

REÇU A LA PREFECTURE DU GERS
LE 13 OCT. 2014

Commune de PAVIE

Redynamisation et aménagement du centre bourg



enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

Adresse du pétitionnaire
Mairie de PAVIE
32 550 PAVIE

La commune de PAVIE a demandé la Déclaration d'Utilité Publique du projet de redynamisation et d'aménagement du centre bourg consistant à réhabiliter l'îlot situé en face de la mairie : démolition de bâtiments existants sur la rue d'Etigny (RD929) et sur une rue piétonne adjacente et création d'un nouvel ensemble de bâtiments – rez de chaussée et étage - dédié aux commerces et au logement (7 commerces dont un restaurant, un parking, des espaces publics et 6 logements sociaux).

Désignée en qualité de commissaire enquêteur par M. le président du Tribunal Administratif le 15 juillet 2014, j'ai mené l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération, conjointement avec l'enquête parcellaire, conformément à l'arrêté du 11 août 2014 de M. le préfet du Gers.

- les formalités d'affichage et de notification individuelle ont été faites régulièrement.
- le public a pu prendre librement connaissance du dossier en mairie de PAVIE du 1^{er} septembre 2014 au 16 septembre 2014 et ont pu rencontrer le commissaire enquêteur lors de 3 permanences les 1er, 10 et 16 septembre 2014,
- le public a pu faire valoir ses observations qui sont au nombre de 5 (plus 1 mention),
- les opérations de clôture du registre d'enquête et la collecte des documents relatifs à l'enquête ont été faites.

Après avoir analysé les 5 observations du public et fait le bilan du projet dans un rapport séparé, j'ai constaté :

- que le public ne s'est pas pressé pour consulter le dossier, qui avait fait l'objet dans le passé d'une présentation à la population lors d'une réunion publique,
- que, notamment, les commerçants directement concernés par le projet, et ceux implantés dans l'îlot commercial de « la Fontaine » au nord de PAVIE ne se sont pas exprimés, à l'exception d'un seul,
- qu'une seule opposition manifeste au principe de la redynamisation du centre bourg a été exprimée. La personne met en doute la viabilité du projet, incompatible, selon elle, avec les finances communales.
- que des améliorations au projet ont été proposées par le public,
- que les propriétaires des immeubles susceptibles d'être expropriés, ne sont pas opposés à la vente des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, mais qu'ils sont en désaccord sur le prix proposé par la collectivité,
- que les activités commerciales existantes dans les immeubles susceptibles d'être expropriés pourront être relogées dans les nouveaux locaux si les commerçants le souhaitent,

j'estime que :

- le dossier comporte les éléments nécessaires à la compréhension du projet.
- l'analyse de la situation de l'activité commerciale et sociale au centre bourg est sincère et traduit bien la réalité de la situation. La méthode employée pour apprécier la demande sociale en termes de commerces alimentaires de proximité (enquête de la chambre des Métiers de 2010) est acceptable. L'offre de logements sociaux au centre bourg est déséquilibrée par rapport au reste du territoire communal.
- la réponse de la collectivité, qui consiste à favoriser l'implantation de commerces de proximité et de logements dans des locaux et un environnement urbain adaptés, répond à l'intérêt général. Elle est destinée à la satisfaction des besoins de la population locale et notamment des personnes ayant peu de facilité de déplacement, ou en situation d'attente de logements. Elle est susceptible de recréer du lien social dans une zone d'échanges et de convivialité (restaurant, place, et marché hebdomadaire) et du développement économique pour les commerçants qui s'y installeront. Enfin, elle peut créer une dynamique pour enrayer le phénomène d'effacement du cœur de ville.
- l'endroit choisi est logique puisque il est situé sur la rue principale du bourg et sur une place existante à l'arrière fort peu utilisée et fort peu valorisée près de la chapelle des Carmes (XIX^e siècle) transformée en maison de la Culture et desservie par des voies publiques. L'îlot concerné se situe en face de la mairie en plein cœur du village. La commune a déjà anticipé le projet en acquérant à l'amiable une partie des terrains nécessaires.
- le projet technique paraît acceptable, il offre un environnement à la dimension du village, sans être surdimensionné (7 locaux de commerces dont un restaurant et 6 logements sociaux). Les divers éléments du projet (commerces en rez de chaussée, parking à l'arrière, déambulateurs en front de rues, restaurant avec terrasse, voies publiques automobiles et piétonnes de desserte) semblent bien articulés. Les variantes ont été étudiées et le choix qui porte sur la démolition/reconstruction a été jugé comme la solution la moins contraignante au plan technique et financier.
- le coût n'est pas négligeable, mais la commune entend maîtriser le financement de l'opération. Le plan de financement produit par le maire, qui fait intervenir des financements publics et privés montre une participation communale compatible avec les finances d'une petite ville comme PAVIE. Le maire a par ailleurs précisé que « *dans la chronologie des opérations envisagées, la négociation avec les acquéreurs potentiels précédera l'acquisition par la commune des immeubles concernés par la DUP* » afin de maîtriser la participation communale.
- le projet n'est pas contraire à d'autres intérêts publics. Il est inscrit dans le Périmètre de Protection Modifié du pont de PAVIE, sans covisibilité, et le permis de construire fera l'objet de prescriptions des services compétents de l'Etat. Il n'apporte pas de danger supplémentaire pour les biens et les personnes (des galeries couvertes sont prévues le long de la RD 929 notamment), il n'a pas d'impact sur la faune et sur la flore, les terrains étant sans valeur écologique.
- les propositions faites par le public pour le traitement paysager du parking méritent d'être examinées.
- le projet est cohérent avec le zonage du Plan Local d'Urbanisme et avec les objectifs du Plan d'Aménagement et Développement Durables (PADD).

Je considère par ailleurs, que :

- l'atteinte aux intérêts privés n'est pas négligeable s'agissant d'immeubles bâtis, dont certains sont loués. Cependant, compte tenu de l'état général des bâtiments les propriétaires devraient consentir à des investissements conséquents pour les réhabiliter et leur redonner une qualité architecturale acceptable,
- les propriétaires, qui ne sont pas opposés au projet, sont susceptibles de recevoir une juste indemnisation dans le cadre de la procédure d'expropriation.
- les droits des occupants seront garantis dans le cadre des baux liant les locataires et les propriétaires.
- le gérant du bureau de tabac occupant un petit bâtiment pourra être relogé à sa demande dans le nouvel ensemble et le phasage de l'opération ne provoquera pas de rupture dans son activité de commerce.

Le projet communal est l'expression de la volonté de la collectivité d'enrayer le phénomène d'effacement du village et d'apporter une réponse adaptée aux besoins de la population.

Il s'agit d'une opération ambitieuse, étudiée et poursuivie depuis plusieurs années, qui s'inscrit dans un projet global de requalification du centre bourg. Certes, elle n'est pas négligeable en termes d'investissement, mais sa mise en œuvre effective est conditionnée par des garanties d'amortissement, ce qui répond à une inquiétude exprimée pendant l'enquête. Son dimensionnement me paraît réaliste et en adéquation avec le potentiel de chalandise du secteur drainé par la RD 929 (PAVIE et les villages plus au sud).

Elle peut, à mon sens, être regardée comme d'intérêt général.

Certes, nul ne peut préjuger aujourd'hui de la réussite complète de l'opération et des retombées socio économiques qui en découleront. Mais il me paraît que c'est plutôt l'absence de projet qui condamne les centres des petites villes.

La mise en place d'un environnement urbain et commercial tel que le prévoit la commune ne suffit pas à garantir l'installation de commerces et la pérennité des activités. Le risque de voir des locaux vides ou délaissés ne peut pas être exclu totalement, comme l'a évoqué un personne du public, et je pense que la collectivité devra s'impliquer fortement pour valoriser et animer ce nouveau pôle de proximité.

Au plan de la qualité architecturale et paysagère, je pense que des améliorations pourraient être apportées au projet notamment pour le traitement du parking et des espaces publics. Des stationnements pour les 2 roues devraient être prévus.

Dans ces conditions, je donne un avis favorable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet redynamisation et d'aménagement du centre bourg par la commune de PAVIE.

Je recommande d'examiner les propositions d'améliorations paysagères proposées par le public, lors de l'élaboration du projet définitif, notamment pour le traitement des puits et des arbres existants et pour le stationnement des 2 roues.

Le 13 octobre 2014,
Le commissaire enquêteur,



Georgette DEJEANNE