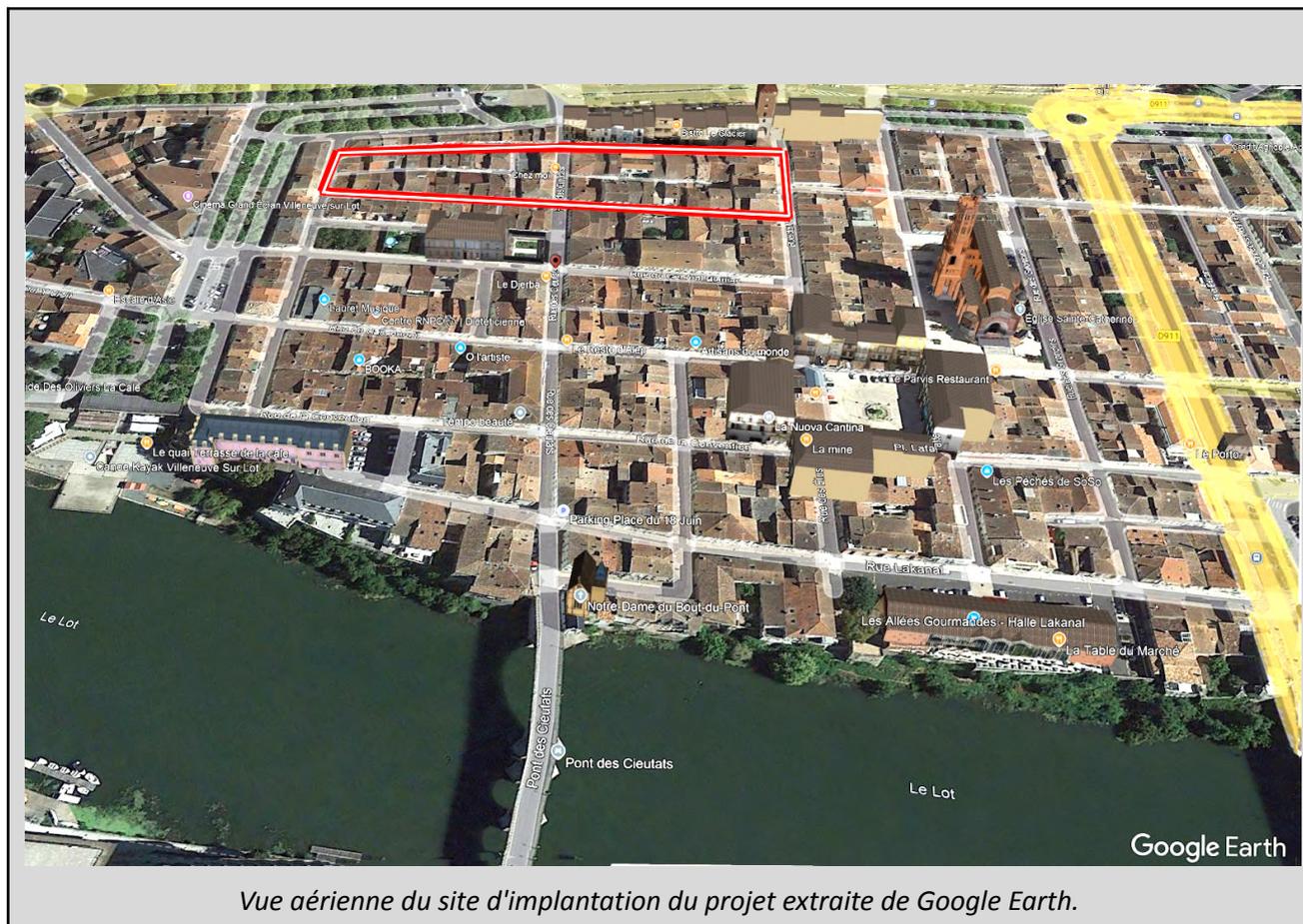


# Département de LOT-ET-GARONNE

## Commune de Villeneuve sur Lot (47300)

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire  
concernant le projet de requalification urbaine du quartier des Cieutat  
Enquête publique du 2 au 16 décembre 2024



## RAPPORT et CONCLUSIONS du commissaire enquêteur

Jean KLOOS  
Commissaire enquêteur

### Destinataires :

- M. le président de la Communauté d'Agglomération du Grand Villennois
- M. le directeur général de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
- M. le préfet de Lot et Garonne
- M. le président du Tribunal Administratif de Bordeaux

# SOMMAIRE

## I. RAPPORT

<b>1. Le projet soumis à l'enquête</b>	<b>3</b>
1.1 Objet de l'enquête publique	3
1.2 Contexte et présentation du projet	3
1.3 Intérêt général du projet	7
1.4 Cadre juridique	7
1.6 Composition du dossier	8
1.7 Caractéristiques du projet	8
1.9 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier	10
<b>2. Organisation et déroulement de l'enquête</b>	<b>10</b>
2.1 Désignation du commissaire enquêteur et arrêté d'ouverture de l'enquête publique	10
2.2 Rencontre avec le porteur de projet et visite du site	11
2.3 Information du public et mesures de publicité	13
2.4 Modalités de consultation du dossier et de dépôt des observations	14
2.5 Conditions d'accueil du public et d'intervention du commissaire enquêteur	15
2.6 Clôture de l'enquête	15
2.7 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse	15
<b>3. Analyse des observations du public</b>	<b>16</b>
3.1 Synthèse comptable des observations du public	16
3.2. Analyse et commentaires du commissaire enquêteur au vu des réponses du maître d'ouvrage.	16

## II. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### III. ANNEXES

#### Les annexes sont indissociables du rapport

Annexe n° 1 : Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Annexe n° 2 : Mémoire en réponse du porteur de projet

### 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 : Décisions du tribunal administratif de Bordeaux désignant le commissaire enquêteur

Pièce n° 2 : Arrêté organisant l'enquête publique

Pièce n° 3 : Avis d'enquête publique

Pièce n° 4 : Insertions dans la presse (journaux Sud-Ouest et La Dépêche du Midi)

Pièce n° 5 : Certificat d'affichage en mairie et sur les lieux.

Pièce n° 6 : Registres d'enquête

Pièce n° 7 : Dossier soumis à l'enquête.

# I. RAPPORT

## 1. Le projet soumis à l'enquête

### 1.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte, à la fois, sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de requalification urbaine du quartier des Cieutat situé dans le centre historique de Villeneuve sur Lot, et sur une enquête parcellaire afin de permettre l'acquisition, par voie d'expropriation si nécessaire, des biens permettant la réalisation du projet.

#### Maitrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage de l'opération est la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois (ci-après désigné « la CAGV »). La CAGV et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) ont signé en date du 16 novembre 2022 une convention confiant la maîtrise foncière liée à ce projet à l'EPFNA qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

### 1.2 Contexte et présentation du projet

#### Présentation du projet et de son environnement

<p>A detailed topographic map from IGN Géoportail showing the town of Villeneuve-sur-Lot. A red circle highlights the specific location of the project in the center of the town, near the Lot river.</p>	<p>An aerial photograph of the town of Villeneuve-sur-Lot, overlaid with a red semi-transparent map showing the layout of the bastide. The Lot river is visible on the right side of the image.</p>
<p><i>Plan de situation du projet (plan IGN Géoportail)</i></p>	<p><i>Le projet est situé dans la bastide (carte extraite du diagnostic AVAP)</i></p>

**Le projet est situé à l'intérieur de la bastide de Villeneuve sur Lot** qui constitue le cœur historique de la ville. Cette bastide, fondée en 1264, était une ville neuve créée en bordure du Lot pour accueillir les habitants de Pujols dont les fortifications devaient disparaître, en application du traité qui a mis fin à la croisade des albigeois. Le vieux pont (des Cieutat) qui relie les deux parties de la bastide date de l'origine de la cité. Selon les auteurs de l'étude du Périmètre de Délimitation

des Abords de monuments historiques (PDA), la trame urbaine de la bastide est encore remarquablement conservée. Remarque: contrairement aux indications de certaines cartes, Cieutat ne prend pas de "s" au pluriel, il s'agit de noms propres. Nicolas et Arnaud de Cieutat, gouverneurs de la ville, célèbres pour leur héroïsme pendant le siège de la ville par la reine Margot au 16<sup>ème</sup> siècle.

## La commune de Villeneuve sur Lot et la Communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois

Villeneuve-sur-Lot, avec 22 000 habitants, est la deuxième ville du département du Lot-et-Garonne et l'une des trois sous-préfectures du département.

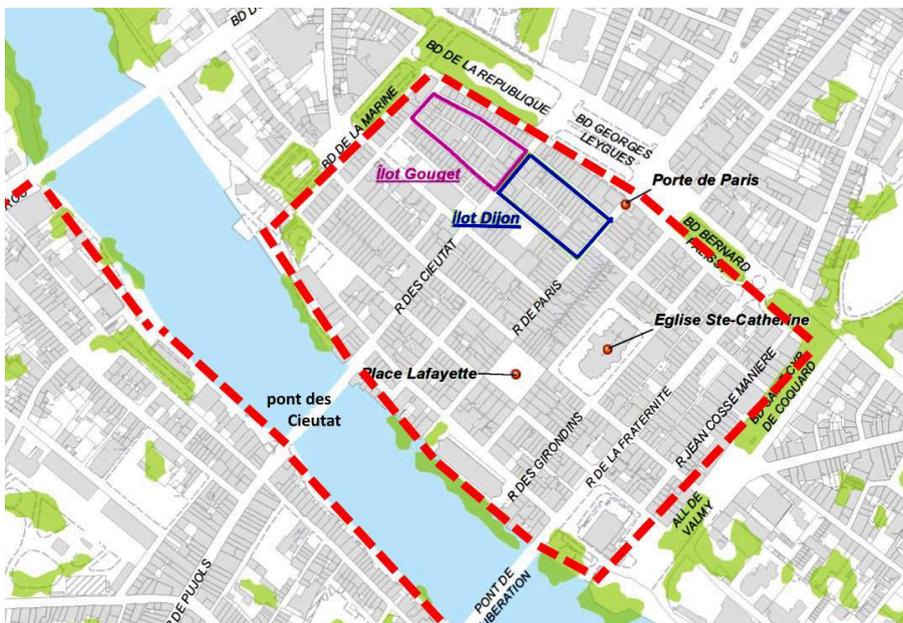
La CAGV constitue l'une des trois communautés d'agglomération du Lot-et-Garonne, elle comprend actuellement 19 communes et près de 48 000 habitants. Elle dispose de la compétence en matière d'urbanisme et d'habitat, c'est à ce titre qu'elle intervient en qualité de maître d'ouvrage pour conduire l'opération de requalification du quartier des Cieutat.

### La requalification urbaine du quartier des Cieutat

La CAGV a engagé une politique foncière dans le but de réaliser une opération de requalification urbaine du quartier des Cieutat. Afin de réaliser ce projet dans un environnement de qualité, et de disposer des outils juridiques et procéduraux adaptés à la réalisation d'une telle opération, la CAGV a décidé de mener une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le conseil communautaire de la CAGV s'est prononcé en faveur de l'utilité publique de ce projet par une délibération en date du 29 Juin 2023.

Ce quartier est marqué par des difficultés socio-économiques: concentration de population à faibles revenus, logements dégradés, dévitalisation commerciale, insécurité. Cela a conduit au classement du centre-ville comme Quartier Prioritaire de la Ville en 2014.

### Le programme des travaux :



Le projet prévoit la restructuration de deux îlots au coeur de la ville, dénommés

« Dijon » et « Gouget » situés de part et d'autre de la rue des Cieutat.

Localisation des îlots

Gouget et Dijon (extrait de la notice du projet) les tirets rouges marquent les limites de la bastide

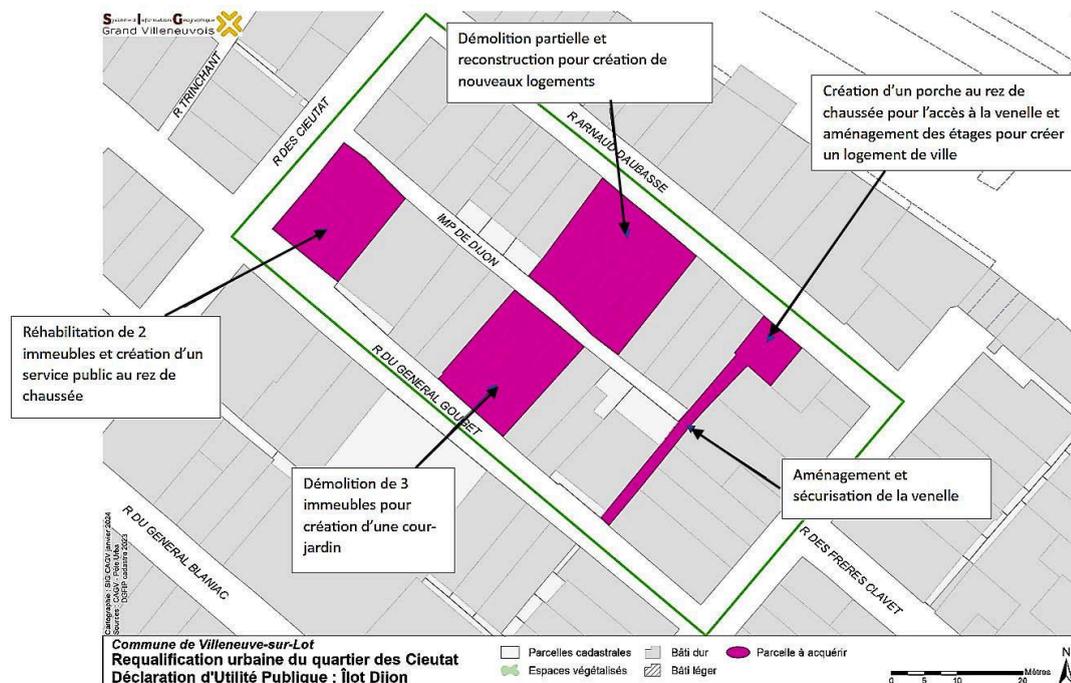
## L'intervention sur l'îlot Dijon

L'îlot Dijon comprend plusieurs immeubles abandonnés dont certains presque en état de ruine. L'impasse de Dijon qui est une venelle très étroite et qui permet la desserte d'une partie des immeubles est aujourd'hui en très mauvais état. C'est un lieu d'incivilité et de trafic.

Cet îlot souffre d'une image dégradée. De nombreux bâtiments sont mal entretenus et de nombreux logements sont classés indignes voire insalubres et font l'objet d'un suivi par la cellule "Lutte contre l'Habitat Indigne" de Villeneuve-sur-Lot.

Le projet se déroule en plusieurs phases. Il prévoit :

- La transformation des immeubles existants et la démolition partielle de 4 bâtiments aux 11, 13, 15 et 17 rue Daubasse. Le projet prévoira une restructuration par la société DOMOFrance pour créer de nouveaux logements. Ceux-ci bénéficieront d'un espace végétalisé à l'arrière des immeubles. (cf point suivant) .
- La démolition de trois bâtiments sans intérêt patrimonial, aux 12, 14 et 16 rue du Général Gouget, afin de créer une cour de 250 m<sup>2</sup> face à la cour déjà existante du tribunal.
- Les immeubles du 38 et 40 rue des Cieutat seront restructurés pour l'aménager des logements qualitatifs et la créer en rez de chaussée un tiers lieu ou un équipement public.
- La requalification et la sécurisation de l'impasse de Dijon dans sa globalité. Le projet prévoit un réaménagement y compris sur la portion aujourd'hui privée et qui doit être intégrée au domaine public (comme cela a été fait pour la venelle de Paris). Les pieds de façade seront végétalisés et le sol uniforme sera pavé. Un éclairage sera également installé.
- Un nouvel accès à la venelle sera créé au niveau du 5 rue Daubasse. A ce niveau, un local commercial aujourd'hui inoccupé en rez de chaussée sera acquis pour être transformé en porche d'accès à la venelle et une partie en local commun (local à vélos ...) à destination des résidents de la venelle. Les étages de cet immeuble seront restaurés pour créer une maison de ville. Sur cet îlot, il est prévu la construction/réhabilitation de 14 logements locatifs : douze T3 et deux T2.



Plan îlot Dijon extrait de la notice DUP. Les parcelles teintées sont à acquérir

## L'intervention sur l'îlot Gouget

Comme pour l'îlot Dijon, le constat est le suivant: une grande majorité d'immeubles avec un habitat dégradé, une quasi-totalité de propriétaires bailleurs, des façades mal entretenues.

Le projet prévoit :

- La réhabilitation d'un bâtiment particulièrement dégradé situé au 40 rue du Puits Couleau et la démolition de dépendances attenantes (au 61 rue Daubasse) pour la création d'un logement qualitatif bénéficiant d'un espace extérieur.
- La réhabilitation et la démolition partielle de la dépendance au 52 rue du Général Gouget afin de créer un nouveau logement bénéficiant d'espace extérieur donnant sur la venelle.
- La démolition d'un immeuble comportant des appartements non décents au 37 rue Daubasse et d'une dépendance située dans son prolongement, au 32 rue du Général Gouget. L'objectif est d'aérer cette venelle, de créer des espaces de jardins et donc un îlot de fraîcheur. Ces démolitions permettront également d'améliorer la luminosité des immeubles adjacents.

La requalification de la venelle n'est pas prévue sur cet îlot car celle-ci a déjà fait l'objet d'une récente réfection. Il est prévu la création de 2 logements de ville très qualitatifs : 1 T5 et 1 T4.



Plan de l'îlot Gouget extrait de la notice DUP. Les parcelles teintées sont à acquérir

## 1.3 Intérêt général du projet

L'intérêt général du projet est exposé dans la délibération du 29 juin 2023 portant engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique de la requalification urbaine du quartier de Cieutat (annexée à la demande de DUP) .

Des extrait de cette délibération sont reproduits ci-dessous :

*"...le projet est d'utilité publique car il constitue la déclinaison concrète de la stratégie de redynamisation initiée dans le cadre du Plan « Action Cœur de Ville » qui vise à faire de la bastide*

*de Villeneuve sur Lot un lieu de vie « désirable » en améliorant les conditions de vie de ses habitants et en attirant une nouvelle population dans la bastide.”*

*“ Ce projet s'inscrit pleinement dans le cadre du plan d'action cœur de ville dont il constitue les actions 18 et 19. Il figure d'ailleurs en action prioritaire. Pour rappel, le plan national Action Cœur de Ville a une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle majeur de ces villes dans le développement du territoire. L'intervention sur ce quartier a été identifiée comme prioritaire car ceux-ci concentrent plusieurs difficultés :*

- Une grande majorité d'immeubles avec un état dégradé*
- Des immeubles avec des appartements classés indécents ou insalubres*
- Une venelle (impasse Dijon) en très mauvais état qui donne une mauvaise image de ces secteurs*
- Des problématiques d'insécurité et de trafic constatés”*

*“Ce projet a donc pour ambition de rendre plus attractif le centre-ville de Villeneuve sur Lot en améliorant les conditions de vie de ses habitants et en attirant une nouvelle population. Il s'agit de lutter contre le mal logement et la vacance immobilière et d'offrir des logements contemporains et répondant au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) (lumineux, avec un extérieur ...). L'objectif est également d'éviter les îlots de chaleur en créant des jardins et espaces publics. Ce projet vise à adapter notre centre-ville au changement climatique en offrant de nouveaux espaces de jardins en ville.”*

## **1.4 Cadre juridique**

Par une délibération du 29 juin 2023, la communauté d'agglomération du Grand Villeneuvois, qui est compétente en matière d'urbanisme et d'habitat, a engagé la procédure de déclaration d'utilité publique nécessaire à la réalisation du projet de requalification urbaine du quartier des Cieutat à Villeneuve sur Lot.

### **Les textes régissant la procédure**

La déclaration d'utilité publique du projet relève de la procédure d'enquête publique décrite à l'article L. 110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et selon le déroulement décrit aux articles R. 112-1 à R. 112-24 du même Code.

L'enquête parcellaire. Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles expropriées, d'adresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires concernés, l'enquête parcellaire peut être organisée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ce qui est le cas en l'espèce.

Au titre du Code de l'environnement, aucun des critères prévus à l'article R.122-2, nécessitant une demande d'examen au cas par cas, n'est atteint. Par conséquent, le projet présenté n'est pas soumis à étude d'impact.

Au titre du Code de l'urbanisme, le projet présenté ne nécessite pas la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme au titre de l'article R.104-8 du Code de l'urbanisme. Par contre, la bastide fait l'objet d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) en cours de révision sous la forme d'un site patrimonial remarquable (SPR) auquel les travaux de requalification devront se conformer.

## **Organisation de l'enquête**

L'arrêté du préfet de Lot et Garonne du 23 octobre 2024 (pièce n°1 du dossier) a défini les modalités d'organisation de l'enquête en application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## **1.6 Composition du dossier**

Le dossier faisant l'objet de la présente enquête publique a été paraphés par mes soins avant le début de l'enquête, il comporte les pièces suivantes:

### **A- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Arrêté d'enquête publique

Avis d'enquête publique

### **B- DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Notice explicative du projet (55 pages)

### **C- DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

Notice explicative (27 pages) comportant le plan parcellaire, l'état parcellaire et la délibération du 29 juin 2023 qui engage la procédure de DUP.

### **D- BILAN DE LA CONCERTATION**

Compte rendu et bilan de la concertation (10 pages)

**Deux registres d'enquêtes** ont été mis à la disposition du public, l'un pour la déclaration d'utilité publique du projet, l'autre, pour l'enquête parcellaire.

## **1.7 Caractéristiques du projet**

**Consistance des travaux:** Au total, le projet concerne au moins 15 immeubles sur les 2 îlots Dijon et Gouget.

- Démolition partielle et reconstruction partielle des immeubles 11, 13, 15 et 17 rue Daubasse afin de reconstruire un immeuble de logements. Démolition des immeubles 12, 14 et 16 rue du général Gouget pour créer une cour avec jardin.
- A l'angle des rues Cieutat et Gouget, création de logements de qualité aux étages et installation d'un espace de co-working.
- Reconstruction et réhabilitation de l'immeuble 40 rue Puits Couleau et démolition/reconstruction d'un bâti au 61 rue Daubasse pour réaliser un logement de qualité avec espace extérieur.
- Réhabilitation de l'immeuble au 52 rue du général Gouget
- Démolition des immeubles au 37 rue Daubasse et au 32 rue Gouget pour aérer la venelle et créer des espaces jardins.
- Requalification de la venelle de Dijon et création d'une voie de liaison transversale.
- Création d'espaces végétalisés, îlots de fraîcheur.

### **Les partenaires du projet :**

Pour la réalisation de ce projet complexe, la collectivité s'est associée avec différents partenaires:

- L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine qui est en charge des acquisitions,
- La SEM 47 qui est chargée de la mise en œuvre du projet et du relogement des occupants (étude, relogement, travaux),

- La société DOMOFRANCE qui réalise les programmes liés de construction et réhabilitations des logements sur l'îlot Dijon (aux 11,13, 15, 17 rue Arnaud Daubasse) et au 38 et 40 rue des Cieutat.

#### **Le calendrier du projet :**

Depuis début 2023, les propositions d'acquisitions sont en cours auprès des différents propriétaires. Cette procédure d'acquisition a été confiée à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA).

La réalisation des différents travaux se fera au fur et à mesure des acquisitions. La durée de cette opération est prévue pour 7 ans. La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois a confié la réalisation de ce projet à la SEM 47 dans le cadre d'une concession d'aménagement.

#### **Le relogement des occupants :**

Au fur et à mesure des acquisitions, la SEM 47, en partenariat avec le service Habitat de la CAGV et avec les organismes sociaux, assurera le relogement des occupants des immeubles concernés par des travaux.

#### **Le financement de l'opération :**

**Le coût global de cette opération** est estimé à près de 3,6 millions d'euros (3 581 261 euros comprenant les acquisition, études et travaux).

#### **L'équilibre de cette opération est assuré par :**

- Des subventions attendues dans le cadre du projet Action Cœur de Ville (ACV). Une subvention de 550 000 euros a déjà été obtenue fin 2021 dans le cadre du second appel à projet « Recyclage foncier ». D'autres subventions seront sollicitées au titre notamment du fonds vert ou de la Dotation d'Etat destinée aux Territoires Ruraux (DETR).

- Une participation d'équilibre de l'opération versée par la collectivité à hauteur de 220 000 euros / an pendant 7 ans soit 1 540 000 euros au bout des 7 ans susceptible d'évoluer à la baisse.

- La revente des immeubles réhabilités à des particuliers.

#### **La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme (PLUi, AVAP) :**

L'ensemble des parcelles concernées sont situées en zone UAa du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI). Le projet est en conformité avec le PLUI puisque le règlement du PLUI permet la mise en œuvre des différentes opérations prévues dans le projet.

Les parcelles sont également situées en Site Patrimonial Remarquable (SPR).

La CAGV, en accord avec l'architecte des Bâtiments de France et les services de la préfecture engage une modification de son AVAP-SPR (les AVAP sont d'anciens outils de protection et de mise en valeur du patrimoine, elles ont été transformées en sites patrimoniaux remarquables SPR) pour permettre notamment les démolitions partielles de bâtiments classés "édifices intéressants". Cette procédure permettra la mise en œuvre du projet de requalification urbaine du quartier des Cieutat. Les travaux devront se conformer aux prescriptions du futur SPR ainsi qu'aux avis rendus par la Commission Régionale du Patrimoine et de l'architecture.

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

Le dossier comporte l'ensemble des pièces requises pour l'instruction des projets de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'enquêtes parcellaires. Les illustrations facilitent la compréhension du projet.

Le contenu du dossier d'enquête; en version numérique, était facilement accessible, dès la page d'accueil du site de la CAGV, et sur le site des services de l'Etat.

## 2. Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1 Désignation du commissaire enquêteur et arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Par décision portant le numéro N° E24000088/33 du 27/09/2024, le président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête et M. Daniel Martet en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté N° 47-2024-10-23-00001 du préfet de Lot et Garonne en date du 23 octobre 2024 (pièce n°1 du dossier) en application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette enquête, d'une durée de 15 jours, a débuté le 2 décembre 2024 à 9h00 et s'est achevée le 16 décembre 2024 à 17h00.

**Cet arrêté indique** l'objet et les dates de l'enquête (article 1), la durée de l'enquête, le siège de l'enquête, la consultation du dossier d'enquête, le recueil des observations du public, la consultation des observations émises, la mise à disposition d'un poste informatique (article 2), la publicité de l'enquête (article 3), les permanences du commissaire enquêteur (article 4), la clôture de l'enquête (article 5), la consultation du rapport et des conclusions (article 6), les décisions susceptibles d'intervenir au terme de l'enquête (article 7), l'exécution de l'arrêté (article 8).

#### Complétude du dossier

Après avoir pris connaissance de la composition du dossier, j'ai recommandé à Mme Virginie Roland, représentante de la maîtrise d'ouvrage, de compléter le dossier initial en vue de sa mise à disposition du public en ajoutant les pièces suivantes:

- Un sommaire des pièces du dossier
- Le bilan de la concertation.

Ces modifications ont été apportées au dossier soumis à l'enquête publique.

### 2.2 Rencontre avec le porteur de projet et visite du site

J'ai rencontré Mme Virginie Roland, responsable adjointe du pôle aménagement, urbanisme et habitat de la Communauté Agglomération Grand Villeneuvois le 6 novembre 2024.

Au cours de la rencontre, Mme Roland m'a conduit sur le site du projet de requalification urbaine du quartier des Cieutat.

Les photos prises lors de la visite, illustrent les différents aspects de cette partie de la bastide. Les premières photos représentent des venelles déjà restaurées (sol pavé) et une venelle qui sera aménagée de façon similaire. Les photos suivantes concernent des bâtiments, sans intérêt patrimonial et qui seront soit démolis, soit aménagés ( en totalité, ou en préservant la façade).







*Photos prises au cours de la visite du quartier des Cieutat*

## **2.3 Information du public et mesures de publicité**

*- Affichage à la mairie de Villeneuve sur Lot*

L'avis d'enquête a été affiché aux abords de la mairie de Villeneuve sur Lot 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête.

*- Justification de l'affichage*

Un certificat d'affichage a été établi le 17 décembre par le président de la Communauté d'agglomération (pièce jointe n°5).

*- Affichage sur les lieux du projet*



L'avis a été mis en place par le porteur de projet sur quatre panneaux sous forme d'affiche au format A2 en caractères noirs sur fond jaune dans le quartier Cieutat: au 25 rue de Paris, au 32 et au 6 rue du général Gouget, et au 40 rue des Cieutat.

#### *- insertion dans la presse*

Le public a été informé de l'enquête dans deux journaux de la presse quotidienne régionale, Sud-Ouest et La Dépêche du Midi, à deux reprises,

LA DÉPÊCHE DU MIDI le 20 novembre 2024 et le 4 décembre

SUD OUEST le 21 novembre 2024 et le 3 décembre 2024

#### *- Sur les sites internet des services de l'Etat et de la CAGV*

Le site des services de l'Etat permettait de consulter et télécharger les pièces du dossier d'enquête :

- Arrêté préfectoral Enquête DUP
- Avis d'enquête publique DUP
- Dossier d'enquête parcellaire
- Dossier de demande de DUP

Le site de la CAGV donne accès aux mêmes services que ceux décrits ci-dessus en apportant quelques informations complémentaires, lisibles directement dans la présentation de l'enquête (les dates des permanences, le sommaire des pièces).

Le site des services de l'Etat assurait, en outre, la réception des éventuels courriels.

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

Le dossier d'enquête tel qu'il a été décrit précédemment (§ 1.6), ainsi que les registres de recueil des observations étaient consultables et mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête au pôle urbanisme et habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois - Haras National - Place des Droits de l'Homme 47 300 Villeneuve-sur-Lot, pendant les heures habituelles d'ouverture des bureaux, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Le public pouvait également consigner ses observations et, propositions :

- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur au siège de la CAGV: 24 rue du Vieux Pont 47 440 CASSENEUIL.
- Par courriel à l'adresse suivante : [pref-enquete-publique@lot-et-garonne.gouv.fr](mailto:pref-enquete-publique@lot-et-garonne.gouv.fr).

**Les permanences du commissaire enquêteur** se sont tenues:

Au pôle urbanisme et habitat de la CAGV, situé place des Droits de l'Homme 47300 Villeneuve-sur-Lot.

- le lundi 02 décembre 2024, de 09h00 à 12h00.
- le mardi 10 décembre 2024, de 14h00 à 17h00.
- le lundi 16 décembre 2024, de 14h00 à 17h00.

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

Un bureau du pôle urbanisme et habitat de la CAGV, préservant la discrétion des entretiens, était mis à ma disposition lors des permanences. Les pièces du dossier m'étaient remises avant chaque début de permanence.

## **2.6 Clôture de l'enquête**

L'enquête a pris fin le 16 décembre 2024 à 17 heures.  
J'ai clos le registre d'enquête le lendemain.

## **2.7 Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse**

En application de l'arrêté préfectoral du 23 octobre 2024 organisant l'enquête, j'ai remis le procès-verbal de synthèse à Mme Roland Virginie à l'issue de l'enquête, le 16 décembre, après la dernière permanence (annexe n° 1).

A cette occasion, j'ai rendu compte des observations recueillies et du déroulement de l'enquête. J'ai sollicité une réponse dans un délai de quinze jours aux questions posées.

La réponse du maître d'ouvrage, datée du 23 décembre 2024, m'a été transmise par courriel (annexe n° 2), elle est intégrée dans l'analyse et les commentaires de la partie suivante du rapport.

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

## **3.1 Synthèse comptable des observations du public**

J'ai reçu la visite d'une seule personnes au cours des permanences.

- 2 observations 2 ont été déposées dans les registres:
- aucune observation n'a été adressée par courrier postal ou par courriel.

**Au total 2 observations ont été déposées.**

## 3.2. Analyse et commentaires du commissaire enquêteur au vu des réponses du maître d'ouvrage.

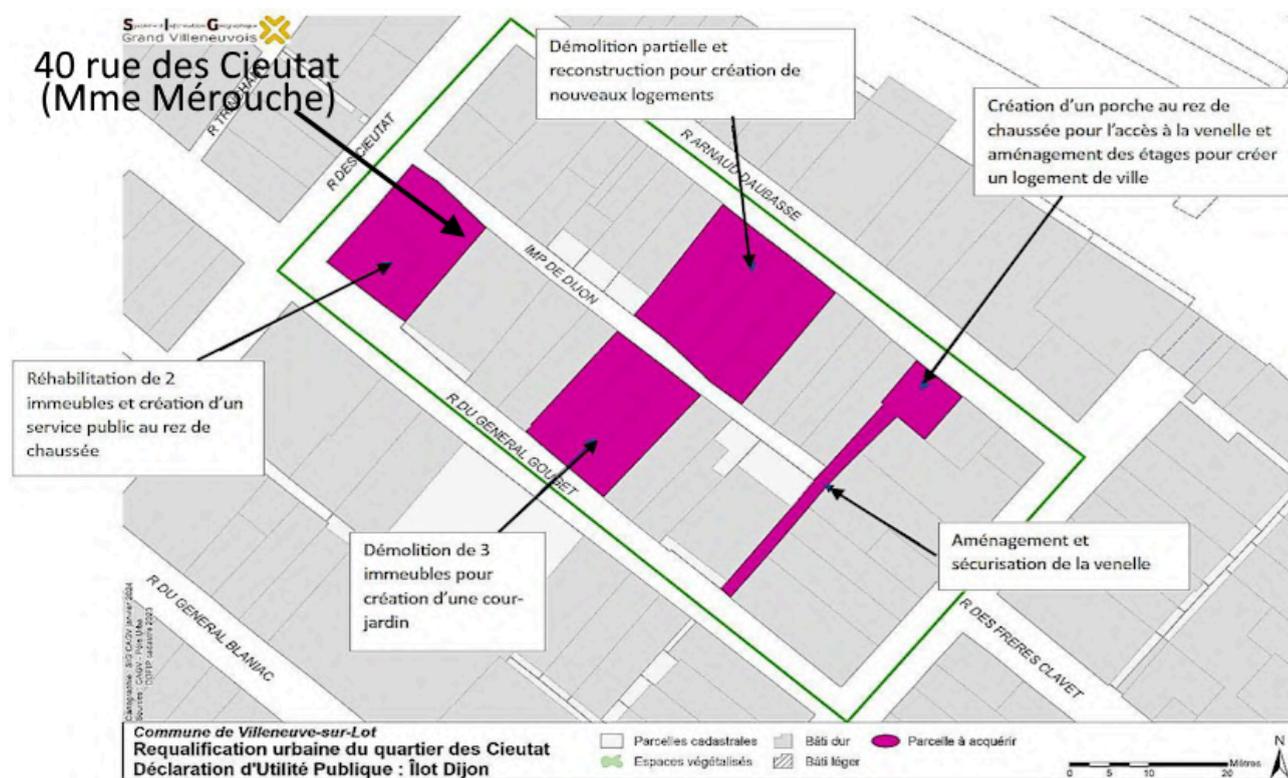
### Le sens des avis:

- L'une des observations a été émise par un habitant du quartier des Cieutat qui, après avoir pris connaissance du dossier, se déclare favorable au projet.
- L'autre observation, remise par Mme Mérrouche Zina, propriétaire de l'immeuble situé au 40 rue des Cieutat, conteste l'utilité de l'acquisition de cet immeuble par la collectivité:

### Présentation thématiques de l'observation de Mme Mérrouche

Les arguments présentés par Mme Mérrouche, sont regroupés selon sept thèmes :

1. Fréquentation sociale de la ville
2. Utilité publique
3. État du bâtiment
4. Utilisation des fonds publics
5. Conséquences humaines et sociales
6. Propositions de la propriétaire de l'immeuble
7. Manque de concertation



## Analyse de l'observations de Mme Méruche

Les tableaux ci-après résument les observations enregistrées pendant l'enquête publique en les regroupant par thèmes avec les réponses apportées par la collectivité et les commentaires du commissaire enquêteur. Cette analyse porte uniquement

### 1- FRÉQUENTATION SOCIALE DE LA VILLE

#### Arguments (extraits des observations)

*"Je conteste l'argument selon lequel l'acquisition de mon immeuble, pour y maintenir les mêmes activités (trois logements et un local d'activité), contribuera à améliorer la fréquentation sociale ou à revitaliser la ville."*

#### Réponse CAGV

L'immeuble de Mme Méruche Zina est un immeuble d'aspect vétuste du centre ville (cf photo de l'immeuble dans le dossier de DUP).

Le bâtiment comporte, selon l'avis des domaines et le descriptif du cadastre: une cave, 2 appartements (et non 3 comme indiqué par Mme Méruche), un local commercial, un grenier, un garage. Il a une superficie habitable de 108 m2 et a été acquis en 2014 pour un montant de 60 000 euros. Le cadastre indique un classement en catégorie 6 en terme de norme de confort ce qui correspond à un état plutôt médiocre du bâtiment.

#### Commentaires du commissaire enquêteur



*Photo de la rue des Cieutat: l'immeuble de Mme Méruche (avec le commerce d'alimentation au rez de chaussée) est mitoyen de celui qui est situé à l'angle.*

Les réponses de la CAGV contredisent la description faite par Mme Méruche, en particulier concernant, l'état général du bâtiment et l'intérieur des locaux.

## 2- UTILITÉ PUBLIQUE

<b>Arguments (extraits des observations)</b>
<i>“L'objectif du projet pourrait être atteint par d'autres moyens moins contraignants pour mes locataires et moi-même, comme la réhabilitation de biens réellement vétustes ou sous-occupés.”</i>
<b>Réponse CAGV</b>
<p>Cette opération de requalification urbaine du quartier des Cieutat constitue un exemple de requalification d'un quartier dégradé et est particulièrement soutenu par l'Etat.</p> <p>L'objectif est de réhabiliter ces 2 immeubles pour bénéficier au cœur de ce quartier d'une réhabilitation de qualité. L'aménagement d'un espace de co working ou d'un autre service public est prévu au rez de chaussée de ces deux immeubles (et pas seulement sur le rez de chaussée de l'immeuble de Mme Merouche) au vu de l'espace nécessaire. Cette transformation profonde de ces 2 immeubles modifiera notablement l'aspect et l'image de ce quartier des Cieutat. Aussi, un simple entretien tel que le propose Mme Mérrouche n'est pas à la mesure des enjeux.</p>
<b>Commentaires du commissaire enquêteur</b>
<p>Mme Mérrouche, lors de sa visite, n'a pas contesté l'intérêt global de la requalification du quartier mais elle conteste la nécessité d'une éventuelle expropriation de son immeuble. La CAGV, au contraire, soutient qu'il est nécessaire d'acquérir cet immeuble pour permettre, à la fois, une réhabilitation de qualité de l'immeuble et un aménagement qui concerne deux immeubles mitoyens.</p>

## 3- ÉTAT DU BÂTIMENT

<b>Arguments (extraits des observations)</b>
<p>Contrairement à ce qui est avancé, mon immeuble n'est ni vétuste ni sous-utilisé (trois logements et un local d'activité). Il répond pleinement aux besoins actuels de ses occupants : La toiture a été refaite, ainsi que les sols, l'électricité et la plomberie.</p>
<b>Réponse CAGV</b>
<p>Cet immeuble a fait l'objet d'un classement en non décence pour l'appartement situé au R +1. Mme Mérrouche Zina a été avisée de ce classement en octobre 2023 ainsi qu'en août 2024. A ce jour, cet appartement est toujours classé non décent et il ne peut donc pas être loué. Malheureusement, force est de constater que les travaux réalisés n'ont à ce jour pas permis de lever la non décence. L'intervention de la puissance publique est donc légitime.</p> <p>Le diagnostic de performance énergétique, remis au Pôle Habitat, de cet appartement, établit un classement en catégorie G. Ainsi, à compter du 1er Janvier 2025, la loi Climat et Résilience interdit toute nouvelle location de cet appartement au vu de son classement même si la non décence était levée.</p>

Mme Mérrouche indique que la toiture a été refaite. Le Pôle Urbanisme n'a pas de trace d'une autorisation d'urbanisme déposée pour la réfection de la toiture. Il est aussi précisé que les agents du Pôle Habitat ont informé Mme Mérrouche des aides octroyées dans le cadre de l'OPAH RU pour la réhabilitation des logements. Mme Mérrouche n'a pas sollicité ces aides.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Selon la CAGV, l'immeuble comporte de nombreux défauts graves: un des logements classé non décent, performance énergétique insuffisante, réfection de toiture non confirmée, activité commerciale sanctionnée pour non respect de la réglementation.

### **4- UTILISATION DES FONDS PUBLICS**

#### **Arguments (extraits des observations)**

Le rachat de mon immeuble pour reproduire les mêmes activités constitue un gaspillage des ressources publiques, d'autant plus que ....Ces ressources pourraient être mieux utilisées pour des projets réellement innovants et structurants pour la commune...

#### **Réponse CAGV**

Cette opération de requalification urbaine du quartier des Cieutat constitue un exemple de requalification d'un quartier dégradé et est particulièrement soutenu par l'Etat. Ainsi, nous rappelons que la collectivité a obtenu une aide au titre du fonds friches de 550 000 euros pour la mise en œuvre de ce projet ainsi que 230 000 euros au titre du fonds vert. Il ne s'agit donc pas d'un gaspillage de fonds public comme énoncé par Mme Mérrouche.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

La reconnaissance, par l'Etat, de l'intérêt de l'opération se traduit dans le montant de l'aide financière qu'il apporte à la collectivité pour améliorer le cadre de vie des habitants du quartier.

### **5- CONSÉQUENCES HUMAINES ET SOCIALES**

#### **Arguments (extraits des observations)**

Perte de logement pour les locataires, délogement temporaire sans solution. Perte d'emploi pour le propriétaire du local d'activité. Perturbation de sa clientèle habituelle, fidèle depuis plus de 10 ans, composée principalement de résidents du centre-ville notamment des personnes âgées et des personnes non véhiculées pour qui la superette constitue le seul moyen de maintenir un lien social. Ces conséquences sont disproportionnées au regard des objectifs du projet.

#### **Réponse CAGV**

Le bailleur social DOMOFrance doit être chargé de la réhabilitation de cet immeuble. Nous sommes dans le premier quartile du quartier prioritaire et nous devons avoir la maîtrise de la population qui y habite. Une politique globale est mise en place avec notamment un accompagnement des locataires déplacés.

La collectivité et la SEM 47 qui est chargée de la mise en œuvre de cette opération se chargera du relogement éventuel des locataires comme elle le fait pour les autres immeubles.

Concernant l'épicerie « Chez Nani » située au rez de chaussée, il s'agit d'une épicerie qui a fait l'objet de plusieurs fermetures administratives ces dernières années (la dernière début 2024 pour une durée d'un mois) en raison de la vente d'alcool en dehors des horaires autorisés. Cette épicerie d'environ 50 m2 ne constitue pas aujourd'hui un commerce de proximité de qualité mais attire plutôt des personnes désœuvrées qui nuisent à l'image du quartier. De plus, il y'a à environ 200 mètres de cet immeuble d'autres supérettes existantes. (PROXI, La dernière Minute).

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Le relogement des locataires et la fermeture de l'épicerie, selon le bilan de la concertation, n'ont pas soulevé d'oppositions de la part des habitants du quartier.

## **6- PROPOSITIONS DE LA PROPRIÉTAIRE DE L'IMMEUBLE**

#### **Arguments (extraits des observations)**

"Si mon immeuble ne répond pas aux besoins de la ville je m'engage le cas échéant à réaliser moi-même les travaux d'entretien envisagé cela seraient plus efficaces qu'une expropriation forcée." "Les fonds alloués au rachat pourraient être mieux investis dans des initiatives répondant à des besoins réels.

#### **Réponse CAGV**

Le projet porté par la collectivité concernant l'immeuble de Mme Mérrouche Zina est étroitement et directement lié avec le projet porté également sur l'immeuble mitoyen pour lequel la collectivité vient d'obtenir l'accord de cession du propriétaire.

En effet, l'immeuble mitoyen comprend également des logements dégradés. L'objectif est de réhabiliter ces 2 immeubles pour bénéficier au cœur de ce quartier d'une réhabilitation de qualité. L'aménagement d'un espace de co working ou d'un autre service public est prévu au rez de chaussée de ces deux immeubles (et pas seulement sur le rez de chaussée de l'immeuble de Mme Merouche) au vu de l'espace nécessaire. Cette transformation profonde de ces 2 immeubles modifiera notablement l'aspect et l'image de ce quartier des Cieutat. Aussi, un simple entretien tel que le propose Mme Mérrouche n'est pas à la mesure des enjeux.

Au vu de l'ensemble de ses éléments, la commune conserve pleinement sa volonté de mettre en œuvre ce projet tel qu'il a été présenté et ne souhaite donc pas retirer l'immeuble de Mme Mérrouche Zina de ce projet.

Nous sommes naturellement prêts à rencontrer Mme Mérrouche afin d'évoquer ensemble la valeur de ce bien.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

L'ambition de la collectivité dépasse largement l'objectif d'une simple amélioration de l'entretien de l'immeuble.

## 7- MANQUE DE CONCERTATION

### Arguments (extraits des observations)

Je tiens à souligner que je n'ai pas été suffisamment informée ni consultée sur les raisons justifiant l'inclusion de mon immeuble dans ce projet. Cette absence de concertation nuit à la transparence et à la légitimité de la démarche. Malgré plusieurs demandes de rendez-vous refusées, le propriétaire du local commercial a subi le même traitement.

Je reste disponible pour fournir des informations complémentaires ou participer à des discussions sur le sujet.

### Réponse CAGV

La commune a réalisé au printemps 2023 une concertation à destination du public concernant ce projet. Ainsi, plusieurs dispositifs (réunion/atelier, ateliers de rue) ont permis aux habitants et propriétaires de connaître le projet et d'exprimer leur avis. Le bilan précis de cette concertation figurait d'ailleurs dans le dossier d'enquête publique. Un atelier de rue s'est notamment tenu dans la rue des Cieutat.

L'Etablissement Public Foncier a pris contact plusieurs fois fin 2022 pour visiter l'immeuble avec Mme Santander (Inspectrice au service des Domaines) mais nous nous sommes heurtés à des refus... Nous sommes naturellement prêts à rencontrer Mme Méruche afin d'évoquer ensemble la valeur de ce bien.

### Commentaires du commissaire enquêteur

Le fait que Mme Méruche réside à Toulouse peut expliquer qu'elle n'ait pas été informée de la concertation organisée par la collectivité. Le refus de visite de l'immeuble n'a évidemment pas facilité le dialogue avec le porteur de projet.

Je relève cependant que Mme Méruche, comme la CAGV, se déclarent prêts à engager des discussions sur le projet et sur la valeur de l'immeuble.

## Questions du commissaire enquêteur

### 1ère Question

Le règlement actuel de l'AVAP ne permet la réalisation d'une partie des travaux de requalification prévus. A quelle échéance les modifications apportées à ce document, transformé en SPR, entreront-elles en vigueur en rendant possibles les modifications projetées ?

### Réponse CAGV à la 1ère Question

En concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, une procédure de modification de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a été engagée en avril 2024 pour permettre une évolution réglementaire permettant la réalisation des travaux prévus. Cette procédure a été adoptée en conseil communautaire du 19 décembre 2024 et sera applicable dès

l'accomplissement des mesures de publicité conformément à l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme.

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Les informations fournies par la CAGV permettent de conclure que les travaux de requalification prévus pourront commencer, conformément au nouveau règlement de protection du patrimoine (SPR), dès le début de l'année 2025.

## **2ème Question**

Quel est l'échéancier actuellement prévu de la réalisation de la requalification du quartier des Cieutat ?

### **Réponse CAGV à la 2ème Question**

L'opération de requalification urbaine du quartier a une durée de réalisation prévue de 7 ans puisque la CAGV a contracté avec la SEM 47 un contrat de concession qui court de 2023 jusqu'à 2029. Aujourd'hui, l'Etablissement Public Foncier a déjà acquis de nombreux immeubles pour le compte de la collectivité. Aussi, la collectivité prévoit :

- En 2025, la réhabilitation de plusieurs immeubles pour être transformés en maison de ville : immeubles situés au 40 rue du Puits Couleau, au 5 rue Daubasse et au 52 rue du général Gouget. La démolition de certains immeubles pour créer des espaces de jardins rue Gouget et Rue Arnaud Daubasse notamment.
- Entre 2025 et 2029, la collectivité prévoit de faire les autres travaux prévus sur les immeubles dont elle n'est pas encore propriétaire.

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Ces explications précisent les prévisions exposées dans le dossier.

Fait à Boé le 1er janvier 2025



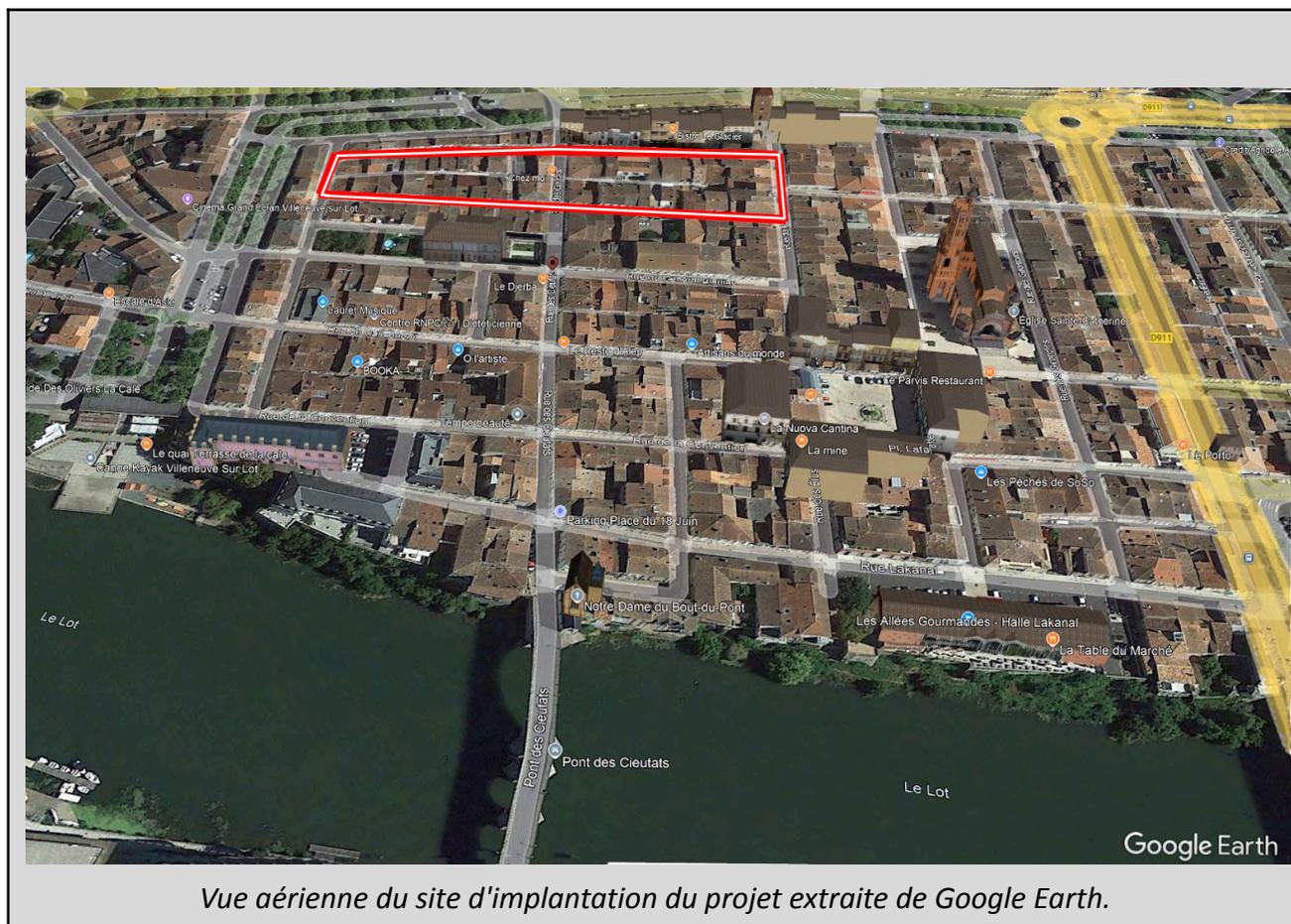
Le commissaire enquêteur

Jean KLOOS

# Département de LOT-ET-GARONNE

## Commune de Villeneuve sur Lot (47300)

Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire  
concernant le projet de requalification urbaine du quartier des Cieutat  
Enquête publique du 2 au 16 décembre 2024



### CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Jean KLOOS  
Commissaire enquêteur

**Destinataires :**

- M. le président de la Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois
- M. le directeur général de l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine
- M. le préfet de Lot et Garonne
- M. le président du Tribunal Administratif de Bordeaux

*Enquête publique DUP et Parcellaire quartier des Cieutat à Villeneuve sur Lot N° E24000088 / 33*

# SOMMAIRE

<b>A- GÉNÉRALITÉS</b>	<b>3</b>
<b>1- LE PROJET</b>	<b>3</b>
1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE	3
1.2 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET	3
1.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE	7
1.4 CADRE JURIDIQUE	8
1.5 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER	8
<b>2- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</b>	<b>8</b>
2.1 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	8
2.2 INFORMATION DU PUBLIC	9
2.3 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE	9
<b>3- ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>10</b>
<b>B- CONCLUSIONS RELATIVES À L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET</b>	<b>13</b>
AVIS	15
<b>C- CONCLUSIONS RELATIVES À L' ENQUÊTE PARCELLAIRE</b>	<b>16</b>
AVIS	16

# A- GÉNÉRALITÉS

## 1- LE PROJET

### 1.1 OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique porte, à la fois, sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de requalification urbaine du quartier des Cieutat situé dans le centre historique de Villeneuve sur Lot, et sur une enquête parcellaire afin de permettre l'acquisition, par voie d'expropriation si nécessaire, des biens permettant la réalisation du projet.

#### Maitrise d'ouvrage

Le maître d'ouvrage de l'opération est la Communauté d'Agglomération du Grand Villennois (ci-après désigné « la CAGV »). La CAGV et l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) ont signé en date du 16 novembre 2022 une convention confiant la maîtrise foncière liée à ce projet à l'EPFNA qui sera le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.

### 1.2 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

Présentation du projet et de son environnement

<p>A detailed IGN map of Villeneuve-sur-Lot showing the location of the project area in the center of the town, marked with a red circle. The map shows the Lot river, major roads, and surrounding areas like Bias and Pujols.</p>	<p>A map showing the Bastide area of Villeneuve-sur-Lot, with the project location highlighted in red. The map is labeled 'PLAINE DE LA VALLEE DU LOT' and 'BASTIDE'.</p>
<p><i>Plan de situation du projet (plan IGN Géoportail)</i></p>	<p><i>Le projet est situé dans la bastide (carte extraite du diagnostic AVAP)</i></p>

Le projet est situé à l'intérieur de la bastide de Villeneuve sur Lot qui constitue le cœur historique de la ville.

### La requalification urbaine du quartier des Cieutat

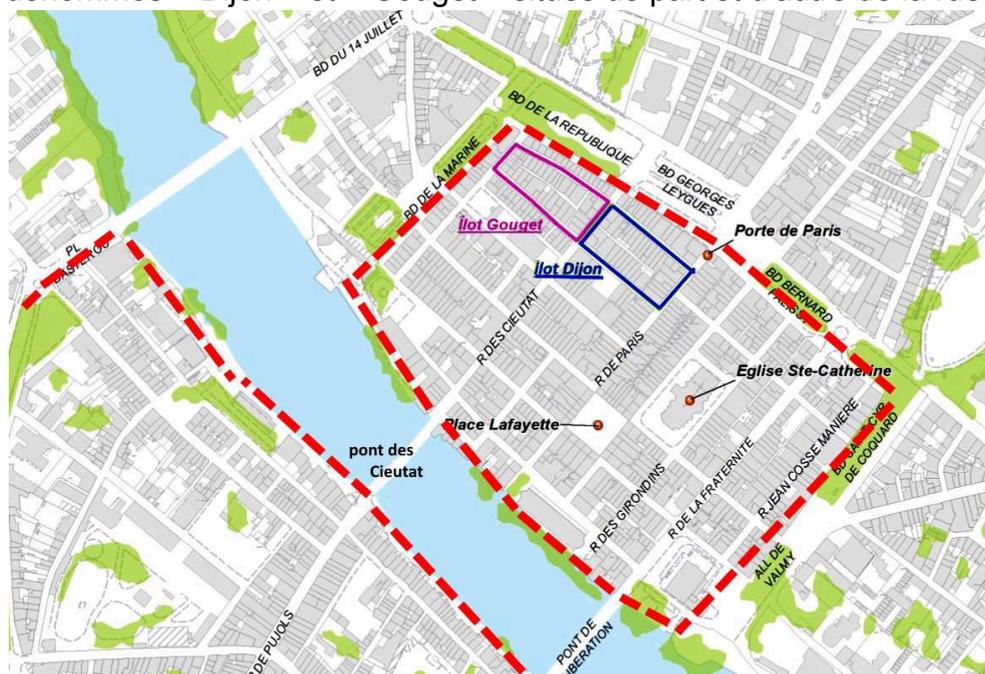
La CAGV a engagé une opération de requalification urbaine du quartier des Cieutat comprenant la création d'espaces publics, de logements et d'un espace de co working ou autre service public.

Afin de réaliser ce projet dans un environnement de qualité, et de disposer des outils juridiques et procéduraux adaptés à la réalisation d'une telle opération, la CAGV a décidé de mener une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Le conseil communautaire de la CAGV s'est prononcé en faveur de l'utilité publique de ce projet par une délibération en date du 29 Juin 2023.

Ce quartier est marqué par des difficultés socio-économiques: concentration de population à faibles revenus, logements dégradés, dévitalisation commerciale, insécurité. Cela a conduit au classement du centre-ville comme Quartier Prioritaire de la Ville en 2014.

### Le programme des travaux :

Le projet prévoit la restructuration de deux îlots au cœur de la ville, dénommés « Dijon » et « Gouget » situés de part et d'autre de la rue des Cieutat.



Localisation des îlots Gouget et Dijon (extrait de la notice du projet) les tirets rouges marquent les limites de la bastide

### L'intervention sur l'îlot Dijon

L'îlot Dijon est marqué par plusieurs immeubles abandonnés dont certains presque en état de ruine. L'impasse de Dijon qui est une venelle très étroite et qui permet la desserte d'une partie des immeubles est aujourd'hui en très mauvais état. C'est un lieu d'incivilité et de trafic.

Cet îlot souffre d'une image dégradée. De nombreux bâtiments sont mal entretenus et de nombreux logements sont classés indignes voire insalubres.

Le projet prévoit :

- La transformation des immeubles existants et la démolition partielle de 4 bâtiments aux 11, 13, 15 et 17 rue Daubasse. Le projet prévoira une restructuration par la société DOMOFRANCE pour créer de nouveaux logements.

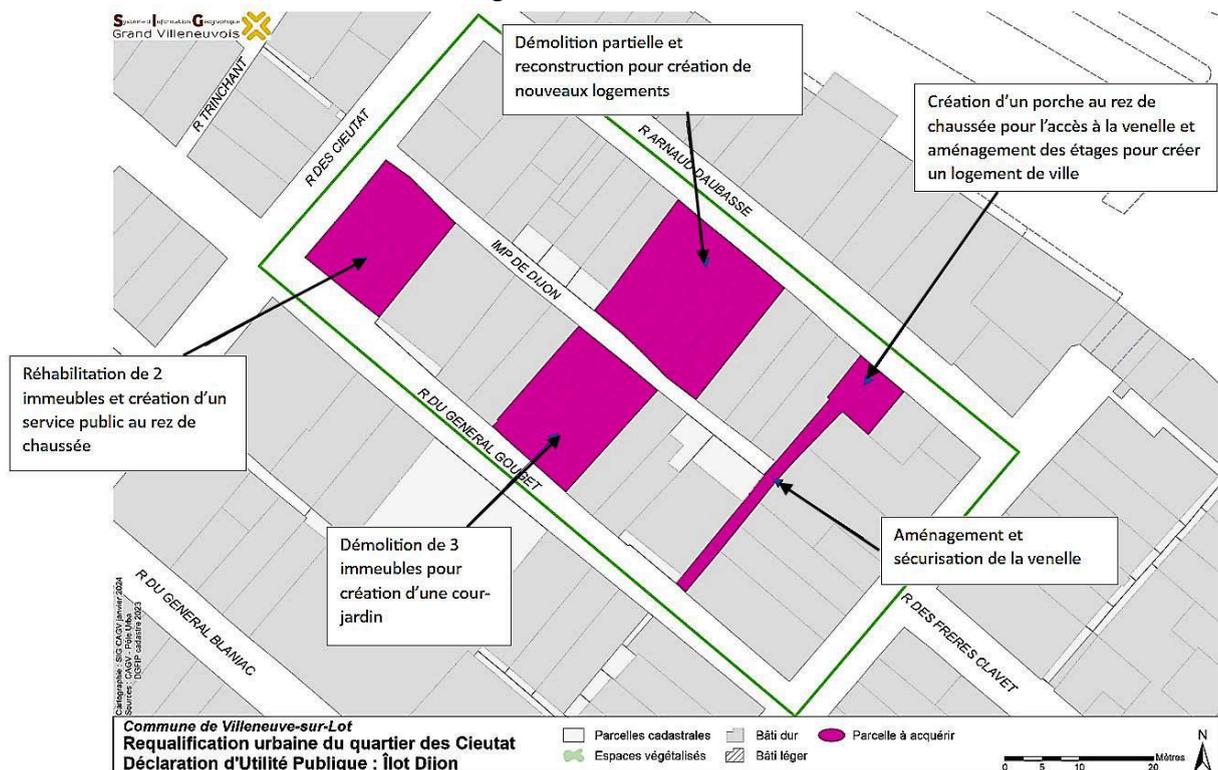
- La démolition de trois bâtiments sans intérêt patrimonial, aux 12, 14 et 16 rue du Général Gouget, afin de créer une cour miroir à la cour déjà existante du tribunal.

- Les immeubles du 38 et 40 rue des Cieutat seront restructurés par la société DOMOFRANCE pour l'aménagement de logements qualitatifs et la création en rez de chaussée d'un tiers lieu ou tout autre équipement public.

- La requalification et la sécurisation de l'impasse de Dijon dans sa globalité.

Les pieds de façade seront végétalisés et le sol uniforme sera pavé. Un éclairage sera également installé.

- Un nouvel accès à la venelle sera créé au niveau du 5 rue Daubasse. A ce niveau, un local commercial aujourd'hui inoccupé en rez de chaussée sera acquis pour être transformé en porche d'accès à la venelle et une partie en local commun (local à vélos ...) à destination des résidents de la venelle. Les étages de cet immeuble seront restaurés pour créer une maison de ville. Sur cet îlot, il est prévu la construction/réhabilitation de 14 logements locatifs : douze T3 et deux T2.



Plan îlot Dijon extrait de la notice DUP. Les parcelles teintées sont à acquérir

### L'intervention sur l'îlot Gouget

Comme pour l'îlot Dijon, le constat est une grande majorité d'immeubles avec un habitat dégradé, une quasi-totalité de propriétaires bailleurs, des façades mal entretenues.

Enquête publique DUP et Parcellaire quartier des Cieutat à Villeneuve sur Lot N° E24000088 / 33

Le projet prévoit :

- La réhabilitation d'un bâtiment particulièrement dégradé situé au 40 rue du Puits Couleau et la démolition de dépendances attenantes (au 61 rue Daubasse) pour la création d'un logement qualitatif bénéficiant d'un espace extérieur.
- La réhabilitation et la démolition partielle de la dépendance au 52 rue du Général Gouget afin de créer un nouveau logement bénéficiant d'espace extérieur donnant sur la venelle.
- La démolition d'un immeuble comportant des appartements non décents au 37 rue Daubasse et d'une dépendance située dans son prolongement, au 32 rue du Général Gouget. L'objectif est d'aérer cette venelle, de créer des espaces de jardins et donc un îlot de fraîcheur.

La requalification de la venelle n'est pas prévue sur cet îlot car celle-ci a déjà fait l'objet d'une récente réfection. Il est prévu la création de 2 logements de ville très qualitatifs : 1 T5 et 1 T4.



Plan de l' îlot Gouget extrait de la notice DUP. Les parcelles teintées sont à acquérir

**Résumé de la Consistance des travaux:** Au total, le projet concerne au moins 15 immeubles sur les 2 îlots Dijon et Gouget.

- Démolition partielle et reconstruction partielle des immeubles 11, 13, 15 et 17 rue Daubasse afin de reconstruire un immeuble de logements. Démolition des immeubles 12, 14 et 16 rue du général Gouget pour créer un cour avec jardin.
- A l'angle des rues Cieutat et Gouget, création de logements de qualité aux étages et installation d'un espace de co-working.
- Reconstruction et réhabilitation de l'immeuble 40 rue Puits Couleau et démolition/reconstruction d'un bâti au 61 rue Daubasse pour réaliser un logement de qualité avec espace extérieur.
- Réhabilitation de l'immeuble au 52 rue du général Gouget
- Démolition des immeubles au 37 rue daubasse et au 32 rue Gouget pour

Enquête publique DUP et Parcellaire quartier des Cieutat à Villeneuve sur Lot N° E24000088 / 33

- aérer la venelle et créer des espaces jardins.
- Requalification de la venelle de Dijon et création d'une voie de liaison transversale.
- Création d'espaces végétalisés, îlots de fraîcheur.

### **Calendrier et partenariats du projet :**

Cette procédure d'acquisition a été confiée à l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA). La réalisation des différents travaux se fera au fur et à mesure des acquisitions. La durée de cette opération est prévue pour 7 ans. La Communauté d'Agglomération du Grand Villeneuvois a confié la réalisation de ce projet à la SEM 47 dans le cadre d'une concession d'aménagement.

### **Le relogement des occupants :**

Au fur et à mesure des acquisitions, la SEM 47, en partenariat avec le service Habitat de la CAGV et avec les organismes sociaux, assurera le relogement des occupants des immeubles concernés par des travaux.

### **Le financement de l'opération :**

Le coût global de cette opération est estimé à 3 581 261 euros (acquisition, études et travaux compris).

L'équilibre de cette opération est assuré par :

- Des subventions attendues dans le cadre du projet Action Cœur de Ville (ACV). Une subvention de 550 000 euros a déjà été obtenue fin 2021. D'autres subventions seront sollicitées au titre notamment du fonds vert ou de la Dotation d'Etat destinée aux Territoires Ruraux (DETR).
- Une participation d'équilibre de l'opération versée par la collectivité à hauteur de 220 000 euros / an pendant 7 ans soit 1 540 000 euros au bout des 7 ans susceptible d'évoluer à la baisse.
- La revente des immeubles réhabilités à des particuliers.

## **1.3 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE**

Le dossier faisant l'objet de l'enquête publique comporte les pièces suivantes:

### **A- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Arrêté d'enquête publique

Avis d'enquête publique

### **B- DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Notice explicative du projet (55 pages)

### **C- DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

Notice explicative (27 pages)

### **D- BILAN DE LA CONCERTATION**

Compte rendu et bilan de la concertation (10 pages)

Deux registres d'enquêtes ont été mis à la disposition du public, l'un pour la déclaration d'utilité publique du projet, l'autre, pour l'enquête parcellaire.

*Enquête publique DUP et Parcellaire quartier des Cieutat à Villeneuve sur Lot N° E24000088 / 33*

## 1.4 CADRE JURIDIQUE

Par une délibération du 29 juin 2023, la CAGV a engagé la procédure de déclaration d'utilité publique du projet de requalification urbaine du quartier des Cieutat à Villeneuve sur Lot.

### Les textes régissant la procédure

La déclaration d'utilité publique du projet relève du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête parcellaire. l'enquête parcellaire est organisée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R.131-14 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au titre du Code de l'environnement, Le projet présenté n'est pas soumis à étude d'impact.

Au titre du Code de l'urbanisme, le projet ne nécessite pas la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme. Par contre, la bastide fait l'objet d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP ) en cours de révision sous la forme d'un site patrimonial remarquable (SPR) auquel les travaux de requalification devront se conformer.

### Organisation de l'enquête

L'arrêté préfectoral du 23 octobre 2024 définit les modalités d'organisation de l'enquête publique.

## 1.5 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER

Le dossier comporte l'ensemble des pièces requises pour l'instruction des projets de déclaration d'utilité publique (DUP) et d'enquêtes parcellaires. Les illustrations facilitent la compréhension du projet.

Le contenu du dossier d'enquête; en version numérique, était facilement accessible, dès la page d'accueil du site de la CAGV, et sur le site des services de l'Etat.

## 2- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 2.1 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Par décision portant le numéro N° E24000088/33 du 27/09/2024, le président du Tribunal Administratif de Bordeaux m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête et M. Daniel Martet en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté N° 47-2024-10-23-00001 du préfet de Lot et Garonne daté du 23 octobre 2024 (pièce n°1 du dossier) en application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. **Cette enquête, d'une durée de 15 jours, a débuté le 2 décembre 2024 à 9h00 et s'est achevée**

*Enquête publique DUP et Parcellaire quartier des Cieutat à Villeneuve sur Lot N° E24000088 / 33*

**le 16 décembre 2024 à 17h00.**

### **Les permanences du commissaire enquêteur**

Les permanences se sont tenues au pôle urbanisme et habitat de la CAGV, situé place des Droits de l'Homme 47300 Villeneuve-sur-Lot.

- le lundi 02 décembre 2024, de 09h00 à 12h00.
- le mardi 10 décembre 2024, de 14h00 à 17h00.
- le lundi 16 décembre 2024, de 14h00 à 17h00.

## **2.2 INFORMATION DU PUBLIC**

### *- Affichage à la mairie de Villeneuve sur Lot*

L'avis d'enquête a été affiché aux abords de la mairie de Villeneuve sur Lot 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête.

### *- Justification de l'affichage*

Un certificat d'affichage a été établi par le président de la CAGV le 17 décembre 2024.

### *- Affichage sur les lieux du projet*

Quatre panneaux sous forme d'affiche au format A2, en caractères noirs sur fond jaune, ont été installés dans le quartier Cieutat: au 25 rue de Paris, au 32 et au 6 rue du général Gouget, et au 40 rue des Cieutat.

### *- insertion dans la presse*

Le public a été informé de l'enquête dans deux journaux de la presse quotidienne régionale, Sud-Ouest et La Dépêche du Midi, à deux reprises,

LA DÉPÊCHE DU MIDI le 20 novembre 2024 et le 4 décembre 2024

SUD OUEST le 21 novembre 2024 et le 3 décembre 2024

### *- Sur les sites internet des services de l'Etat et de la CAGV*

Le site des services de l'Etat ainsi que celui de la CAGV ont permis de consulter et télécharger les pièces du dossier d'enquête.

## **2.3 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE**

En application de l'arrêté préfectoral du 23 octobre 2024, j'ai remis le procès-verbal de synthèse à Mme Roland Virginie à l'issue de l'enquête, le 16 décembre 2024.

La réponse du maître d'ouvrage m'a été transmise par courriel le 23 décembre 2024.

*Enquête publique DUP et Parcellaire quartier des Cieutat à Villeneuve sur Lot N° E24000088 / 33*

### 3- ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

J'ai reçu la visite d'une seule personnes au cours des permanences.

- 2 observations 2 ont été déposées dans les registres:
- aucune observation n'a été adressée par courrier postal ou par courriel.

**Au total 2 observations ont été déposées.**

- L'une des observations a été émise par un habitant du quartier des Cieutat qui, après avoir pris connaissance du dossier, se déclare favorable au projet.
- L'autre observation, remise par Mme Mérrouche Zina, propriétaire de l'immeuble situé au 40 rue des Cieutat, conteste l'utilité de l'acquisition de cet immeuble par la collectivité.



Photo de la rue des Cieutat: dans l'angle, l'immeuble mitoyen de celui de Mme Mérrouche (avec le commerce d'alimentation au rez de chaussée).

#### Synthèse de l'observation de Mme Mérrouche

Madame Mérrouche s'oppose à l'acquisition de son immeuble, car elle considère que cela n'apporterait aucune amélioration à la fréquentation sociale de la ville ni à la qualité de vie des habitants. Elle demande que son bien soit retiré du périmètre de la déclaration d'utilité publique, et se déclare disponible pour fournir des informations complémentaires ou participer à des discussions sur le sujet.

Les principaux arguments à l'appui de cette prise de position sont les suivants (extraits du courrier annexé au registre):

**fréquentation sociale de la ville:** *“Je conteste l'argument selon lequel l'acquisition de mon immeuble, pour y maintenir les mêmes activités (trois logements et un local d'activité), contribuera à améliorer la fréquentation sociale ou à revitaliser la ville.”*

**Utilité publique:** *“ L'objectif du projet pourrait être atteint par d'autres moyens moins contraignants pour mes locataires et moi-même, comme la réhabilitation de biens réellement vétustes ou sous-occupés.”*

**État du bâtiment** *“Contrairement à ce qui est avancé, mon immeuble n'est ni vétuste ni sous-utilisé. ”*

**Utilisation des fonds publics:** *“Le rachat de mon immeuble pour reproduire les mêmes activités constitue un gaspillage des ressources publiques, ...”*

**Conséquences humaines et sociales** *“Perte de logement pour les locataires, délogement temporaire sans solution. Perte d'emploi pour le propriétaire du local d'activité. Perturbation de sa clientèle habituelle, fidèle depuis plus de 10 ans, composée principalement de résidents du centre-ville notamment des personnes âgées et des personnes non véhiculées pour qui la superette constitue le seul moyen de maintenir un lien social. Ces conséquences sont disproportionnées au regard des objectifs du projet.”*

**Propositions:** *”Si mon immeuble ne répond pas aux besoins de la ville je m'engage le cas échéant à réaliser moi-même les travaux d'entretien....”*

**Manque de concertation:** *“...je tiens à souligner que je n'ai pas été suffisamment informée ni consultée sur les raisons justifiant l'inclusion de mon immeuble dans ce projet.”*

## Réponse de la CAGV

**L'immeuble de Mme Mérouche est un immeuble d'aspect vétuste** du centre ville. Le bâtiment comporte, selon l'avis des Domaines et le descriptif du cadastre: une cave, 2 appartements (et non 3 comme indiqué par Mme Mérouche), un local commercial, un grenier, un garage. Il a une superficie habitable de 108 m<sup>2</sup> et a été acquis en 2014 pour un montant de 60 000 euros. Le cadastre indique un classement en catégorie 6 en terme de norme de confort ce qui correspond à un état plutôt médiocre du bâtiment.

**L'appartement situé au R +1 ne peut pas être loué** : il est classé non décent et classé en catégorie G de performance énergétique. A compter du 1er Janvier 2025, la loi Climat et Résilience interdit toute nouvelle location de cet appartement au vu de son classement même si la non décence était

levée.

**L'épicerie, au rez de chaussée**, a fait l'objet de plusieurs fermetures administratives. Cette épicerie d'environ 50 m<sup>2</sup> ne constitue pas un commerce de proximité de qualité mais attire plutôt des personnes désœuvrées qui nuisent à l'image du quartier. De plus, il y a, à environ 200 mètres de cet immeuble, d'autres supérettes (PROXI, La dernière Minute).

**Un simple entretien n'est pas à la mesure des enjeux.** L'objectif est de réhabiliter l'immeuble de Mme Mérrouche et l'immeuble mitoyen pour réaliser une réhabilitation de qualité au cœur de ce quartier. L'aménagement d'un espace de co working ou d'un autre service public est prévu au rez de chaussée de ces deux immeubles (et pas seulement sur le rez de chaussée de l'immeuble de Mme Merouche). Cette transformation profonde de ces 2 immeubles modifiera notablement l'aspect et l'image de ce quartier des Cieutat. La collectivité conserve pleinement sa volonté de mettre en œuvre ce projet tel qu'il a été présenté et ne souhaite donc pas retirer l'immeuble de Mme Mérrouche de ce projet.

**Une requalification d'un quartier dégradé exemplaire, soutenu par l'Etat.**

Il ne s'agit pas d'un gaspillage de fonds public. La collectivité a obtenu une aide au titre du "fonds friches" de 550 000 euros pour la mise en œuvre de ce projet ainsi que 230 000 euros au titre du "fonds vert".

**Le relogement des locataires sera pris en charge** par la collectivité et la SEM 47 qui assurera la mise en œuvre de cette opération.

**Une concertation avec les habitants du quartier a eu lieu en 2022.**

Mme Mérrouche s'est opposée à la visite de son immeuble à plusieurs reprises fin 2022.

### **Commentaires et avis du commissaire enquêteur.**

La présentation, faite par Mme Mérrouche, de l'immeuble situé au 40 rue des Cieutat est en grande partie contredite par la réponse de la CAGV qui considère que cet immeuble présente plusieurs défauts: vétusté du bâtiment, un des logements impropre à la location, l'épicerie au rez de chaussée, qui a fait l'objet de plusieurs fermetures administratives attire plutôt des personnes désœuvrées qui nuisent à l'image du quartier.

Compte tenu de cette situation, la collectivité maintient sa volonté de mettre en œuvre ce projet tel qu'il a été présenté et ne souhaite donc pas en retirer l'immeuble de Mme Mérrouche.

Ces points de vue sont contradictoires, cependant plusieurs éléments peuvent favoriser l'engagement d'un dialogue constructif:

- Mme Mérrouche et la CAGV se déclarent prêts à se rencontrer pour évoquer le projet et la valeur du bien.
- Le propriétaire de l'immeuble mitoyen de celui de Mme Mérrouche a très récemment donné son accord pour la vente de son bâtiment.
- Mme Mérrouche ne semble pas avoir pris pleinement connaissance de la nature du projet concernant son immeuble, en particulier, elle n'a pas imaginé que l'aménagement de l'espace de co working concernerait les deux bâtiments mitoyens.

## **B- CONCLUSIONS RELATIVES À L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET**

**L'utilité publique du projet est exposée dans la délibération du 29 juin 2023.**

L'utilité publique du projet est exposé dans la délibération de la CAGV du 29 juin 2023 portant engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique de la requalification urbaine du quartier des Cieutat. Des extraits de cette délibération sont reproduits ci-dessous :

*“...le projet est d'utilité publique car il constitue la déclinaison concrète de la stratégie de redynamisation initiée dans le cadre du Plan « Action Cœur de Ville » qui vise à faire de la bastide de Villeneuve sur Lot un lieu de vie « désirable » en améliorant les conditions de vie de ses habitants et en attirant une nouvelle population dans la bastide.”*

*“ Ce projet s'inscrit pleinement dans le cadre du plan d'action cœur de ville dont il constitue les actions 18 et 19. Il figure d'ailleurs en action prioritaire. “*

*“ L'intervention sur ce quartier a été identifiée comme prioritaire car ceux-ci concentrent plusieurs difficultés :*

- Une grande majorité d'immeubles avec un état dégradé
- Des immeubles avec des appartements classés indécents ou insalubres
- Une venelle (impasse Dijon) en très mauvais état qui donne une mauvaise image de ces secteurs

• *Des problématiques d'insécurité et de trafic constatés”*

*“ Il s'agit de lutter contre le mal logement et la vacance immobilière et d'offrir des logements contemporains et répondant au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) (lumineux, avec un extérieur ...). L'objectif est également d'éviter les îlots de chaleur en créant des jardins et espaces publics. Ce projet vise à adapter notre centre-ville au changement climatique en offrant de nouveaux espaces de jardins en ville.”*

**La concertation réalisée en 2023 a permis de recueillir les attentes des habitants.**

Durant la période de concertation (du 24 mai au 12 juin 2023) 144 personnes ont participé à différents modes de concertation en exprimant une large majorité d'avis positifs :

- Ateliers de rue
- Un registre mis à disposition du public
- Une réunion publique en format atelier
- Les observations pouvaient être adressées sur le site de la CAGV.

Les différentes propositions issues de la concertation ont été reprises et intégrées dans le projet.

### **L'enquête publique n'a pas révélé des oppositions au projet.**

Malgré la publicité réalisée dans le cadre de l'enquête (en particulier sous forme d'affiches installées dans le quartier Cieutat et des courriers adressés aux propriétaires, dans le cadre de l'enquête parcellaire), la participation du public a été très faible. On peut regretter cette situation mais cela traduit aussi une absence d'opposition à ce projet déjà bien connu des habitants du quartier grâce à la concertation réalisé en 2023.

En ce qui concerne les deux observation émises, la première exprime un avis favorable au projet. Mme Méruche, pour sa part, souhaite conserver son bien mais ne conteste pas l'intérêt de la requalification du quartier dans son ensemble.

### **CONCLUSION RELATIVE A L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET**

A l'issue de l'analyse des données disponibles sur cette enquête, je considère que les enjeux de requalification de ce quartier justifient l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique dont le bien fondé apparait largement accepté par les habitants. Je formule les recommandations suivantes:

- L'engagement d'un dialogue constructif avec la propriétaire de l'immeuble situé 40 rue des Cieutat devrait permettre de trouver un accord pour la vente de ce bien.
- Conformément aux dispositions prévues par la collectivité, le relogement des locataires devra être traité dans les meilleures conditions.

## AVIS

Après avoir étudié le dossier, analysé les observations du public, examiné les réponses du maître d'ouvrage et constaté le bon déroulement de l'enquête publique.

j'émet un **avis favorable à la reconnaissance de l'utilité publique du projet** de requalification urbaine du quartier des Cieutat à Villeneuve-sur-Lot,

Fait à Boé le 1er janvier 2025  
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JKLOOS', written over a horizontal line.

Jean KLOOS

# C- CONCLUSIONS RELATIVES À L' ENQUÊTE PARCELLAIRE

## DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

### Composition du dossier

Le dossier d'enquête parcellaire comporte les pièces requises par le code de l'expropriation ( art 131-3 ):

- les plans parcellaires de l'emprise du projet
- l'état parcellaire dressant la liste des propriétaires.

### Cohérence avec le dossier de DUP

L'emprise des terrains figurant dans les plans parcellaires correspond à celle des travaux figurant dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique.

### Publicité et notifications individuelles

La publicité de l'enquête a été réalisée conformément à l'arrêté préfectoral du 23 octobre 2024. J'ai vérifié les notifications adressées aux propriétaires et leurs avis de réception.

### Observations recueillies

Au cours de l'enquête, une observation concerne l'enquête parcellaire. Il s'agit de l'observation remise par Mme Mérouche Zina qui a été analysée dans la première partie de ce document.

## AVIS

Après avoir étudié le dossier, examiné les observations du public, analysé les réponses du maître d'ouvrage, constaté le bon déroulement de l'enquête publique et la régularité de l'enquête parcellaire,

j'émet un **avis favorable** à l'établissement d'un arrêté de cessibilité portant sur les parcelles faisant l'objet de la présente enquête parcellaire et nécessaires à la réalisation du projet de requalification urbaine du quartier des Cieutat à Villeneuve sur Lot.

Fait à Boé le 1er janvier 2025

Le commissaire enquêteur



Jean KLOOS

# **RAPPORT et CONCLUSIONS**

## **ANNEXES**

Annexe n° 1 : Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique

Annexe n° 2 : Mémoire en réponse du porteur de projet

**DÉPARTEMENT DE LOT-ET-GARONNE**  
**Commune de Villeneuve sur Lot (47300)**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire concernant  
le projet de requalification urbaine du quartier des Cieutat**

Enquête publique du 2 au 16 décembre 2024

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE À L'ISSUE  
DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Le présent procès-verbal est établi en application de l'article 5 de l'arrêté du préfet de Lot et Garonne daté du 23 octobre 2024 qui organise l'enquête. Il rend compte des observations écrites et orales enregistrées pendant l'enquête publique.

Cette enquête a débuté le 2 décembre 2024 à 9h00 et s'est achevée le 2 décembre 2024 à 17h00, soit une durée de 15 jours, elle s'est déroulée sans incident.

J'ai assuré trois permanences au pôle urbanisme et habitat de la CAGV, place des Droits de l'Homme à Villeneuve sur Lot aux jours et heures suivants, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral:

- le lundi 02 décembre 2024, de 09h00 à 12h00.
- le mardi 10 décembre 2024, de 14h00 à 17h00.
- le lundi 16 décembre 2024, de 14h00 à 17h00.

## **Observations du public**

### **Bilan quantitatif des observations du public**

J'ai reçu une visite au cours de la dernière permanence.

- 2 observations ont été déposées dans les registres,
- aucune observation n'a été adressée par courrier postal ou par courriel

**Deux observations ont donc été déposées,**

### **Bilan qualitatif des observations du public**

L'une des observations a été émise par un habitant du quartier des Cieutat qui, après avoir pris connaissance du dossier, se déclare favorable au projet. L'autre observation m'a été remise par la propriétaire de l'immeuble situé au 40 rue des Cieutat qui conteste l'utilité de l'acquisition de cet immeuble par la collectivité:

## Présentation des observations du public.

### 1-Observation de M.Frédéric Motteux, résidant 37 rue du général Gouget

M.Motteux, après avoir pris connaissance du projet, s'y déclare favorable.

### 2- Observation de Mme Mérouche Zina, propriétaire de l'immeuble 40 rue des Cieutat.

Madame Mérouche s'oppose à l'acquisition de son immeuble, car elle considère que cela n'apporterait aucune amélioration à la fréquentation sociale de la ville ni à la qualité de vie des habitants. Elle demande que son bien soit retiré du périmètre de la déclaration d'utilité publique, et se déclare disponible pour fournir des informations complémentaires ou participer à des discussions sur le sujet.

Les principaux arguments à l'appui de cette prise de position sont les suivants (extraits du courrier annexé au registre "enquête parcellaire"):

**fréquentation sociale de la ville:** *"Je conteste l'argument selon lequel l'acquisition de mon immeuble, pour y maintenir les mêmes activités (trois logements et un local d'activité), contribuera à améliorer la fréquentation sociale ou à revitaliser la ville."*

**Utilité publique:** *" L'objectif du projet pourrait être atteint par d'autres moyens moins contraignants pour mes locataires et moi-même, comme la réhabilitation de biens réellement vétustes ou sous-occupés."*

**État du bâtiment** *"Contrairement à ce qui est avancé, mon immeuble n'est ni vétuste ni sous-utilisé. Il répond pleinement aux besoins actuels de ses occupants : La toiture a été refaite, ainsi que les sols, l'électricité et la plomberie."*

**Utilisation des fonds publics:** *"Le rachat de mon immeuble pour reproduire les mêmes activités constitue un gaspillage des ressources publiques, d'autant plus que ....Ces ressources pourraient être mieux utilisées pour des projets réellement innovants et structurants pour la commune..."*

**Conséquences humaines et sociales** *"Perte de logement pour les locataires, délogement temporaire sans solution. Perte d'emploi pour le propriétaire du local d'activité. Perturbation de sa clientèle habituelle, fidèle depuis plus de 10 ans, composée principalement de résidents du centre-ville notamment des personnes âgées et des personnes non véhiculées pour qui la superette constitue le seul moyen de maintenir un lien social. Ces conséquences sont disproportionnées au regard des objectifs du projet."*

**Propositions:** *”Si mon immeuble ne répond pas aux besoins de la ville je m'engage le cas échéant à réaliser moi-même les travaux d'entretien envisagé cela seraient plus efficaces qu'une expropriation forcée.” “Les fonds alloués au rachat pourraient être mieux investis dans des initiatives répondant à des besoins réels.”*

**Manque de concertation:** *“Enfin, je tiens à souligner que je n'ai pas été suffisamment informée ni consultée sur les raisons justifiant l'inclusion de mon immeuble dans ce projet. Cette absence de concertation nuit à la transparence et à la légitimité de la démarche. Malgré plusieurs demandes de rendez-vous refusées, le propriétaire du local commercial a subi le même traitement.”*

### **Questions au maître d'ouvrage**

Je vous invite à faire part de votre réponse aux deux observations résumées ci-dessus, en particulier quelles suites pourront-elles être données aux propositions de Mme Mérouché.

### **Questions du commissaire enquêteur**

#### **1ère Question**

Le règlement actuel de l'AVAP ne permet la réalisation d'une partie des travaux de requalification prévus. A quelle échéance les modifications apportées à ce document, transformé en SPR, entreront-elles en vigueur en rendant possibles les modifications projetées ?

#### **2ème Question**

Quel est l'échéancier actuellement prévu de la réalisation de la requalification du quartier des Cieutat ?

### **Mémoire en réponse**

Conformément aux dispositions de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, je vous invite à me faire parvenir, dans un délai de 15 jours, un mémoire en réponse aux observations et questions figurant dans le présent procès-verbal.

Pour le maître d'ouvrage

Remis et commenté le 16 décembre 2024



Virginie Roland  
Responsable Adjointe

Pôle Aménagement, Urbanisme et Habitat CAGV



Jean Kloos



l'espace de notre

Pôle Urbanisme et Habitat

Le 23 Décembre 2024

**M. KLOOS Jean**

**Objet :** réponse au Procès Verbal de synthèse remis à l'issue de l'enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire concernant le projet de requalification urbaine du quartier des Cieutat à Villeneuve sur Lot

Monsieur,

Vous nous avez remis en date du 16 décembre un Procès Verbal de synthèse à l'issue de l'enquête publique relative à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire concernant le projet de requalification urbaine du quartier des Cieutat. Voici les réponses apportées par la Communauté d'Agglomération, maître d'ouvrage de cette opération.

#### **1<sup>ère</sup> Question**

Le règlement actuel de l'AVAP ne permet la réalisation d'une partie des travaux de requalification prévus. A quelle échéance les modifications apportées à ce document, transformé en SPR, entreront-elles en vigueur en rendant possibles les modifications projetées ?

En concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, une procédure de modification de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a été engagée en avril 2024 pour permettre une évolution réglementaire permettant la réalisation des travaux prévus. Cette procédure a été adoptée en conseil communautaire du 19 décembre 2024 et sera applicable dès l'accomplissement des mesures de publicité conformément à l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme.

#### **2<sup>ème</sup> Question**

Quel est l'échéancier actuellement prévu de la réalisation de la requalification du quartier des Cieutat.

L'opération de requalification urbaine du quartier a une durée de réalisation prévue de 7 ans puisque la CAGV a contracté avec la SEM 47 un contrat de concession qui court de 2023 jusqu'à 2029.

Aujourd'hui, l'Etablissement Public Foncier a déjà acquis de nombreux immeubles pour le compte de la collectivité.

Aussi, la collectivité prévoit en 2025 :

- La réhabilitation de plusieurs immeubles pour être transformés en maison de ville : immeubles situés au 40 rue du Puits Couleau , au 5 rue Daubasse et au 52 rue du général Gouget
- La démolition de certains immeubles pour créer des espaces de jardins rue Gouget et Rue Arnaud Daubasse notamment.

Entre 2025 et 2029, la collectivité prévoit de faire les autres travaux prévus sur les immeubles dont elle n'est pas encore propriétaire.

### **3<sup>ème</sup> question :**

#### **quelles suites pourront être données aux propositions de Mme Mérrouche Zina ?**

L'immeuble de Mme Mérrouche Zina est un immeuble d'aspect vétuste du centre ville (cf photo de l'immeuble dans le dossier de DUP). Il comporte selon l'avis des domaines et le descriptif du cadastre : une cave, 2 appartements (et non 3 comme indiqué par Mme Mérrouche), un local commercial, un grenier, un garage. Il a une superficie habitable de 108 m<sup>2</sup> et a été acquis en 2014 pour un montant de 60 000 euros. Le cadastre indique un classement en catégorie 6 en terme de norme de confort ce qui correspond à un état plutôt médiocre du bâtiment. Il convient de rajouter que l'Etablissement Public Foncier a pris contact plusieurs fois fin 2022 pour visiter l'immeuble avec Mme Santander (Inspectrice au service des Domaines) mais nous nous sommes heurtés à des refus...

De plus, cet immeuble a fait l'objet d'un classement en non décence pour l'appartement situé au R +1. Mme Mérrouche Zina a été avisé de ce classement en octobre 2023 ainsi qu'en août 2024. A ce jour, cet appartement est toujours classé non décent et il ne peut donc pas être loué. Malheureusement, force est de constater que les travaux réalisés n'ont à ce jour pas permis de lever la non décence. L'intervention de la puissance publique est donc légitime.

Le Diagnostic de performance Energétique, remis au Pôle Habitat, de cet appartement établie un classement en catégorie G. Ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2025, la loi Climat et Résilience interdit toute nouvelle location de cet appartement au vu de son classement même si la non décence était levée .

Mme Mérrouche indique que la toiture a été refaite. Le Pôle Urbanisme n'a pas de trace d'une autorisation d'urbanisme déposée pour la réfection de la toiture. Il est aussi précisé que les agents du Pôle Habitat ont informé Mme Mérrouche des aides octroyées dans le cadre de l'OPAH RU pour la réhabilitation des logements. Mme Mérrouche n'a pas sollicité ces aides.

Le projet porté par la collectivité concernant l'immeuble de Mme Mérrouche Zina est étroitement et directement lié avec le projet porté également sur l'immeuble mitoyen pour lequel la collectivité vient d'obtenir l'accord de cession du propriétaire. En effet, l'immeuble mitoyen comprend également des logements dégradés. L'objectif est de réhabiliter ces 2 immeubles pour bénéficier au cœur de ce quartier d'une réhabilitation de qualité. L'aménagement d'un espace de co working ou d'un autre service public est prévu au rez de chaussée de ces deux immeubles (et pas seulement sur le rez de chaussée de l'immeuble de Mme Merouche) au vu de l'espace nécessaire. Cette transformation profonde de ces 2 immeubles modifiera notablement l'aspect

et l'image de ce quartier des Cieutat. Aussi, un simple entretien tel que le propose Mme M érouche n'est pas à la mesure des enjeux.

Le bailleur social DOMOFrance doit être chargé de la réhabilitation de cet immeuble. Nous sommes dans le premier quartile du quartier prioritaire et nous devons avoir la maîtrise de la population qui y habite. Une politique globale est mise en place avec notamment un accompagnement des locataires déplacés.

La collectivité et la SEM 47 qui est chargée de la mise en œuvre de cette opération se chargera du relogement éventuel des locataires comme elle le fait pour les autres immeubles.

Concernant l'épicerie « Chez Nani » située au rez de chaussée, il s'agit d'une épicerie qui a fait l'objet de plusieurs fermetures administratives ces dernières années (la dernière début 2024 pour une durée d'un mois) en raison de la vente d'alcool en dehors des horaires autorisés. Cette épicerie d'environ 50 m<sup>2</sup> ne constitue pas aujourd'hui un commerce de proximité de qualité mais attire plutôt des personnes désœuvrées qui nuisent à l'image du quartier. De plus, il y'a à environ 200 mètres de cet immeuble d'autres supérettes existantes. (PROXI, La dernière Minute)

Cette opération de requalification urbaine du quartier des Cieutat constitue un exemple de requalification d'un quartier dégradé et est particulièrement soutenu par l'Etat. Ainsi, nous rappelons que la collectivité a obtenu une aide au titre du fonds friches de 550 000 euros pour la mise en œuvre de ce projet ainsi que 230 000 euros au titre du fonds vert. Il ne s'agit donc pas d'un gaspillage de fonds public comme énoncé par Mme M érouche.

Enfin, la commune a réalisé au printemps 2023 une concertation à destination du public concernant ce projet. Ainsi, plusieurs dispositifs (réunion/atelier , ateliers de rue) ont permis aux habitants et propriétaires de connaître le projet et d'exprimer leur avis. Le bilan précis de cette concertation figurait d'ailleurs dans le dossier d'enquête publique. Un atelier de rue s'est notamment tenu dans la rue des Cieutat.

Au de l'ensemble de ses éléments, je vous informe que la commune conserve pleinement sa volonté de mettre en œuvre ce projet tel qu'il a été présenté et ne souhaite donc pas retirer l'immeuble de Mme M érouche Zina de ce projet.

Nous sommes naturellement prêts à rencontrer Mme M érouche afin d'évoquer ensemble la valeur de ce bien.

Restant à votre disposition pour tout renseignement, je vous prie de croire, Monsieur à l'expression de mes sincères salutations.



**Le Président de la CAGV**

**Gérard REGNIER**