commissaire enquêteur et définit:

L'objet de l'enquête

La date d'ouverture de l'enquête

La durée de l'enquête

Les jours et heures de consultation en mairie des dossiers et du recueil des observations

Le lieu où siège le commissaire enquêteur

La publicité de l'enquête

Le délai dans lequel le commissaire enquêteur doit donner son avis à l'issue de l'enquête

### 2.2 Entretiens avec les services de la ville et visite des lieux

J'ai rencontré Mme Camille CHASSAGNOUX, Chargée de mission Habitat à la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois, le 27 mai 2019 dans les bureaux du pôle Aménagement Urbanisme et Habitat. Lors de cette entrevue, elle m'a remis un exemplaire du dossier qu'elle a commenté. Nous avons, ensuite, visité le quartier aux abords de la venelle de Paris.

J'ai pu constater sur place l'état dégradé de la venelle et la localisation des parcelles faisant l'objet de l'enquête.

### 2.3 Information des personnes concernées et mesures de publicité

#### - Affichage

L'information de la population a été effectuée au moyen de l'avis d'enquête du 27 mai 2019, apposé sur le panneau d'affichage de la mairie de Villeneuve sur Lot et à l'entrée du Pôle Urbanisme et Habitat, (Haras National - Place des Droits de l'Homme, 47300 Villeneuve-sur-Lot). (Voir certificat d'affichage et photos de l'affichage en annexe). J'ai constaté la présence de l'affichage de l'avis d'enquête à l'entrée du bâtiment du Pôle Habitat, lors de mon arrivée en début d'après-midi le 2 juillet 2019 et en repartant, à l'issue de ma permanence.

#### - insertion dans la presse

En application de l'article 6 de l'arrêté préfectoral organisant l'enquête publique, l'avis d'enquête a été publié dans le journal La Dépêche du Midi, édition Lot et Garonne, le mercredi 5 Juin 2019 et le mardi 18 Juin 2019.

#### - notification aux propriétaires

Une lettre recommandée avec accusé de réception datée du 28 mai 2019 a été adressée séparément à chacun des propriétaires: M. Gilles LAVERGNE et Mme Jeanine LAVERGNE afin de les informer de l'ouverture d'une enquête publique et de leur transmettre le questionnaire relatif



aux locataires et ayants-droits éventuels. (Voir en annexe les courriers et les accusés de réception)

## **2.4 Modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations**

Le dossier d'enquête tel qu'il a été décrit précédemment (§ 1.5), ainsi que le registre d'enquête publique étaient consultables par le public pendant toute la durée de l'enquête au Pôle Urbanisme et Habitat, le dossier était aussi consultable à la mairie de Villeneuve sur Lot, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

La permanence du commissaire enquêteur a eu lieu au Pôle Urbanisme et Habitat le mardi 2 juillet 2019, de 14h à 17h.

Le registre d'enquête a été ouvert et clos par le maire de Villeneuve sur Lot.

## **2.5 Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur**

Un bureau, préservant la discrétion des entretiens, a été mis à ma disposition au rez de chaussée du Pôle Urbanisme et Habitat.

## **2.6 Climat de l'enquête, clôture de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident, les services du Pôle Habitat se sont toujours montrés très disponibles pour me fournir les renseignements demandés.

L'enquête a pris fin le 2 juillet 2019 après la fermeture de la mairie et du Pôle Habitat. Le registre d'enquête a été clos par le maire à l'issue de l'enquête..

Le certificat d'affichage (joint en annexe) a été établi le 3 juillet 2019.

### **3. Analyse des observations du public**

#### **3.1. Synthèse comptable des observations**

Aucun courrier n'a été transmis au siège de l'enquête et le registre d'enquête ne comporte aucune observation.

#### **3.2. Analyses et commentaires du commissaire enquêteur**

L'analyse des observations est sans objet. Malgré les courriers adressés aux propriétaires, les personnes directement concernées n'ont probablement pas jugé utile de se manifester, dans la mesure où, selon le Pôle Habitat, ces personnes connaissent parfaitement le dossier et ne semblent pas opposées à conclure un accord amiable avec la commune.

Fait à Boé le 15 juillet 2019



Le commissaire enquêteur  
Jean KLOOS

°

°            °

# Département de LOT-ET-GARONNE

## Commune de Villeneuve sur Lot (47300)

Enquête parcellaire relative à  
la requalification de la venelle de Paris  
Enquête publique du 17 juin 2019 au 2 juillet 2019



### CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Destinataires :**  
Mme la préfète de Lot et Garonne  
M. le maire de Villeneuve sur Lot

Jean KLOOS  
Commissaire enquêteur

## Rappel du projet

Le centre-ville de Villeneuve-sur-Lot, constitué d'un noyau ancien, est issu d'une bastide créée au 13ème siècle. Il est marqué par son patrimoine bâti remarquable mais aussi par une dégradation de son parc de logements anciens et une forte vacance et des commerces en perte de dynamisme.

La commune a lancé une OPAH-RU dans le coeur de Ville de Villeneuve-sur Lot entre 2008 et 2013 afin de le requalifier en profondeur. Une deuxième OPAH-RU est aujourd'hui en cours. Grâce au projet «action bastide», des espaces publics majeurs comme la place Sainte-Catherine et la place d'Aquitaine ont été aménagés afin de renforcer l'attractivité du centre-ville et créer les conditions d'un réinvestissement par les propriétaires du parc privé de logements.

Le projet de requalification de la venelle de Paris s'inscrit dans ce projet global.

La Ville de Villeneuve-sur-Lot a tout d'abord engagé, depuis avril 2017, une démarche amiable pour acquérir les 32 parcelles de la venelle de Paris. Cependant, pour s'assurer la maîtrise foncière de la venelle dans son intégralité, la Ville de Villeneuve-sur-Lot a décidé d'engager une procédure d'enquête publique conjointe de déclaration d'utilité publique, parcellaire et de classement qui a été lancée en mars 2018 sur toutes les parcelles qui composent la venelle. Cette enquête a donné lieu à une ordonnance d'expropriation.

**Aujourd'hui, l'opération de requalification de la venelle de Paris a été déclarée d'utilité publique par un arrêté préfectoral du 27 juin 2018 et la Ville de Villeneuve-sur-Lot est propriétaire de 30 parcelles de la venelle sur les 32 qui la composent.**

Deux parcelles n'ont pas pu être acquises par la ville en raison d'un vice de forme, la présente enquête parcellaire a dû être relancée pour les parcelles EW 281 et EW 282 qui font partie de la propriété de l'immeuble dont le rez de chaussée est occupé par la pharmacie en bordure de la rue Ste Catherine.

## Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique parcellaire, d'une durée de 16 jours, du 17 juin 2019 au 2 juillet 2019, a été conduite en application des articles 131-1 et suivants du code de l'expropriation. Elle a pour but de définir avec précision les immeubles nécessaires à la réalisation du projet, d'identifier les propriétaires réels et les ayants-droits de toute nature, de permettre aux propriétaires et ayants-droits de faire valoir leurs droits.

Dans le cas présent les propriétaires des deux parcelles EW 281 et EW 282 sont identifiés, ils avaient rencontré les services du Pôle Habitat de Villeneuve-sur-Lot avant l'enquête et ont été destinataires d'un courrier de notification, en recommandé avec accusé de réception, pour les informer de la tenue d'une enquête publique.

Malgré les courriers adressés aux propriétaires et les mesures de publicité destinées à informer le public, annonces dans La Dépêche du Midi, affichage en mairie et au Pôle Habitat, aucune observation n'a été formulée..

## **Examen du respect de la procédure**

Avant de conclure, à l'issue de cette enquête publique, il y a lieu d'examiner tous les aspects du dossier afin d'être en mesure de formuler un avis personnel et motivé sur cette enquête parcellaire qui doit garantir à la commune de Villeneuve sur Lot la possibilité d'acquérir les terrains pour procéder à la réalisation du projet de requalification de la venelle de Paris.

la conformité du dossier au regard du code de l'expropriation,  
la concordance du parcellaire avec le périmètre de la DUP.  
la réalité de la publicité faite à l'enquête et des notifications individuelles aux propriétaires,  
les conditions de déroulement de l'enquête publique,  
la prise en compte des observations des propriétaires.

### **L'enquête parcellaire:**

La composition du dossier, examinée aux chapitres 1.5, et 1.6, est conforme à l'article R.131-3 du Code de l'expropriation, Le dossier a été complété par une notice explicative permettant de prendre connaissance du contexte de l'opération et de comprendre les raisons de cette enquête parcellaire complémentaire. L'annexion du dossier de DUP complète les éléments de compréhension de l'opération.

Les deux parcelles faisant l'objet de l'enquête parcellaire sont incluses dans le périmètre de la DUP du 27 juin 2018. Les propriétaires des parcelles EW 281 et EW 282 ont été informés individuellement par un courrier de notification, envoyé en recommandé avec accusé de réception, auquel était joint un questionnaire. Ces courriers ont bien été reçus par leurs destinataires.

### **L'enquête publique**

L'enquête publique a été organisée par l'arrêté préfectoral 47-2019-05-27-001 du 27 mai 2019 en application des articles R. 131-1 et suivants du Code de l'Expropriation.

La publicité de l'enquête a été examinée au chapitre 2.3 du rapport, sa conformité a été attestée par le certificat d'affichage. J'ai constaté cet affichage lors de ma permanence le 2 juillet. Les annonces parues dans La dépêche du Midi figurent en annexe du rapport.

L'absence d'observations recueillies au cours de l'enquête traduit probablement le manque d'intérêt des riverains qui ont déjà été concernés par la précédente enquête publique lancée en 2008 qui portait alors, à la fois, sur la DUP, l'enquête parcellaire et le classement de la venelle. L'absence d'intervention des propriétaires des deux parcelles objet de la présente enquête parcellaire peut être interprété comme un accord tacite pour l'acquisition par la commune en vue de la requalification de la venelle.

### **La maîtrise du foncier**

La requalification de la venelle n'a de sens que si la ville maîtrise la totalité du foncier des 32 parcelles. Il est donc nécessaire que la ville se dote des moyens de les acquérir.

## CONCLUSION

A l'issue de l'examen du dossier et du déroulement de cette enquête parcellaire, je constate que les dispositions prévues par le code de l'expropriation ont été respectées.

## AVIS

Après avoir étudié le dossier, pris en compte l'absence d'observations recueillies au cours de l'enquête examiné le respect de la procédure d'enquête parcellaire et constaté le bon déroulement de l'enquête publique, j'émet un

### **avis favorable**

à l'acquisition par la commune de Villeneuve sur Lot des terrains pour procéder à la réalisation du projet de requalification de la venelle de Paris, à défaut d'accord amiable, au moyen d'un arrêté préfectoral de cessibilité.

Fait à Boé le 15 juillet 2019



Le commissaire enquêteur  
Jean KLOOS