

PRÉFECTURE DU GERS

Avis et conclusions : Déclaration d'Utilité Publique

Avis et conclusions : enquête parcellaire



COMMUNE D'AUCH

**Renouvellement urbain du Grand Garros – Restructuration de la
centralité commerciale**

Enquête publique E 21000029 / 64

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE DUP ET PARCELLAIRE RELATIVE AU PROJET DE RESTRUCTURATION DE LA CENTRALITÉ COMMERCIALE DU GRAND GARROS.

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 Le projet de requalification

1.1. Le contexte du projet

En 2015 le programme de renouvellement urbain (PRU) du Grand Garros a été qualifié d'intérêt national.

Parallèlement une convention ANRU a été signée le 24 novembre 2019 pour une durée de 8 ans afin de procéder à une restructuration lourde du bâti et du réseau viaire.

Parmi les problématiques du renouvellement s'est posée la question de la **place du centre commercial** au sein du quartier du Garros. C'est pourquoi la Ville d'Auch a saisi l'Etablissement Public National d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux (EPARECA1) en 2015 afin de lancer plusieurs études commerciales, juridiques et foncières. L'objectif étant de préserver et développer le tissu commercial de proximité au sein du Garros.

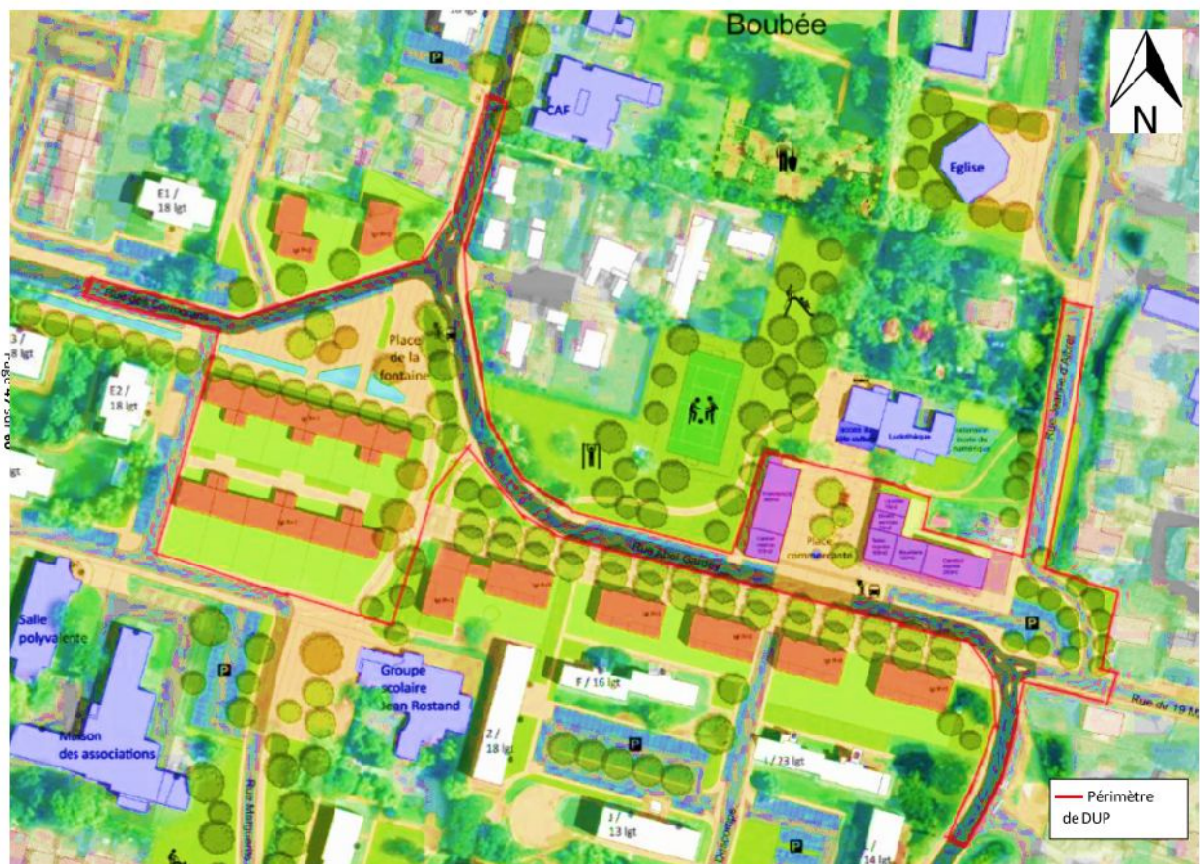
A l'issue de ces études, il a été décidé de **démolir** le centre commercial et de **transférer** l'activité commerciale au bord de la rue Jeanne d'Albret qui doit devenir une zone structurante du quartier. Le changement d'implantation de la zone commerciale permettra le développement d'une **nouvelle centralité** bénéficiant d'un meilleur rayonnement sur l'ensemble du quartier du Garros et plus largement de la Ville d'Auch. Ce rayonnement sera également dû à l'amélioration du maillage viaire afin d'ouvrir le quartier sur le reste de la ville et de permettre une meilleure inter connexion au sein de celui-ci.

L'emplacement de l'ancien centre commercial laissera place à une **réserve foncière** destinée à la construction de logements.

Ainsi, afin d'assurer la maîtrise foncière totale et la réalisation de travaux, la Ville d'Auch a sollicité la confection du présent dossier d'enquête préalable à la **déclaration d'utilité publique** afin d'acquérir via des procédures d'expropriation les locaux restants du centre commercial et éteindre les baux des commerçants en activités qui n'auraient pas acceptés un accord amiable.

1.2. Le projet

La **définition du périmètre de la DUP** s'accompagne d'une intervention sur le réseau viaire et de la description d'une nouvelle centralité.



Enquête publique conjointe DUP et parcellaire relative au projet de restructuration de la centralité commerciale du Grand Garros - commune d'Auch.
 Enquête publique E21000029 / 64 du 15 juin 2021 au 30 juin 2021

Création d'une **nouvelle centralité** :

Cette nouvelle centralité, qui sera celle de l'ensemble du Grand Garros, au croisement des rues Abel Gardey et Jeanne d'Albret, outre les commerces existants transférés permettra de disposer :

D'espaces verts de loisirs

D'équipements publics :

le pôle culturel,

la ludothèque,

l'école du numérique

la bibliothèque des collectivités

Des cheminements doux permettront d'accéder au centre commercial.

Des stationnements seront disposés au droit des commerces un parking à proximité est également envisagé.

Un nouvel arrêt de bus sera créé au droit de cet ensemble.



Enquête publique conjointe DUP et parcellaire relative au projet de restructuration de la centralité commerciale du Grand Garros - commune d'Auch.

Enquête publique E21000029 / 64 du 15 juin 2021 au 30 juin 2021

1.3. L'environnement administratif et réglementaire

Le projet est soumis aux **textes** suivants :

- Article L. 110-1, L.311-1 et suivants, R 111-1 à R.112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui imposent à l'administration de procéder à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (en particulier l'article R112-5 lors d'une opération d'urbanisme importante)
- Articles R 131-1 à R 131-14 pour l'enquête parcellaire en particulier l'article R 131-6 du code de l'expropriation relatif à la notification au propriétaire
- Décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, portant réforme de la publicité foncière et notamment les articles 5 et 6.

L'enquête s'est déroulée dans le respect des **procédures** suivantes:

- **Publicité et information** préalable à l'enquête
- **Modalités de l'enquête**

En conformité avec l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique conjointe, celle-ci s'est déroulée du 15 juin 2021 au 30 juin 2021 inclus.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, le dossier a été consultable à la Maison du Projet 22 place de la Fontaine à Auch pendant toute la durée de l'enquête ; ainsi que sur le site internet de la Préfecture : ww.gers.gouv.fr

Le public a pu prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture au public . Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
Il a pu formuler ses observations sur un registre à feuilles cotées non mobiles, ouvert à cet effet et paraphé par mes soins pour la DUP

Le registre concernant l'enquête parcellaire a été ouvert par Monsieur le Maire d'Auch

Trois permanences ont été tenues pour donner des informations au public et recevoir toutes observations tant écrites qu'orales :

- mardi 15 juin 2021 de 9h à 12h ;
 - vendredi 25 juin de 14h à 17h ;
 - mercredi 30 juin de 14h à 17h
- La **composition du dossier d'enquête** était conforme à la réglementation
 - **Clôture de l'enquête**

Lors de la dernière permanence, Monsieur le Maire d'Auch était présent à 17 heures
Il a procédé à la clôture des registres de l'enquête conjointe

1.4. L'apport des observations du public

Les observations du public se sont limitées à **une observation** à laquelle la Mairie a apporté une réponse ; il s'agissait de préciser le nombre de places de parking dans la zone de centralité (voir plus précisément en annexe).

2 L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP).

2.1 L'intérêt général du projet

Le **cadre général** de la **loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine** voulu par le législateur est garant du caractère d'intérêt général du projet.

Sa **déclinaison** se fait au travers des **objectifs croisés** qui s'additionnent et se complètent dans chacun des éléments suivants :

- La dédensification
- La diversification par la production de logements privés
- L'aménagement d'une centralité
- La connexion à une voie primaire
- L'aménagement de la trame verte
- L'installation des locaux commerciaux (par l'EPARECA) et de services.

Ces objectifs confèrent au projet son intérêt général

2.2 Les négociations amiables et expropriation :

Le maître d'ouvrage pouvait-il éviter l'expropriation ?

- La ville d'Auch ne dispose pas des terrains lui permettant de mener à bien l'opération si elle veut atteindre les objectifs fixés.
- Les négociations amiables menées n'ont pas permis de lever l'ensemble des oppositions éventuelles plus particulièrement parmi les locataires de cellule commerciale.
- Le respect du calendrier des travaux amène à recourir à la DUP, solution par ailleurs contractualisée avec l'EPARECA.

L'ensemble de ces considérations impose le recours à la DUP pour expropriation.

2.3 Le bilan coûts /avantages

Le commissaire enquêteur s'est efforcé d'être au plus près d'une application de la **théorie du bilan** telle qu'elle a été instaurée comme pratique de référence par arrêt du **Conseil d'État** le 28 mai 1971.

Les grands thèmes retenus par le commissaire enquêteur sont d'abord analysés un par un puis repris dans un ultime tableau global.

Enquête publique conjointe DUP et parcellaire relative au projet de restructuration de la centralité commerciale du Grand Garros - commune d'Auch.

Enquête publique E21000029 / 64 du 15 juin 2021 au 30 juin 2021

LOCALISATION					
	APPRECIATIONS				
CRITÈRES	t défav	défav	neutre	fav	t fav
Réseau viaire					
Centralité					
Insertion architecturale					

Le transfert de la zone commerciale sera accompagné d'une intervention sur le maillage viaire afin de relier davantage le quartier au reste de la ville et d'améliorer les connexions au sein du quartier lui-même.

L'élément crucial tient en l'installation contigüe d'espaces commerciaux de services et de lieux culturels, c'est-à-dire la création d'une centralité

Par contre la pente du terrain d'installation du futur centre commercial imposera un travail spécifique d'insertion architecturale.

ASPECT SOCIAL					
	APPRÉCIATIONS				
CRITÈRES	t défav	défav	neutre	fav	t fav
Relogement					
Mixité sociale/cohésion sociale					
Réserve foncière					

L'amélioration des conditions de vie des habitants du quartier réside d'abord dans le relogement de ceux qui l'habitent, lequel semble bien assumé.

L'avenir esquissé passe par un espace de centralité favorisant la rencontre et donc la cohésion sociale, l'attention apportée à tous les paramètres relatifs à la circulation doit y contribuer.

Ultérieurement la création de nouveaux logements peut être un facteur de mixité sociale, la réserve foncière est prévue à cette fin.

ENVIRONNEMENT					
CRITÈRES	APPRÉCIATIONS				
	t défav	défav	neutre	fav	t fav
Place de la Fontaine					
Voies arborées					
Circulations douces					

La place de la Fontaine devient à la fois un élément de la trame verte et un point connecté à la voie principale de circulation

Le projet renforcera la prise en compte environnementale actuelle et l'améliorera.

▪

URBANISME					
	APPRÉCIATIONS				
CRITÈRES	t défav	défav	neutre	fav	t fav
Le projet est compatible avec le PLU					
Le Plan Local de l'Habitat est-il respecté ?					
Conception d'ensemble de la centralité					

Le projet est compatible tant avec le SCOT (en devenir) qu'avec le PLU de la ville d'Auch

Le Plan Local de l'Habitat du Grand Auch Agglomération s'articule autour de quatre objectifs stratégiques dont « Requalifier, renouveler et rééquilibrer l'habitat social ».

La dédensification, la diversification par la production de logements privés et l'installation des locaux commerciaux et de services, le tout rythmé par un réseau viaire repensé et diversifié donnent sa qualité au projet d'urbanisme relatif à la centralité du Grand Garros.

CONCERTATIONS / ENQUÊTE PUBLIQUE					
	APPRÉCIATIONS				
	t défav	défav	neutre	fav	t fav
CRITÈRES					
Volonté générale de concertation					
Apport de la concertation préalable					
Observations du public lors de l'enquête					

La volonté générale de concertation préside à l'ensemble des opérations menées dans le cadre du contrat de ville (conseil citoyen, personnes missionnées pour le projet, maison du projet).

L'apport tel qu'il est traduit par le bilan de la concertation est plus important en tant que gage de lien social qu'en demandes de solutions techniques.

L'enquête publique n'a pas permis de recueillir d'observations particulièrement pertinentes.

CADRE GLOBAL DE L'ANALYSE COÛT / AVANTAGES					
CRITÈRES	APPRÉCIATIONS				
	t défav	défav	neutre	fav	t fav
INTÉRÊT GÉNÉRAL					
APPROCHE DE L'EXPROPRIATION					
COÛT FINANCIER					
LOCALISATION					
ASPECT SOCIAL					
ENVIRONNEMENT					
URBANISME					
CONCERTATION PRÉALABLE					
OBSERVATIONS ENQUETE PUBLIQUE					

2.4 Conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur sur la DUP (déclaration d'utilité publique)

Le commissaire-enquêteur considérant que :

- l'**opportunité** du projet est incontestable
- la nécessité de l'**expropriation** s'impose pour sa réalisation
- le **bilan coût/ avantages** fait apparaître quasi exclusivement des avantages:

En conséquence, j'émet un **avis favorable** à la **déclaration d'utilité publique** relative au projet de restructuration de la **centralité commerciale du Grand Garros**

Miélan le 22 juillet 2021

Le commissaire enquêteur :

nn Lard
Bernard BERNHARD

3 Enquête parcellaire

3.1 Spécificités de l'enquête parcellaire :

- ❖ L'objectif de l'enquête parcellaire est de deux natures :
 - permettre aux propriétaires concernés par le projet, c'est-à-dire risquant de subir une privation de leur bien pour la réalisation du projet, de connaître avec exactitude dans quelle condition leurs biens seront concernés
 - vérifier l'exactitude des informations cadastrales : évaluation des parcelles par les domaines, références du lot de chacun.
- ❖ Elle est réalisée en application du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique; elle constitue une phase administrative précédant l'arrêté de cessibilité promulgué par arrêté préfectoral, lequel désigne les propriétés dont la cession est nécessaire à la réalisation du projet.

3.2 Objectif et finalité :

- ❖ Dans son objectif, elle va permettre d'identifier les titulaires de droits réels,

Dans sa finalité, elle vise la détermination de l'intégralité des parts à acquérir consécutivement à la décision d'expropriation, condition nécessaire à la réalisation du projet de renouvellement urbain.
- ❖ L'enquête parcellaire est menée conjointement à la DUP dans la mesure où le périmètre exact est déterminé avant la DUP et sachant que l'expropriant est en mesure de dresser la liste des propriétaires et le plan parcellaire.

3.3 Cohérence entre les deux pièces du dossier

Conformément à l'article R 131-3 du Code de l'expropriation, le contenu du dossier d'enquête parcellaire soumis à l'enquête doit comprendre

Le plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

- **Le plan parcellaire** précise les parcelles que le maître d'ouvrage doit acquérir, dans leur entièreté pour le cas présent.
- L'enquête parcellaire porte sur 8 parcelles composant le centre commercial du Grand Garros ainsi que 3 parcelles composant l'unité foncière n°3 (bâtiments à usage d'habitation à démolir pour implanter le nouveau centre commercial).

Enquête publique conjointe DUP et parcellaire relative au projet de restructuration de la centralité commerciale du Grand Garros - commune d'Auch.

Enquête publique E21000029 / 64 du 15 juin 2021 au 30 juin 2021

La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

L'état parcellaire présente l'ensemble des biens à acquérir par le maître d'ouvrage et en liste les propriétaires identifiés au fichier immobilier.

- Numéro d'unité foncière
- Désignation des propriétaires réels ou présumés
- Référence cadastrale de la parcelle (la désignation comprend le préfixe et la section cadastrale, le numéro de la parcelle et son adresse).
- Numéro de plan parcellaire
- Superficie totale de la parcelle, telle qu'indiquée par le cadastre. Est également précisée la superficie à acquérir dans le cadre du projet (ici la même, voir ci-dessus).
- Désignation de la nature du bien :

Ces deux pièces ne semblent pas comporter d'erreurs et sont cohérentes entre elles.

3.4 L'identification du bien et des personnes est-elle l'objet de contestations ?

Dans sa nature, l'enquête parcellaire a un caractère contradictoire en ce sens que les propriétaires concernés sont informés individuellement et ont connaissance de la tenue d'une enquête publique. Des horaires spécifiques de rendez-vous ont été aménagés à cet effet.

Les **notifications individuelles** faites aux propriétaires au titre du Code de l'expropriation ont été régulières et leur distribution attestée.

Aucun élément relatif à une contestation n'a été communiqué au Commissaire enquêteur.

3.5 Les observations du public

Personne ne s'est manifesté pour faire valoir sa position y compris parmi les locataires dont les positions n'étaient pas assurées à l'issue des démarches amiables.

3.6 Conclusions motivés et avis du Commissaire enquêteur sur l'enquête parcellaire

Sur le plan juridique et réglementaire, je constate que :

- la **détermination contradictoire des parcelles** a été effectuée légalement et dans les temps réglementaires

Enquête publique conjointe DUP et parcellaire relative au projet de restructuration de la centralité commerciale du Grand Garros - commune d'Auch.

Enquête publique E21000029 / 64 du 15 juin 2021 au 30 juin 2021

- la liste des documents constitutifs du **dossier d'enquête** est conforme au code de l'expropriation
- le **dossier d'enquête publique** a été mis à la disposition du public qui a pu le consulter et exprimer ses observations dans de bonnes conditions. **L'enquête parcellaire** a été conduite en sorte que les **propriétaires** concernés puissent exprimer leurs observations par écrit.
- la **publicité** a été réalisée conformément à la réglementation
- **l'information aux propriétaires** a été respectée légalement sous forme de lettre recommandée avec accusé de réception individuelle par le maître d'ouvrage.
- **l'emprise** indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de DUP.
- le **plan parcellaire** présentant le périmètre des acquisitions nécessaires a été clairement défini

En conséquence de ce qui précède,

des éléments exposés dans l'ensemble du rapport principal

et par ailleurs de **l'avis favorable** émis par le Commissaire enquêteur sur le projet de **DUP**,

j'émet un : **AVIS FAVORABLE** à l'issue de **l'enquête parcellaire** et donc, à l'établissement de l'arrêté de cessibilité afférent aux parcelles concernées par la restructuration de la **centralité commerciale du Grand Garros**.

Miélan le 22 juillet 2021

Le commissaire enquêteur :



Bernard BERNHARD