

# RAPPORT

## 1. GENERALITES CONCERNANT L'ENQUÊTE

### 1.1. Objet de l'enquête.

Ce rapport conclut l'enquête publique relative au projet présenté par l'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental Coeur de France (EPFL) portant sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et l'enquête parcellaire dans le cadre de la Revitalisation du secteur de la rue du Général Leclerc et de ses abords sur la commune de Montargis dans le Loiret.

### 1.2. Nature du projet.

Le projet de Revitalisation du secteur s'inscrit comme action prioritaire n°1 dans la convention-cadre ACTION COEUR de VILLE conclue en octobre 2018, action prioritaire qui comprend quatre points essentiels pour l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, à savoir :

- permettre la mutation, le maintien, l'extension l'accueil des activités économiques ;
- mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ;
- lutter contre l'insalubrité, l'habitat indigne et dangereux ;
- permettre le renouvellement urbain, sauvegarder et/ou mettre en valeur le patrimoine bâti en vue d'une optimisation des espaces urbanisés.

### 1.3. Cadre .

- Vu le cadre général des Collectivités Territoriales,
- Vu le code de l'Urbanisme,
- Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Vu la délibération du 8 avril 2019 par laquelle le Conseil Municipal a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Interdépartemental Coeur de France (EPFLI) dans le cadre du projet de revitalisation du quartier Leclerc, et a habilité l'EPFLI à négocier l'acquisition des biens immobiliers nécessaires à la réalisation de ce projet,
- Vu la délibération du 21 mai 2019 par laquelle le C.A. de l'EPFLI a approuvé le projet de la commune de Montargis sur l'axe d'intervention »renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs »,
- Vu l'arrêté du 16 avril 2020 par lequel le Préfet de département a homologué la convention cadre ACTION COEUR de VILLE en convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT) de la ville de Montargis,
- Vu la délibération du 17 novembre 2020 par laquelle le Conseil de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing a confirmé l'application du droit de préemption urbain renforcé suite à l'approbation du PLUI-HD,
- Vu la délibération du 12 07 2021 par laquelle le C.M. a habilité le maire à solliciter l'intervention de l'EPFLI Foncier Coeur de France sur un périmètre élargi, aux mêmes conditions que celles définies aux conditions initiales,
- Vu la délibération du 28 septembre 2021 par laquelle le Conseil de la communauté d'Agglomération a approuvé l'extension du périmètre de préemption,

-Vu la nécessité de disposer de tous les moyens d'action foncière permettant d'assurer la réalisation complète du projet de revitalisation de la rue du Général Leclerc et de ses abords,

-Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 7 juin 2023, désignant en qualité de commissaire enquêteur titulaire, Monsieur Marc FORTON, et Monsieur Michel CARQUIS commissaire enquêteur suppléant, Sur proposition du secrétaire général de la Préfecture du Loiret,

## **2. PREPARATION DE L'ENQUÊTE.**

### **2.1. Composition du dossier.**

La liste des pièces constitutives du dossier s'établit ainsi :

- Dossier d'Enquête Publique Préalable,
- Déclaration d'Utilité Publique de réserve foncière,
- Notice explicative,
- Etat parcellaire.

Auxquels ont été joints :

- le registre d'enquête publique,
- les délibérations des conseils:C. municipal,C.communautaire.

### **2.2. Organisation des permanences.**

L'enquête publique conjointe s'est effectuée sur une période de 18 jours :  
du vendredi 8 septembre 2023 au lundi 25 septembre 2023.

Les dates des permanences ont ainsi été définies :

Le vendredi 8 septembre 2023 de 9 h00 à 12h00,  
le mercredi 13 septembre 2023 de 14h00 à 17h00,  
le jeudi 21 septembre 2023 de 9h00 à 12h00,  
le lundi 25 septembre de 14h00 à 17 h30.

La signature des documents a été effectuée en Préfecture du Loiret par le commissaire enquêteur auprès de Madame Thomas,cheffe du BCLC. afin de recevoir le dossier d'enquête publique.

### **2.3. Publicité de l'enquête.**

La parution s'est effectuée dans la presse locale :

- la République du Centre : du lundi 4 sept. 2023  
et du jeudi 14 sept. 2023
- L'Eclaireur du Gâtinais: du 30 août 2023  
et du 13 sept. 2023.

De plus l'affichage a été effectué réglementairement sur les panneaux communaux extérieurs et intérieurs à la mairie.

### **3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.**

#### **3.1. Tenue des permanences.**

Les permanences se sont tenues aux jours et heures indiqués, sans le moindre incident. La salle de réunion du conseil municipal, proche du secrétariat, était mise à disposition. Les habitants pouvaient être reçus dans de bonnes conditions.

Le dossier était accessible aux habitants, aux heures d'ouverture de la mairie.

#### **3.2. Ouverture et clôture de l'enquête.**

Monsieur le Maire a ouvert le registre d'enquête publique portant indication des jours et horaires et de la présence du commissaire enquêteur, qui, par ailleurs, avait eu un entretien téléphonique avec Madame PETAT, responsable en mairie du service de l'urbanisme, pour connaître l'accès le plus approprié aux locaux : stationnement et accueil du public.

#### **3.3. Bilan des observations .**

12 personnes ont rencontré le commissaire enquêteur dont 2 d'entre elles plusieurs fois.

1 courrier transmis par lettre reçue en mairie,  
et une grande quantité de courriers dématérialisés que Madame PETAT a dû imprimer pour les joindre au registre d'enquête et faciliter l'étude que le commissaire enquêteur doit en extraire.

Etude présentée comme suit :

1. recours en justice : Madame Valérie LAMHOUT : 46/48 de la rue Général Leclerc.,

2. relations d'opposition : Monsieur PROFFIT Alphonse

3. non directement concernés: Mme CHU yvonne et M. COULON Emilien.

4 Divers.

3.3.1. Mme LAMHOUT , dont l'immeuble a été détruit dit avoir déposé un recours à l'encontre de M. le Maire pour destruction de son immeuble, sans son autorisation, sous prétexte que celui-ci menaçait de s'effondrer à la suite de l'incendie de la pharmacie engendré lors des émeutes qui ont marqué le pays. Elle souligne avec photo à l'appui, qu'une tour ancienne, incluse dans le bâtiment (et peut-être répertoriée en raison de son ancienneté) a été détruite.

Le Commissaire Enquêteur ne fera aucun commentaire sur ce cas et laisse la justice faire son travail.

3.3.2. M. PROFFIT, après avoir rencontré le commissaire pour manifester un certain nombre de points de divergence avec monsieur le Maire propose de me transmettre de courriers et/ou courriels via la préfecture. Il semble manifester de nombreux désaccords :

- avec le projet de revitalisation présenté à l'enquête publique,
- avec l'affichage du projet ,
- avec les immeubles tenus à l'écart du projet ; est-ce à dire « protégés » ?

Le C.E. note les divergences exprimées au sein du Conseil Municipal mais se doit de rétablir quelques vérités. Le « portage » du projet de revitalisation de la rue du général Leclerc n'est pas le fait du maire mais assuré par l'EPFLJ désigné par le Conseil Municipal de Montargis et par le Conseil de la Communauté d'Agglomération Montargoise et Rives du Loing, en vue de créer une réserve foncière nécessaire au projet de revitalisation de la rue du général Leclerc.

Autre analyse transmise : »En complément du fait qu'en mai 2022; l'EPFLI n'a pas exercé son droit de préemption ( pourtant renforcé) sur l'immeuble situé 63 rue du Général Leclerc ( parcelle 105) Je tiens à ajouter que ni la SCI MAYFLOWER, ni la SARL BERNARD n'ont reçu le moindre courrier/ proposition/ offre marque d'intérêt de la part de l'EPFLI » qui veut soulever un problème de protection, d'omission volontaire? Le C.E. n'est informé que par courriels transmis en préfecture et ne peut interroger l'auteur de cet écrit sur les faits réels. En un mot : on peut tout écrire par courrier dématérialisé sans avoir à justifier les propos tenus.

Autre référence donnée : l'étude du cabinet de l'OURCQ, jointe en (2.PROFF)  
Enfin, concernant l'affichage (voir Doc.Aff.) en documents annexes,

j'ai constaté deux zones d'affichage sur papier jaune au format standard d'affichage d'Enquête :

- l'une sur les panneaux , vitrines extérieures, aux vitres quelque peu embuées mais lisibles
- l'autre dans l'entrée de la mairie , à l'accès du secrétariat et de la salle du conseil (lieu des permanences du C.E., ainsi que l'affiche portant la nouvelle adresse mail de la Préfecture.

Quant à la seconde enquête publique sur le P.P.R.I. \_ et c'est souvent le cas dans les grandes agglomérations \_ elle est facilement dissociable d'une enquête parcellaire limitée à une seule rue : c'est un faux problème.

3.3.3. Mme CHU et M.COULON, pour leur immeuble situé en zone Nord ( hors projet actuel) .

3.3.4. L'inquiétude d'autres riverains : propriétaires et/ou locataires. L'interrogation porte sur les logements , sur les locations pour leur activité commerciale.

Mme SALL n°73 dit avoir fait réaliser des travaux non pris en compte dans l'estimation de son bien. Voir courriers divers classés (1 Carré)

M.ZANG propriétaire et ses deux enfants locataires qui exploitent le restaurant au n°71 ne souhaite pas vendre les murs et voir se continuer l'activité de ses enfants si un autre local leur est proposé. .

Monsieur CLEMENT, propriétaire dans la galerie Mirabeau (achat en 2017) avec aménagement de bureaux fait partie d'un groupe qui œuvre pour la remise en état de certains locaux.

Monsieur GRUAT André juge insuffisante la proposition financière pour le commerce qu'il gère.

Monsieur CORATELLA Alexandre rappelle les difficultés rencontrées concernant l'offre d'achat et le devenir du secteur concerné.(3.CORAT)

Courrier de Madame DUBOIS Sylvie de Scientis Immo classé (4 Scientis) concernant une ancienne proposition de rachat jugée alors insuffisante(20/12/2022).

Madame DEDENON Aude, pharmacienne, voit son officine, située près de l'Eglise de la Madeleine, concernée par l'opération de Revitalisation de la rue du Général Leclerc. Quelle offre lui sera offerte, en échange, pour continuer son activité et pour revenir s'installer après travaux car elle souhaite rester proche de sa clientèle. Comment déménager ? Pour aller où ? Et avec quelles aides ?

Madame Andréa DUBUY déclare dans son courrier : « je ne suis pas en contradiction du projet, mais farouchement opposée aux offres d'achat ...ils ne tiennent pas compte des valeurs commerciales des immeubles, de leurs emplacements et du respect envers le propriétaire ».

Si je cite cette phrase, c'est qu'elle reflète le sentiment général des participants, inquiétude qui se manifeste chez tous les propriétaires et/ou locataires qui se voient dépossédés de leurs biens à un prix dérisoire et/ou menacés dans leur emploi, voire leur perte de revenus.

#### 3.4. Avis général du commissaire enquêteur.

Le leitmotiv de cette enquête publique est identique parmi les habitants de la rue du général Leclerc, à savoir :

« les offres d'achat ne tiennent pas compte des valeurs commerciales des immeubles, de leurs emplacements et du respect envers le propriétaire »

Auxquelles s'ajoute les interrogations sur le devenir des immeubles pour les propriétaires et les locataires qui aimeraient être rassurés sur les biens qu'ils exploitent : commerces, agences, restauration et divers. A ce jour, ils ne savent pas si des locaux de substitution leur seront proposés, s'ils auront des aides financières pour pouvoir continuer leurs activités, s'ils pourront revenir s'installer dans la rue du général Leclerc.

Il faut aussi noter des confusions diverses au sujet de cette enquête publique :

- sur le porteur du projet: l'EPFLI et non la mairie ;
- sur l'objet même de l'enquête: constitution d'une réserve foncière et non plan de programmation de travaux dans l'objectif d'une revitalisation du quartier .

Après la visite d'un immeuble situé à proximité de la galerie Mirabeau et cette même galerie Mirabeau, en accord avec des occupants, j'ai pu constater la fermeture partielle de cette dernière et les dégâts des eaux dans la première. ( l'escalier d'accès au 1<sup>er</sup> étage et les murs étaient copieusement arrosés par les eaux pluviales, l'étage était inoccupé, je n'ai pas souhaité visiter le 2<sup>ème</sup> étage.)

Cette visite m'a convaincu sur la nécessité d'entreprendre des travaux d'ampleur sur ses immeubles anciens : des travaux de replâtrage » sur une jambe de bois » ne sauveront pas d'un péril évident un quartier historique de la ville. L'image même de cet état de vétusté des murs mitoyens, entre autre, put d'ailleurs être observés de tous, dans la rue, avec la destruction de l'immeuble menaçant de s'effondrer dans la même rue.

