

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

DEPARTEMENT DU LOT
ENQUETE PUBLIQUE

DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DES
TRAVAUX POUR LA REHABILITATION DE SEPT IMMEUBLES
DANS LE SECTEUR SAUVEGARDE DE CAHORS

du 29 mai au 27 juin 2017

Mairie de CAHORS - Boulevard Gambetta
SEM 19 - 46000 - CAHORS



CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire Enquêteur
Guy CARLES
Les Fourniers
46300 GOURDON

Rapport d'enquête publique
n° E17000069 / 31

Rapport transmis le 19 juillet 2017

1 – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 - Objet de l'enquête publique

Par délibération du 16 juin 2016 le Conseil Municipal de Cahors a mis en place une Opération de Restauration Immobilière sur le périmètre du **secteur sauvegardé** de la ville.

C'est une opération d'aménagement qui a pour but de rendre obligatoire les travaux sur les immeubles les plus dégradés en situation de blocage en utilisant la Déclaration d'Utilité Publique.

1.2 - Cadre législatif et réglementaire

Pour pouvoir déclarer d'utilité publique des travaux dans un immeuble privé, il est nécessaire de respecter une procédure particulière qui relève du :

- Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants,
- Code de L'Urbanisme, chapitre III section 2 et 3 pour les : Articles L 313-4 et suivants pour la partie législative, Articles R 313-23 et suivants pour la partie réglementaire
- Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique Articles L11 0-1 et suivants pour la partie législative, articles R112-8 à R112-23 pour la partie réglementaire.

- Par lettre en date du 22 mars 2017, Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Lot demande au Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la demande de déclaration d'utilité publique des travaux pour la réhabilitation de sept immeubles dans le secteur sauvegardé de Cahors. (Annexe A du RE)
- Par décision de désignation en date du 28 mars 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse désigne Monsieur Guy CARLES en qualité de commissaire enquêteur titulaire (Annexe B, article 1 du RE).
- Par Arrêté en date du 10 mai 2017, Monsieur le Préfet du Lot fixe les modalités de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 mai 2017 au 27 juin 2017 (Annexe C du RE)

2 – RAPPEL PRESENTATION DU PROJET

2.1 - Présentation du maître d'ouvrage

La ville de Cahors et la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors ont engagé une politique de restauration et de reconstruction de la ville sur la ville dans le cadre de la démarche "Cœur d'agglo" pour rendre le centre ville plus attractif.

L'opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH- RU) lancée en avril 2015 pour la période 2015-2019 en constitue le premier outil opérationnel.

La ville de Cahors a souhaité compléter ce dispositif en mettant en place une **concession publique d'aménagement** (CPA) sur le secteur sauvegardé.

Les objectifs assignés à cette concession sont de :

- Restructurer, réhabiliter, recycler des immeubles afin de mettre sur le marché de la vente ou de la location des logements de qualité adaptés à la demande des populations en place et à venir
- Résorber l'habitat indigne et insalubre et lutter contre la vacance en complément et en collaboration avec l'OPAH-RU
- Préserver le et valoriser le patrimoine bâti
- Améliorer les performances énergétiques des logements réhabilités

Le périmètre de cette concession publique concerne l'ensemble du secteur sauvegardé de Cahors (30 hectares) pour lequel 3 secteurs prioritaires ont été définis :

- Château du Roi
- Blanqui/Bouscarrat
- Chico-Mendès

Suite à cette convention le Concédant confie la réalisation de ces opérations d'aménagement au Concessionnaire pour assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux et pour conduire les études et autres missions nécessaires à leur exécution ayant pour objets de :

- Mettre en œuvre un projet urbain
- Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat
- Organiser l'accueil d'activités économiques
- Réaliser des équipements collectifs
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne et dangereux
- Permettre le renouvellement urbain
- Sauvegarder et mettre ne valeur le patrimoine bâti et non bâti.

C'est ainsi que la **ville de Cahors** après examen des candidatures et à l'issue du dialogue compétitif a **désigné** par délibération du 8 février 2016 la Société d'Economie Mixte d'Aménagement et d'Equipement de la Corrèze dite "**SEM 19**" comme **Concessionnaire**.

Cette société a son siège social 10 avenue du Général Leclerc à Brive (19100) et est représentée par son PDG Monsieur CLEMENT.

2.2 - Le secteur sauvegardé

Particulièrement remarquable à Cahors, il constitue l'image de la ville et a contribué à l'obtention du label Ville d'Art et d'Histoire. Il correspond à la cité médiévale enserré entre les berges du Lot à l'Est et le boulevard Gambetta. Caractérisé par une trame bâtie avec très peu d'espaces, ruelles étroites et sinueuses, cette morphologie urbaine très compacte en fait à la fois l'une des qualités principales du point de vue historique, culturel et touristique mais aussi la principale contrainte pour garantir des conditions d'habitabilité en accord avec les normes contemporaines.

Les accès au centre ont été limités pour désengorger le trafic et le secteur sauvegardé a été défini comme "zone de rencontre" dans laquelle la circulation est limitée à 20km/h, les piétons ont priorité sur les véhicules, les vélos ont priorité sur les voitures. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation spécifique.

Quelques chiffres du secteur sauvegardé :

- 3038 logements
- 807 logements vacants soit 26%
- une part importante de petits logements (41%)
- 70 % de locataires
- une majorité de copropriétés
- une présence de commerce importante



Situation du secteur sauvegardé de Cahors en rouge

2.3 - Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

Le PSMV est un document d'urbanisme qui se substitue au document d'urbanisme régissant l'ensemble de la commune, plus contraignant il permet de réglementer les interventions dans les intérieurs d'immeubles et de fixer des prescriptions quant aux travaux envisagés.

La révision du plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du secteur sauvegardé vient de se terminer . Elle a pour but de redynamiser l'ensemble du centre-ville, l'aménagement des espaces publics et l'amélioration du cadre de vie.

Elle passe par la protection du patrimoine avec la mise en valeur de ses richesses, en conciliant une réhabilitation qualitative avec les modes de vie du XXIème siècle et le respect de l'histoire et du patrimoine de Cahors.

D'autre part, une étude complète du patrimoine a été opérée par un bureau d'études conjointement avec l'archéologue du service du patrimoine de la ville de Cahors sur l'ensemble des bâtiments de ce secteur (environs 1600 parcelles) permettant d'identifier les éléments du patrimoine les plus significatifs tant intérieurement qu'extérieurement.

Ceci permet donc de donner une direction sur les travaux préconisés sans obligation de les effectuer car la décision en revient aux seuls propriétaires.

2.4 - Situation - bilan

La revalorisation du centre historique est un des enjeux majeurs de la politique de la ville. Elle passe par une revalorisation de l'habitat indigne, une amélioration de l'efficacité énergétique et une réhabilitation exemplaire des espaces publics et une restauration de qualité du bâti patrimonial.

La restauration des éléments patrimoniaux, enjeu primordial de l'attractivité du centre ancien nécessite une technicité adaptée et rend complexe la mise en compatibilité avec les exigences standard de l'ANAH

C'est pourquoi la ville de Cahors s'est inscrite dans le projet ENERPAT en se positionnant comme "ville laboratoire et territoire d'investigation sur le patrimoine et le développement durable".

Malgré une volonté politique de restauration et de réhabilitation existante depuis 1978 avec cinq OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) qui se sont succédées, il reste malgré tout de nombreux biens vacants ou dégradés qui nécessitent une intervention.

En 2011 la ville a procédé à une étude pré opérationnelle bilan pour mettre en place une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain) pour dynamiser le centre ancien qui a fait ressortir :

- des problématiques sociales marquées avec une mixité de moins en moins visible,
- un parc de logements qui ne répond plus aux normes actuelles marqué par la vacance,
- une insalubrité potentielle, une dégradation avancée, un parc énergivore,
- des petites copropriétés qui se dégradent,
- que les besoins en travaux sont importants et coûteux,

Le bilan de toutes ces opérations et des constats opérés lors des précédentes opérations programmées montre la nécessaire mise en place de dispositifs allant de la plus simple incitation à une contrainte plus forte pour pouvoir intervenir sur les bâtiments les plus dégradés.

2.5 - Les actions possibles pour une requalification du centre ancien

- actions incitatives : réhabilitation avec dispositif financier OPAH RU, ...
- actions coercitives : Opération de Restauration Immobilière
- actions d'accompagnement : opérations façades, aménagements d'espace public, ...

➔ *L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU)*

Le Conseil municipal a donc lancé une opération Programmée d'Amélioration de l'habitat de Renouvellement Urbain pour la période 2015-2019 dans le cadre du projet "cœur d'agglomération" en mars 2015 sur un périmètre incitatif et avec un dispositif renforcé sur le secteur sauvegardé dans un but :

- de requalification et de reconquête du parc de logements en traitant prioritairement les situations de logements indignes, non décentes ou insalubres
- social en favorisant l'accueil de populations mixtes
- d'amélioration des conditions d'occupation des logements

Sa mise en place prévoit la rénovation de 175 logements (occupants ou bailleurs) avec les aides de l'ANAH.

➔ *L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) :*

Il s'agit d'opérations d'aménagement telles que : travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés.

Engagés à l'initiative des collectivités publiques, les travaux de restauration sont déclarés d'utilité publique (DUP) puis notifiés aux propriétaires qui doivent les exécuter dans un délai fixé. A défaut, la procédure de cessibilité de leurs biens peut être engagée.

- Les objectifs de l'ORI sur le secteur sauvegardé de Cahors sont :
 - La restauration immobilière et la remise en valeur des immeubles en état dégradé,
 - La résorption de l'habitat indigne et insalubre et la lutte contre la vacance,
 - Le renforcement de l'OPAH-RU du centre-ville,
 - La mobilisation de l'investissement immobilier privé,
 - La constitution d'une offre de logements requalifiés au centre-ville
 - Assurer et restituer les éléments architecturaux patrimoniaux conformément au règlement du

PSMV

Cette **procédure** est donc à la fois **incitative et coercitive**, en cas de carence de l'initiative privée. Le recours à l'expropriation ne sera toutefois pas nécessaire si le propriétaire a fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration immobilière, dans les formes prévues à l'article R.313-28 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, la collectivité n'est jamais tenue de recourir à l'expropriation.

Ces travaux doivent aboutir à la restauration complète des immeubles par les propriétaires ou bailleurs qui, lorsqu'ils s'engagent à respecter certaines conditions, peuvent bénéficier de subventions et d'un régime fiscal avantageux.

Parallèlement à cette ORI certains immeubles ciblés par une DUP travaux peuvent bénéficier du dispositif de Résorption de l'Habitat Insalubre et le Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux (RHI-THIRORI) permettant à la collectivité de bénéficier de subventions pour acquérir des biens immobiliers en situation de grande vétusté (dossier validé en décembre 2014 et déposé à l'ANAH).

→ *Les actions d'accompagnement :*

☞ Le PSMV : il s'agit du document d'urbanisme qui tient lieu de Plan Local d'Urbanisme dans le secteur sauvegardé

☞ Le PIG 2011-2014 (Programme d'Interet Général) : qui a eu pour effet de réhabiliter près de 130 logements sur les communes du Grand Cahors

☞ Le projet ENERPAT (Energie-Patrimoine) : visant à associer les compétences patrimoine et efficacité énergétique en s'appuyant sur les acteurs locaux tout en utilisant le centre ancien de Cahors comme laboratoire dans le cadre de Cahors "cœur d'agglo"

☞ La politique d'espace public : les rues et places du secteur sauvegardé sont progressivement renouées selon une programmation pluri-annuelle pour favoriser les déplacements doux et le partage de l'espace

☞ L'accompagnement commercial : la municipalité a institué un droit de préemption sur les fonds artisanaux dans le secteur sauvegardé pour préserver et encourager le maintien de commerces de détail et de proximité.

☞ L'opération façade : cette opération a permis ou permet à tout propriétaire d'immeuble de bénéficier d'une aide pouvant représenter jusqu'à 50% du montant des travaux et devrait être reconduite en 2017.

2.6 - Le choix des immeubles concernés par la DUPT

Un travail affiné de diagnostic foncier sur les secteurs pilotes sélectionnés (tissu urbain médiéval resserré aux espaces publics très contraints posant des problèmes d'habitabilité significatifs et imposant des curetages et des remaniements lourds) combinant l'analyse de l'état du bâti, du statut juridique et de l'occupation des immeubles, a permis de lister une vingtaine d'immeubles pouvant faire l'objet d'une DUP travaux .

Le choix s'est ensuite porté sur **sept** immeubles choisis en priorité au regard des critères suivants, considérés de manière cumulatives ou partiellement :

- leur état de vétusté (confirmés pour certains par arrêté de péril) voire de ruine,
- les conditions d'habitabilité,
- l'ancienneté de la vacance installée et l'absence d'entretien constaté depuis plusieurs années
- la dimension patrimoniale du bâti et du niveau de dégradation des qualités architecturales d'origine qu'il s'agira de restituer

☞ **Un** immeuble situé dans le secteur Blanqui-Bouscarrat :

- 11 rue docteur Bergognoux – parcelle CH 602

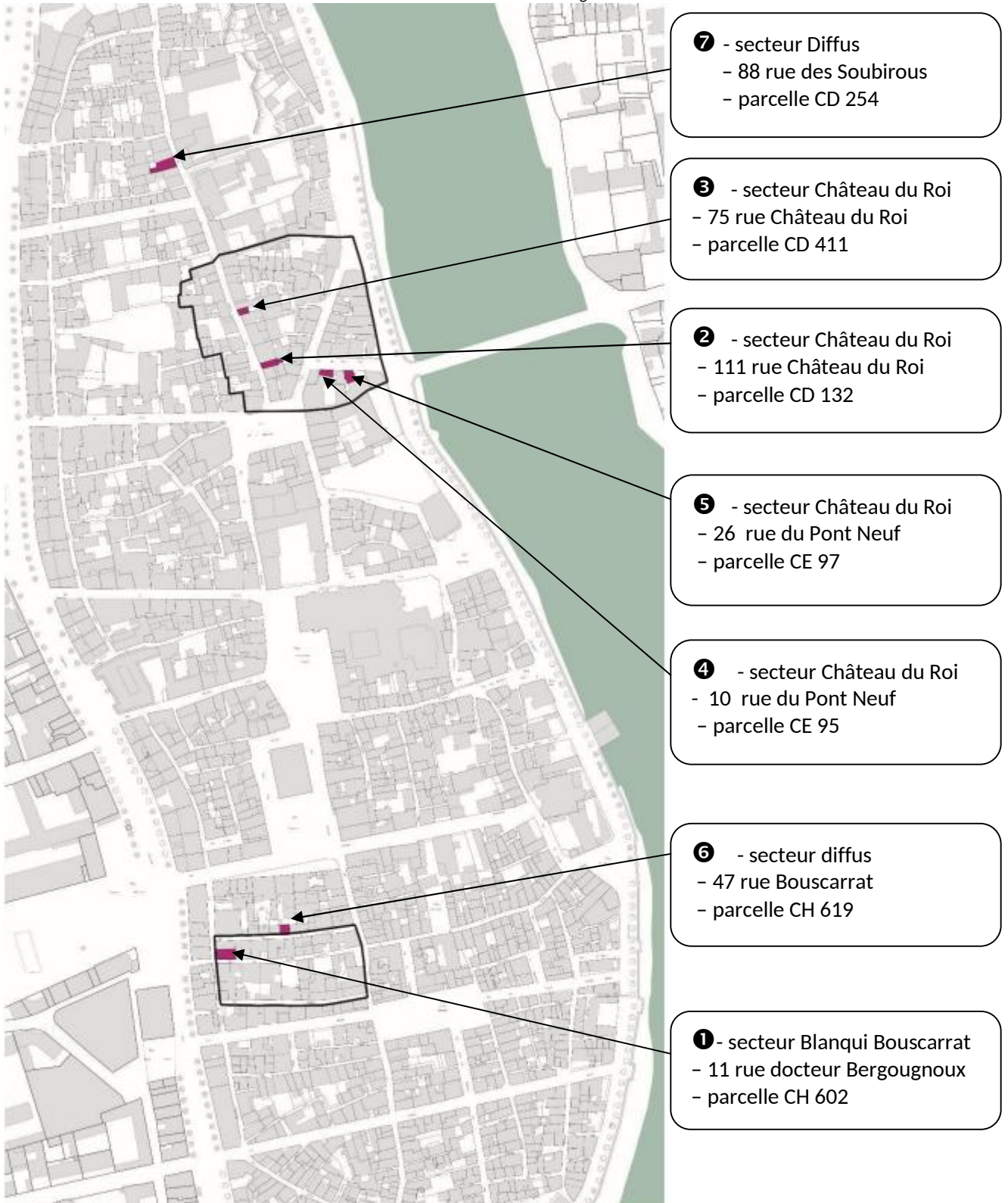
☞ **Quatre** immeubles situés dans le secteur Château du Roi :

- 111 rue Château du Roi - Parcelle CD 132
- 75 rue Château du Roi - Parcelle CD411
- 10 rue du Pont Neuf – Parcelle CE 95
- 26 rue du Pont Neuf - Parcelle CE 97

☞ **Deux** immeubles situés dans le secteur diffus :

- 47 rue Bouscarrat - Parcelle CH 619
- 88 rue des Soubirous – Parcelle CD 254

Situation des immeubles dans le secteur sauvegardé



La liste proposée intègre ainsi un immeuble non ciblé initialement mais inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (88 rue des Soubirous - parcelle CD 254) et présentant un niveau de détérioration important nécessitant une réhabilitation urgente pouvant servir de signal fort pour la revalorisation de toute la rue du Château du Roi et son prolongement rue des Soubirous.

A noter que parmi les 7 immeubles ciblés dans le présent dossier, 6 ont d'ores et déjà fait l'objet d'une demande d'éligibilité au dispositif RHI THIRORI déposée par le Grand Cahors en 2014 auprès de l'ANAH et validée pour l'essentiel en Commission Nationale de Lutte contre l'Habitat Indigne (CNLHI).

Cette éligibilité sera à nouveau demandée avec des compléments, dont l'immeuble de la rue des Soubirous, afin de relancer la procédure d'ici la fin d'année 2017 et permettre à la collectivité, si cela devait être rendu nécessaire dans le cas où elle devrait se substituer à l'initiative privée, d'être accompagnée dans le processus de réhabilitation.

Pour les 7 immeubles retenus ici, compte tenu des critères susmentionnés et de l'urgence d'une intervention, **les délais de réalisation sont portés à 12 mois.**

Le tableau page suivante synthétise les informations contenues dans le rapport de présentation et permet de récapituler pour les sept immeubles concernés par la DUP travaux :

- le secteur,
- la situation,
- la propriété,
- l'état du bâti,
- le degré de protection ou de sauvegarde (PSMV),
- si une procédure est en cours,
- les surfaces des parcelles,
- les surfaces planchers,
- les estimations financières établies par les domaines en cas d'expropriation,
- les estimations financières dans le cas de réhabilitation;

Commentaire CE :

On peut constater que ce choix s'est porté sur des immeubles très dégradés avec une vacance ancienne, ou des propriétaires ou copropriétaires passifs (volontairement ou involontairement) avec une capacité de décision faible ont laissé leur patrimoine se dégrader.

Il s'agit pour la ville par l'intermédiaire de cette première ORI de donner un signal fort sur le secteur sauvegardé qui incite les propriétaires à devenir actifs dans la protection et la mise en valeur de leur patrimoine en engageant des travaux assez rapidement.

Secteur	Parcelle Adresse	Catégorie Vacance	Propriétaire	Etat du bâti	Protection Sauvegarde	Procédure en cours	S. parcelle /m ²	S. plancher /m ²	Estimation Acquisition Domaines /€	Estimation réhabilitation travaux / €
Secteur Château du ROI	CE 97 26 rue Pont Neuf	R + 2 + C vacant	indivision	Très dégradé	PSMV*	Arrêté de Périil imminent Juillet 2014	53 m ²	90 m ²	25 000	148 500
	CE 95 10 rue Pont Neuf	R + 3 + C Occupation intermittente	Mono propriété	Vétuste	Conservé, amélioré, démolli	Néant	32 m ²	160 m ²	27 000	264 000
	CD 411 75 Rue Château du Roi	R + 3 vacant	Propriétaire SCI	Très dégradé état de ruine	PSMV ***	Néant	52 m ²	150 m ²	10 000	300 000
Secteur Blanqui-Bouscarrat	CD 132 111 Rue du Château du Roi	R + 3 vacant	Propriétaire	Se dégrade	PSMV **	Néant	45 m ²	71 m ²	30 000	117 150
	CD 602 11 rue Docteur Bergognoux	R + 1 + C vacant	Mono propriété	Très dégradé	PSMV * A conserver	Néant	83 m ²	162 m ²	65 000	267 300
	CH 619 47 rue Bouscarrat	R + 1 + C vacant	Propriétaire	Très dégradé	PSMV ** A conserver	Néant	40 m ²	60 m ²	12 000	99 000
Secteur diffus	CD 254 88 rue Soubirous	R + 2 Logements occupés	Copropriété	dégradé	PSMV *** A conserver M. Hist. Depuis mars 1997	Arrêté de périil en mai 2015	113 m ² + 45 m ²	138 m ² + 45 m ²	30 000	345 000
Total								199 000 €	1 540 950 €	

3 – RAPPEL DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 – Organisation de l'enquête :

⇒ le 22 mars 2017 : Monsieur le Directeur Départemental des Territoires du Lot demande au Président du Tribunal Administratif de Toulouse la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la demande de déclaration d'utilité publique des travaux pour la réhabilitation de sept immeubles dans le secteur sauvegardé de Cahors. (Annexe A du RE)

⇒ le 28 mars 2017 : Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse désigne Monsieur Guy CARLES en qualité de commissaire enquêteur titulaire (Annexe B du RE)

⇒ le 6 avril 2017 : Suite à ma désignation comme commissaire enquêteur, j'ai rencontré Madame PEPHILY, responsable de l'unité des procédures environnementales à la Préfecture du Lot à Cahors qui m'a remis un pré dossier d'enquête

⇒ le 25 avril 2017 : Réunion dans les bureaux de la SEM 19 (locaux de la mairie de Cahors) pour finaliser la préparation de l'enquête en présence de :

- Me PEPHILY , Responsable Unité Procédure Environnementales DDT
- Mme REYGNER, Chargé d'opérations à la SEM 19
- Mme BOULAUD, Chargée de mission Service Habitat du Grand Cahors
- Mr THOMAS, Chargé de mission stagiaire à la SEM 19
- le commissaire enquêteur

Lors de cette rencontre ont été définies en concertation les modalités du déroulement de l'enquête, notamment pour :

- le lieu, le siège et la durée de l'enquête publique (du 29 mai au 27 juin 2017)
- la préparation de l'arrêté concernant l'organisation de l'enquête,
- la publication de l'affichage de l'avis d'enquête publique et la publicité dans les journaux locaux,
- la complétude du dossier mis à l'enquête publique,
- les dates et heures des permanences du CE :
 - lundi 29 mai de 9h à 12h (ouverture de l'enquête)
 - mercredi 7 juin de 14h à 17h
 - samedi 17 juin de 9h à 12h
 - mardi 27 juin de 14h à 17h (clôture de l'enquête)

★ D'autre part Mme REYGNER a présenté le projet dans ses grandes lignes et a évoqué la situation des différents immeubles concernés par la DUPT

★ Après la réunion je me suis rendu à la maison du Patrimoine de Cahors où j'ai rencontré de manière informelle Mme COURGET Directrice du Patrimoine de la ville de Cahors qui m'a présenté le remarquable travail de reconnaissance et d'analyse réalisé depuis 2010 sur les différents immeubles du quartier sauvegardé de Cahors, j'ai pu ainsi consulter les fiches concernant les immeubles touchés par la DUPT.

⇒ le 27 avril 2017 : Réception par mail des projets de texte concernant l'arrêté et l'avis d'enquête publique avec le plan de situation et le plan de repérage des immeubles concernés

⇒ le 2 mai 2017 : Visite sur site des sept immeubles concernés par la DUPT en présence de Mme REYGNER qui à cette occasion m'a remis les plans de situation du projet et de repérage des sept immeubles au format A3

parcelle CE95 - 10 rue du Pont Neuf
parcelle CE97 - 26 rue du Pont Neuf
parcelle CD132 - 111 rue du château du Roi
parcelle CD411 - 75 rue du château du Roi
parcelle CD254 - 88 rue des Soubirous
parcelle CH619 - 47 rue Bouscarrat
parcelle CH602 - 11 rue du Docteur Bergougnoux

★ A l'issue de cette visite j'ai pu avoir une idée sur la valeur patrimoniale de certains des bâtiments concernés et sur la volonté de la ville de Cahors de réussir son opération de reconquête du cœur de ville.

☐ - vendredi 12 mai 2017 : Réception de l'arrêté de Madame la Préfète du Lot fixant les modalités de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 mai 2017 au 27 juin 2017 et de l'avis d'enquête publique destiné à l'affichage. (Annexe C du RE)

3.2 - Information du public :

3.2.1 - Insertion dans la presse : (Annexe E, F, G, H)

A l'initiative et sous le contrôle des Services de la Mairie de Cahors et de la SEM 19, l'enquête publique a été annoncée dans deux journaux conformément à la réglementation en vigueur :

- le 18 mai 2017 dans la DEPECHE DU MIDI soit 11 jours avant le début de l'enquête publique
- le 18 mai 2017 dans LE PETIT JOURNAL soit 11 jours avant le début de l'enquête publique
- le 1^{er} juin 2017 dans la DEPECHE DU MIDI soit dans les 8 premiers jours de l'enquête publique
- le 1^{er} juin 2017 dans LE PETIT JOURNAL soit dans les 8 premiers jours de l'enquête publique

3.2.2 - Affichage : (Annexes J et K)

- L'avis d'enquête publique a été affiché à l'extérieur sur le tableau d'affichage réservé à cet effet devant la mairie, sur la devanture de la permanence de la SEM 19 (locaux de la mairie 22 rue Joffre) et suite à ma demande dans les différents secteurs sur chacun des immeubles concernés.

Ces affichages ont été certifiés par Monsieur le Maire (annexe J).

- J'ai pu contrôler que l'affichage extérieur était effectif le 21 mai 2017 soit 8 jours avant le début de l'enquête publique. (annexes K)

Commentaire CE : A l'occasion de la 2^{ème} permanence, j'ai revérifié l'affichage sur les sept immeubles concernés. J'ai ainsi constaté que deux affichages étaient manquants et après l'avoir signalé à la SEM19, ces affichages ont été remis en place dans la même journée.

3.2.3 - Information des propriétaires

Durant le mois de décembre 2016, dans le cadre de la préparation à cette ORI, chacun des propriétaires des immeubles concernés ont reçu un courrier de la mairie en recommandé avec AR les informant des objectifs de la procédure en cours avec les différentes possibilités d'initiatives privées disponibles avant une procédure d'expropriation.

D'autre part le 15 mai 2017 un courrier en recommandé avec AR a été destiné à tous les propriétaires des sept immeubles concernés par la DUPT les informant du lancement de l'enquête publique et les invitant à se renseigner sur le contenu et les effets de la procédure en cours et à formuler les observations qui leur paraîtraient utiles et nécessaires.

Commentaire CE : Tous les accusés de réception de tous les avis recommandés ont été réceptionnés par l'expéditeur dans chacun des deux cas garantissant ainsi que l'information des propriétaires a bien été effective.

3.2.4 - Publicité extra-légale

La commune de Cahors dispose d'un site web dédié, sur lequel l'avis d'enquête et le dossier était disponible et accessible à tout public à l'adresse suivante : (www.mairie-cahors.fr) et également sur le site de la préfecture (www.lot.gouv.fr)

Par ailleurs, chacun pouvait :

- adresser par écrit, à Monsieur le commissaire enquêteur (DUPT - Mairie de Cahors, 73 boulevard Gambetta- 46000 CAHORS), ses observations de telle sorte qu'elles lui parviennent au plus tard avant la clôture de l'enquête.

- faire ses observations par messagerie électronique à l'adresse électronique suivante : ceenquetespubliques.dupt@mairie-cahors.fr

3.3 - Permanences :

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 29 mai 2017 au mardi 27 juin 2017 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture au public du secrétariat de mairie de Cahors, à savoir : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30.

Conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté du 10 mai 2017, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Cahors (local de la SEM 19) le :

- ⇒ lundi 29 mai de 9h à 12h - 1^{ère} permanence (ouverture de l'enquête)
- ⇒ mercredi 7 juin de 14h à 17h - 2^{ème} permanence
- ⇒ samedi 17 juin de 9h à 12h - 3^{ème} permanence
- ⇒ mardi 27 juin de 14h à 17h - 4^{ème} permanence (clôture de l'enquête)

D'autre part, pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire complet du dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête (*à feuilles non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur*) destiné à recevoir les observations du public est resté à la disposition du public en mairie de Cahors. Chacun pouvait ainsi prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre, pendant les heures d'ouverture de la mairie ou lors des permanences du CE.

L'information du public a bien été faite de manière satisfaisante et complète en respect de la réglementation en vigueur, que ce soit pour l'affichage public, constaté par le CE au cours de l'enquête sur le panneau d'affichage au public en mairie et sur les différents immeubles concernés par la DUPT, ou pour l'insertion dans la presse (La Dépêche du Midi et Le Petit Journal du Lot).

Le dossier était correctement constitué des pièces réglementaires et a bien été mis à disposition du public pour consultation en dehors des permanences du CE aux heures d'ouverture du secrétariat de la mairie de Cahors.

Son contenu et ses documents étaient bien lisibles et explicites.

Avis ce :

J'ai constaté par moi même cet affichage sur les différents lieux, que ce soit en mairie ou sur les sept immeubles concernés.

De même, la commune de Cahors et la Préfecture du Lot ont mis à disposition du public sur leurs sites internet respectifs les documents complets du dossier d'enquête. Ces informations ont été disponibles durant toute la durée de l'enquête. Ceci a permis à toute personne disposant d'une connexion internet de s'informer de l'enquête en cours.

D'autre part, une boîte mail a été disponible durant l'enquête publique pour recueillir les observations et doléances du public. Cela a permis à une personne ne résidant pas sur le secteur de s'exprimer et de produire ses observations.

Je confirme que toutes les règles concernant les publicités de l'enquête ont été respectées et que le public a bien été informé de cette demande de DUP travaux sur le secteur sauvegardé.

3.4 - Clôture de l'enquête

Conformément à la réglementation en vigueur (article R.123-18) j'ai ouvert le registre après l'avoir paraphé avant le début de l'enquête et j'ai procédé à sa clôture ainsi qu'à la messagerie électronique dès la fin de l'enquête après fermeture au public dès le mardi 27 juin 2017 à 17 h.

Au total 8 observations ont été portées sur le registre dont une par messagerie électronique et une lettre portée en main propre au CE et annexée au registre.

A l'issue de l'enquête, j'ai convenu d'un rendez-vous avec Madame REYGNER, chargée d'opérations et Madame BOULAUD, chargée de mission mairie pour le mardi 27 juin 2017 à 18h en mairie de Cahors (local de la SEM 19).

A cette occasion j'ai notifié par procès verbal la synthèse des observations recueillies auprès du public.

Le 13 juillet 2017, le Concessionnaire, SEM 19, m'a fait parvenir son mémoire en réponse aux observations du public et des interrogations du CE.

L'enquête et les différentes permanences se sont déroulées sans aucun incident, dans d'excellentes conditions d'organisation et de coopération avec le commissaire enquêteur

Avis CE sur la participation du public à l'enquête :

★ Il s'agit ici d'une demande de Déclaration d'Utilité Publique de travaux sur des immeubles situés dans le secteur sauvegardé avec un passé plus ou moins historique mais dans un état de dégradation avancée.

★ Les courriers et les dialogues engagés par le concessionnaire en prélude à l'enquête publique ont permis de sensibiliser une partie des propriétaires et de faire évoluer certains dossiers sans qu'ils trouvent utiles donc de se manifester lors de l'enquête.

★ Le fait d'avoir demandé l'affichage sur chacun des immeubles in situ a peut être permis de débloquent des situations entraînant des demandes de rendez-vous avec le Concessionnaire ou la société URBANIS

★ Le fait d'avoir sollicité certains propriétaires par un appel téléphonique les a amenés à se déplacer pour venir rencontrer le CE

★ Le fait que des travaux de démolition soient envisagés sur certains de ces immeubles a amené des membres d'une copropriété adossée à ces immeubles à venir manifester leurs inquiétudes pour les conséquences possibles sur leur immeuble.

★ Si l'on excepte le cas particulier de la copropriétaire qui n'a pas souhaité me répondre et qui a abrégé la communication, on peut considérer cette participation comme bonne et intéressante puisque l'ensemble des propriétaires avait déjà soit rencontré le concessionnaire, soit ont rencontré le CE.

Sur le déroulement de l'enquête, qui s'est effectuée du 29 mai au 27 juin 2017, dont les modalités sont conformes à celles prévues par les textes législatifs et réglementaires, je conclus à sa conformité.

4 – CONCLUSIONS MOTIVEES

4.1 - Sur le projet

La ville de Cahors a donc engagé une politique ambitieuse de restauration pour favoriser le retour de la population en centre ville et pour renforcer son attractivité.

Pour cela malgré les précédentes expériences concluantes des OPAH que la ville a déjà conduite et qu'elle renouvelle pour la période 2015-2019, il reste toujours une part de propriétaires "inactifs" et peu enclins à prendre des initiatives pour maintenir leur biens immobiliers en bon état.

Il est donc nécessaire d'y adjoindre une nouvelle procédure dite ORI (Opération de Restauration Immobilière) qui va permettre :

- dans un premier temps, d'engager un dialogue pour amener les propriétaires concernés à entreprendre des travaux en bénéficiant d'aides financières,
- dans un deuxième temps, d'engager une procédure d'expropriation si les propriétaires concernés ne souhaitent "rien faire" en matière de réhabilitation de leurs biens.

Cette opération porte sur sept immeubles des quartiers prioritaires du secteur sauvegardé.

☞ *Caractère d'intérêt public de l'ORI ?*

♦ Au travers de l'obligation d'effectuer des travaux, il s'agit en réalité de faire revivre le centre-ville en ramenant des commerces de quartier et ses habitants au moyen de logements locatifs conventionnés ou autres et faire revenir les habitants en centre ville économisera de l'espace agricole qui aurait été utilisé en périphérie pour la création de logements à vocation diverses
De plus sur l'ensemble des sept immeubles choisis dans cette première ORI, tous sont vacants excepté un seul occupé de manière intermittente

♦ Vu l'état extérieur et les documents consultés, il est clair que l'état de dégradation et de vétusté des lieux est avéré et ne permet pas de les mettre à la disposition de locataires éventuels dans des conditions d'habitabilité normale.

♦ C'est un projet qui s'inscrit dans la continuité, plusieurs OPAH ont déjà eu lieu en amont et d'autres ORI sont en prévision à la suite de celle-ci

♦ Par ailleurs, l'obligation de faire des travaux dépasse le seul bénéfice que pourraient en retirer les propriétaires. Ceux-là concourent à l'amélioration du centre-ville et intéressent toute la population cadurcienne.

Sur le plan économique, ils permettent d'amortir les dépenses d'infrastructure supportées par les administrés (rénovation places, aménagement quartiers, circulations piétonnes, ...)

C'est un projet qui dépasse la seule obligation de réaliser des travaux de réhabilitation par leurs propriétaires.

En conséquence, le caractère d'intérêt général existe bien et ne fait aucun doute.

☞ *La DUP travaux est-elle nécessaire à la réalisation du projet ?*

- ♦ La réponse est oui, mais il est utile de la nuancer.

En effet le but recherché n'est pas l'expropriation qui n'intervient qu'en dernier ressort. La conciliation est privilégiée pour amener un propriétaire à réaliser des travaux afin de rendre des logements habitables selon les normes en vigueur et dans le respect des règlements locaux (PSMV, voiries, ...).

- ♦ Dans le cas présent, il semble que des solutions aient été trouvées pour la plupart des immeubles soit :
 - par une négociation avec le Concessionnaire qui conseille les propriétaires concernés et le cabinet URBANIS qui aide au montage des dossiers pour l'attribution des subventions
 - par une mise en vente des immeubles

♦ Par contre la situation est plus compliquée pour l'immeuble situé 88 rue des Soubirous ou la copropriété est problématique. L'expropriation peut être la solution ultime de déblocage s'il n'y a pas d'évolution sur ce dossier. Donc oui, dans ce cas la procédure peut être nécessaire à la réalisation de l'objectif recherché sachant que les propriétaires concernés peuvent être accompagnés à partie de la déclaration d'utilité publique.

☞ *Y a-t-il atteinte à la propriété privée ?*

♦ L'atteinte au droit de la propriété privée est évidente puisque qu'on peut obliger des propriétaires, contre leur gré dans certains cas, à réaliser des travaux soumis à permis de construire avec des contraintes respectant les différents règlements locaux, normes techniques et prescriptions générales ou particulières résultant de cette opération.

♦ *L'article L 313-4 du code de l'urbanisme précise les circonstances par lesquelles il est possible de porter atteinte à la liberté des propriétaires. Il s'agit de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. L'atteinte au droit de la propriété privée est donc strictement limitée.*

♦ Cependant, si je compare entre l'intérêt général et l'intérêt privé, **je considère dans le cas présent que, face au bénéfice que peut en retirer la collectivité, l'intérêt général est bien supérieur à l'intérêt particulier.**

☞ *Le coût financier ?*

♦ L'estimation globale des travaux est évaluée à la somme de 1 540 950 € pour une prévision d'une dizaine de logements.

♦ Cette somme est importante et correspond à une surface habitable de 830 m² avec comme référence un prix au m² variant de 1650 € à 2500 € en fonction des qualités architecturales du bâtiment à rénover sachant que les prestations intellectuelles ne sont pas incluses.

♦ D'autre part, il sera utile de tenir compte des différentes aides susceptibles d'être accordées pour les différents immeubles pris dans la procédure.

♦ Ceci étant, les propriétaires désireux de réaliser les travaux seront accompagnés dans leur démarche de demande de permis de construire et pour l'obtention des aides financières accordées par l'Etat, l'ANAH, la ville de Cahors et la Communauté d'Agglomération du Grand Cahors

♦ Ce coût financier est certes important mais à relativiser au vu des aides accordées et des retombées économiques pour le propriétaire qui peuvent être un moteur à la réalisation des travaux.

☞ *Sur le plan sanitaire ?*

♦ Ce projet participe à la lutte contre la vétusté et la dégradation des quartiers en permettant de remettre des habitants (locataires ou commerces) dans des conditions raisonnables.

☞ *Les inconvénients.*

Il n'y a pas à mon avis d'inconvénients d'ordre social justifiant un refus d'utilité publique. Aucun locataire n'est actuellement sur place et les logements sont vacants.

En prenant en compte le résultat de mon analyse bilancielle établie dans le rapport d'enquête (page 28 et 29) et les éléments de réponses apportés ci-dessus, je suis amené à conclure que les avantages générés par le projet l'emportent sur les inconvénients et me conduisent à émettre un avis positif.

4.2 Sur les avis que j'ai pu consulter :

⇒ L'avis de l'UDAP ne fait aucune remarque sur le fond et les corrections demandées sur la forme ont bien été prise en compte, de plus mon entretien avec Mr SICARD, responsable de L'UDAP du Lot, me conforte dans mon analyse de la situation en particulier pour l'immeuble de la rue des Soubirous.

⇒ De même, l'avis de la Direction Départementale des Territoires considère que le projet de DUP est cohérent avec les périmètres d'intervention car les immeubles sont bien situés dans les secteurs concernés et à proximité des immeubles identifiés dans le diffus.

Avis CE : Ces commentaires répondent favorablement à ce projet et me conforte dans le résultat de mon analyse bilancielle sur l'avis à donner établie dans mon rapport d'enquête.

REMARQUE :

Il n'y a pas eu de personne publique associée au sens strict du terme dans cette enquête, c'est-à-dire que les autorités administratives ou autres ne se sont pas prononcées vis-à-vis d'un dossier d'enquête publique qui leur aurait été soumis.

Néanmoins, il me semble utile et intéressant pour le public de pouvoir consulter les avis des services compétents dans ce domaine (Conservateur de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Architecte des Monuments Historiques, Direction générale des finances publiques, avis du service France Domaine,) et qu'ils soient inclus dans le dossier d'enquête publique même s'ils ne sont pas obligatoires. Ces contributions importantes et intéressantes apportent un éclairage professionnel et concourent efficacement à l'information du public sur l'utilité de la réhabilitation du patrimoine et sur la nécessité de déclarer d'utilité publique cette opération.

C'est pourquoi je proposerais que ces contributions soient incluses dans le dossier d'enquête publique concernant la prochaine Opération de Restauration Immobilière.

4.3 Sur les observations émises

J'ai répondu dans le détail de manière argumentée et motivée à l'ensemble des observations à la suite du mémoire réponse du maître d'ouvrage (page 36 à 46 de mon rapport d'enquête) dont je rappelle ci-dessous le bilan simplifié.

Secteur Château du Roi

- Rue du Pont Neuf (observations 1 et 7)

Réponses communes pour ces observations à la suite de leur présentation

● Concernant l'observation n°1 : Mr BRUNCK Arnaud (SCI Libération)

- Est propriétaire d'immeubles mitoyens à différents immeubles cibles d'objet de DUP travaux (CE95 et CE 97), se permet de signaler son inquiétude concernant les possibles destructions de bâtiments mitoyens aux siens. Ces destructions pouvant entraîner de fortes dégradations vu les agencements des constructions (CE96)

● Concernant l'observation n°7 : Mme MERCADIER Aline – propriétaire au 3 place de la Libération (1^{er} étage)

Dans son courrier Mme MERCADIER précise qu'elle est propriétaire dans une copropriété de trois immeubles dont deux sur cour.

- Elle indique que chaque fois qu'il y a des travaux sur les immeubles voisins de la copropriété, la solidité de l'immeuble est impactée et les risques s'accroissent.

- Anciennement les travaux entrepris par ORPEA ont provoqué des fissures côté cour entraînant l'interruption de ces travaux sans qu'ils ne soient jamais terminés

- Récemment le ravalement et la rénovation de la parcelle 94 ont provoqué de nombreuses trépidations dans l'immeuble et chaque fois que de gros engins interviennent, la copropriété est fragilisée car elle repose en grande partie sur des caves anciennes et profondes comme la cour d'ailleurs.

- La copropriété est adossée aux parcelles 95 et 96 que vous préemptez et semblez vouloir détruire. Le découpage des parcelles sur le cadastre ne permet pas de faire apparaître l'imbrication des immeubles entre eux et les limites de parcelles ne correspondent pas aux limites de l'ancien cadastre et sont décalées

- Quelles sont les garanties apportées pour que les immeubles ne soient pas fragilisés, dégradés et ne prennent pas l'humidité dans le cas où les parcelles 95 et 96 seraient détruites

- Exprime son inquiétude quant à l'intervention de gros engins pour la destruction des parcelles 95 et 96 et pour les murs de la copropriété qui vont se trouver dénudés

- Quelles sont les solutions prévues ?

Avis CE :

Nous sommes ici sur un ancien quartier où les immeubles sont imbriqués entre eux (cas du CE96 et CE95) et où les démolitions devront se faire de manière raisonnée après avoir été étudiées au cas par cas avec toutes les garanties nécessaires à la bonne conservation des immeubles mitoyens et sans porter atteinte à leurs structures tout en respectant les conditions de vie des habitants du quartier (nuisances sonores, poussières, etc.)

Il semble donc ici nécessaire d'envisager une démolition (si démolition il y a) sans gros engins de chantier avec plutôt une déposition des matériaux "à la main" pour certaines parties que le concessionnaire devra prévoir dans son projet de démolition, ceci fera l'objet d'une **recommandation** du CE.

- 111 Rue des Soubirous (observation 4)

- Concernant l'observation n° 4 : Mr CAPELLE Joël - Cahors

- indique que le bien dont il est propriétaire (CD 132) est mis en vente et qu'il ne souhaite pas entreprendre de travaux de restauration.

Avis CE : Le CE n'émettra pas d'avis sur le choix opéré par Mr CAPELLE dans la mesure où celui-ci avait tenté une réhabilitation qui n'a pas pu aboutir et qui préfère actuellement mettre son bien en vente.

- Concernant l'observation n° 6 : Mr VIELCAZAL Philippe copropriétaire - parcelle CD 254

88 Rue des Soubirous

- Aimerais rénover mais problème avec les autres propriétaires

- A déjà investi plus de 3000 € pour des travaux sur l'escalier commun que l'entreprise Lacassagne n'a jamais réalisés

- un nouveau syndic vient d'être nommé (Foncia à Agen)

- espère que cela fera avancer les travaux mais en fonction de l'évolution décidera de la suite à donner (travaux ou vente)

Avis CE :

Immeuble à sauvegarder inscrit à l'inventaire de Monuments Historiques

Dans le cas de cet immeuble on peut envisager que la DUP travaux issue de cette ORI soit un élément qui puisse faire évoluer ce dossier en amenant une des copropriétaires (Mme THEILBORIE) à mieux comprendre les objectifs de la ville qui ne se sont en aucun cas de la déposséder de son bien mais au contraire de l'aider dans une démarche d'engagement de travaux ou de vente de son bien en fonction de son choix. Si aucun choix ne devait s'opérer de la part de cette copropriétaire la démarche d'expropriation pourrait alors être démarrée justifiant ainsi l'objectif de cette opération.

- Concernant l'observation n° 3 : Mr MERCADIER Olivier - La Clède - 46090 Labastide-Marnhac

Propriétaire parcelle CH619

- Comme convenu lors des entretiens précédents avec les services de l'urbanisme de la mairie de Cahors et le cabinet URBANIS, n'envisage pas de vendre le bien mais de le restaurer. Celui-ci étant en indivision à ce jour, lorsque la succession sera réglée entamera la démarche de restauration.

Avis CE :

Dans ce cas nous avons une démarche très positive de la part de ce propriétaire.

● Concernant l'observation n°2 : Anonyme

- bravo pour ce plan de sauvetage. J'espère qu'il sera amplifié. Le Cahors médiéval le mérite amplement

Commentaire CE : Il est intéressant de noter qu'un cadurcien s'est déplacé lors de l'enquête publique pour soutenir ce projet de réhabilitation du patrimoine.

Secteur Blanqui - Bouscarrat

- 11 Rue du Docteur Bergougnoux (observation 5 et 8)

Réponses communes pour ces observations à la suite de leur présentation car elles concernent le même immeuble

● Concernant l'observation n° 5 : Mme LE THILE - Propriétaire parcelle CH 602

11 rue docteur Bergougnoux (Reçu par messagerie électronique et annexé au registre)

- informe que des travaux vont être effectués et qu'une demande préalable est en cours de constitution pour être déposée au près des services de l'urbanisme de la mairie de Cahors

- indique que la propriétaire est conseillée par des avocats en droit administratif

● Concernant l'observation n° 8 : Mme NGUYEN HUU Thien Ngoc-Sa (fille de Mme LETHILE)

représente Mme LETHILE - Propriétaire parcelle CH 602 - 11 rue docteur Bergougnoux - parcelle CH 602

- A contacté URBANIS pour une visite des lieux et attend le rapport pour connaître les possibilités de financement

- a rencontré Mr SICARD , architecte des Bâtiments de France pour recevoir des conseils

- a déposé ce jour une déclaration préalable de travaux

Avis CE :

Ici c'est l'affichage sur l'immeuble de l'avis d'enquête qui a déclenché les prises de contact avec les différents intervenants et permis de débloquer une situation en vue de l'engagement de travaux pour une réhabilitation. C'est une démarche positive de la part des propriétaires vu l'urgente nécessité d'entreprendre des travaux sur cet immeuble.

Cette enquête publique permet ainsi de mettre en lumière les effets d'une procédure réglementaire, nouvelle et récente concernant les règles d'urbanisme qui autorise une restauration qualitative du patrimoine bâti quand des propriétaires se démobilisent pour l'entretien de leurs biens.

7 - CONCLUSIONS FINALES - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En fonction des enjeux et des objectifs fixés au moment de sa mise place, cette Opération de Restauration Immobilière traduit la volonté de la ville de Cahors de mener une politique ambitieuse de restauration de son secteur sauvegardé qu'elle a déjà engagé depuis 1978 par l'intermédiaire des cinq différentes OPAH précédentes.

La mise en œuvre de cette ORI a déjà permis de sensibiliser la plupart des propriétaires, soit à se séparer de leurs biens plutôt que de les laisser à l'abandon, soit à agir rapidement pour engager des travaux de réhabilitation.

A l'issue de cette enquête publique, le commissaire enquêteur juge qu'elle a permis de débloquent des situations qui offre à la ville de Cahors les moyens d'atteindre l'un des objectifs majeurs qu'elle s'est fixée, à savoir l'engagement des propriétaires dans une restauration immobilière et une remise en valeur de leurs biens dégradés.

Ainsi en prenant en compte l'ensemble des éléments de cette Opération de Restauration Immobilière (ORI) et en particulier après :

- avoir rencontré Madame REYGNER, Chargé d'opérations à la SEM 19 maître d'œuvre du projet, Madame BOULAUD chargée de mission pour la ville de Cahors,
- avoir étudié et analysé le dossier et vu les immeubles extérieurement,
- avoir pris connaissance des différents avis fournis par l'UDAP du Lot et l'Unité Habitat de la DDT
- avoir analysé en détail les observations formulées par le public ainsi que les réponses apportées par le mémoire réponse du maître d'ouvrage,

Le commissaire enquêteur exprime son avis motivé comme suit :

- vu le Code de l'Environnement,
 - vu le Code de l'Urbanisme,
 - vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
 - vu le décret du 1^{er} juin 2012 portant réforme des modalités relatives à la conduite des Enquêtes Publiques,
 - vu la décision du 28 mars 2017 du Président du Tribunal Administratif désignant Guy CARLES en qualité de Commissaire Enquêteur
 - vu l'Arrêté du 10 mai 2017 prescrivant l'Enquête Publique,
 - vu le dossier de DUP N°1 déposé par le Concessionnaire et soumis à enquête,
 - vu les dispositions prises pour l'information du public,
 - vu les renseignements fournis par le Maître d'Ouvrage et recueillis lors des différents entretiens,
 - vu les observations recueillies sur le registre d'enquête,
- Considérant que la procédure d'enquête d'enquête publique a été conforme aux dispositions de l'arrêté pris par Madame la Préfète du Lot en date du 10 mai 2017
 - Considérant que le dossier me paraît contenir tous les documents suffisants à la législation en vigueur
 - Considérant que le dossier d'enquête a bien présenté cette Opération de Restauration Immobilière en vue de rendre obligatoire des travaux par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique en expliquant les raisons et la nécessité d'engager des travaux pour les immeubles concernés au regard des objectifs attendus et des principes définis dans cette ORI.
 - Considérant que les avis de publicité dans la presse et sur les différents lieux concernés ont respecté la réglementation;
 - Considérant le bon déroulement matériel de l'enquête et les très bonnes conditions d'accès du public
 - Considérant que le mémoire réponse du Concessionnaire a bien répondu aux différentes observations du public

En conséquence émet un

AVIS FAVORABLE

à la demande de Déclaration d'Utilité Publique des travaux pour la réhabilitation de sept immeubles dans le secteur sauvegardé de Cahors selon les modalités décrites dans les différents documents inclus dans le dossier d'enquête et soumis à l'enquête publique.

Assorti de deux recommandations

Recommande :

- 1 - d'informer le syndic des copropriétaires (ABC immobilier - 3 place de la Libération – Cahors) :
 - de toute action de démolition envisagée sur les immeubles mitoyens de cette copropriété (rue du Pont Neuf)
 - de préciser les garanties prises pour ne pas fragiliser le dit immeuble
 - d'envisager les travaux en concertation avec le syndic pour minimiser les nuisances lors des périodes de démolition, à charge pour le syndic d'en informer tous ses adhérents.

- 2 - d'inclure les contributions des autorités compétentes dans le dossier d'enquête pour fournir une information plus complète au public. Cette recommandation est plus un conseil pour la préparation des prochains dossiers d'enquête concernant les ORI qui vont suivre.

Fait à Gourdon, le 19 juillet 2017
Guy CARLES
Commissaire Enquêteur