

ODE A LA MER MONTPELLIER
Nature urbaine
ZAC ODE ACTE 1

Commune de Pérols
HERAULT

**Enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement
de la ZAC Ode Acte 1 sur la commune de Pérols au profit
de la Société d'Aménagement de l'Agglomération de
Montpellier sur le territoire de la commune de Pérols**

Arrêté préfectoral n° 2014-I-1292 du 23 juillet 2014

Du 25 Août au 9 septembre inclus

RAPPORT & CONCLUSIONS

19 septembre 2014

Françoise FABRE commissaire enquêteur



Sommaire

1.	RAPPORT	3
1.1.	GENERALITES	4
1.1.1.	Objet de l'enquête	
1.1.2.	Cadre juridique	
1.1.4.	Contenu du dossier	
1.2.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	7
1.2.1.	Rencontre avec le représentant du Maître d'ouvrage	
1.2.2.	Visite sur place	
1.2.3.	Le temps de l'enquête	
1.2.4.	Informations légales ou autres	
1.3..	OBSERVATIONS DU PUBLIC	9
2.	CONCLUSIONS	11
2.1.	Résumé explicatif de l'enquête	
2.2.	Avis motivé	
2.3.	Conclusion	

Annexes 14

1	Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
2	Avis d'ouverture d'enquête publique parcellaire
3	Avis de presse
4	Certificats d'affichage
5	Tableau récapitulatif des notifications de la SAAM
6	Mail et lettre de la préfecture à Midi Libre
7	Constat d'huissier sur les affichages

ODE A LA MER MONTPELLIER
Nature urbaine
ZAC ODE ACTE 1
Commune de Pérols
HERAULT

**Enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement
de la ZAC Ode Acte 1 sur la commune de Pérols au profit
de la Société d'Aménagement de l'Agglomération de
Montpellier sur le territoire de la commune de Pérols**

Arrêté préfectoral n° 2014-I-1292 du 23 juillet 2014

Du 25 Août au 9 septembre inclus

1. RAPPORT

19 septembre 2014

1.1. GENERALITES

1.1.1. Objet de l'enquête

Cette enquête s'inscrit dans un long processus de renouvellement urbain et commercial de l'avenue Georges Frêche (ancienne RD21) - route de la mer.

Elle concerne la ZAC Ode acte 1, extension de l'ancienne ZAC du Parc d'Activités de l'Aéroport, comprise entre la voie de desserte le long de la RD 66 et la route de la mer. Le pôle commercial "Le Phare" est situé au nord ouest de cette ZAC.



Poursuite de la requalification de l'avenue Georges Frêche (Route de la Mer)

Plaquette concertation [http://www.montpellier-agglo.com/sites/default/files/AG34-13-ODE-plaquetteA4-20pg-2web\(1\).pdf](http://www.montpellier-agglo.com/sites/default/files/AG34-13-ODE-plaquetteA4-20pg-2web(1).pdf)

Ce pôle comprend trois bâtiments pour cinq propriétaires et 3 locataires. Deux locaux sont vacants. Les sociétés suivantes : Boudard électricité, Kiloutou, et Latino Ceram sont en activité.

Cette enquête fait l'objet de ce secteur « Le Phare » sur le territoire de la commune de Pérols. Elle intéresse les propriétaires ayant des biens ou droits immobiliers sur l'état parcellaire du dossier (section AH de 7 à 10)

Elle permettra de façon contradictoire à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés.

1.1.2. Cadre juridique

Le 29/11/11 la Communauté d'Agglomération de Montpellier concède à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) la réalisation de la ZAC Ode Acte1.

L'arrêté préfectoral n°2014-I-362 du 06/03/14 valide la déclaration d'utilité publique (D.U.P.) du projet d'aménagement de la ZAC Ode Acte 1, au profit de l'agglomération de Montpellier ou de la SAAM, et la mise en compatibilité du PLU de Pérols.

Le 24/06/14, le directeur de la SAAM demande l'ouverture d'une enquête parcellaire relative aux biens et droits immobiliers selon l'état parcellaire joint.

L'arrêté préfectoral n°20134-I-1292 autorise l'enquête publique parcellaire actuelle du 25 août au 9 septembre 2014 inclus et me désigne en tant que commissaire enquêteur.

Cette enquête est régi par :

- le code de l'environnement et ses articles L.123-1 et suivants et R.123.1 et suivants
- le code de l'urbanisme
- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment le chapitre 1^{er} Déclaration d'utilité publique et arrêté de cessibilité, la section 2 Arrêté de cessibilité (R11-19 et suivants)

1.1.3. Contenu du dossier d'enquête

Le contenu est conforme à l'article R 11-19 du code de l'expropriation publique, à savoir :

- liste des propriétaires (pièce 2 du dossier : Etat parcellaire)
- plan parcellaire des terrains et bâtiments (pièce 1 du dossier : Plan Parcellaire)
- Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
- les certificats d'affichage Mairie de l'arrêté
- les copies des parutions dans un des journaux diffusés dans le département

Pour une meilleure compréhension du dossier ont été joints :

- pièce 3 Plan de situation
- pièce 4 Notice explicative

COMMENTAIRES

Le plan de situation manque de lisibilité pour des personnes ne connaissant pas le pôle commercial du Phare.

Le plan parcellaire est clair, il indique les limites des zones concernées par l'enquête. Cinq propriétaires sont concernés pour des biens et droits immobiliers,

L'état parcellaire

Quinze notifications par courrier recommandé avec accusé de réception ont été envoyées le 01/08/2014. Trois de ces notifications n'ont pas été retirées par leurs destinataires. Les lettres correspondantes ont été affichées sur les panneaux extérieurs de la mairie conformément aux articles R11-22 et R11-19 du code de l'expropriation. (Certificat d'affichage et constat huissier joint en annexes A4&A7)

La notice explicative relate l'objet de cette enquête et l'état des données administratives. Il est joint la notice explicative de l'enquête sur la Déclaration d'Utilité Publique du projet d'aménagement de la ZAC Ode acte1 approuvé par arrêté préfectoral en mars 2014.

Cette dernière permet de bien comprendre les tenants et les aboutissants de la présente enquête, l'intérêt général de l'ensemble du projet et la nécessité de cette enquête sur le secteur « Le Phare »

1.2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.2.1. Rencontre avec le représentant du Maître d'ouvrage

J'ai rencontré le responsable foncier adjoint, M. DEBARD chargée du dossier d'enquête et M.MAHOT, le 07/07/14 afin d'effectuer la mise en place de l'ouverture d'enquête et de m'informer sur le projet, son historique, le but poursuivi.

J'ai vu M. DEBARD lors des deux permanences soit le 25 août et le 9 septembre 2014.

Des échanges téléphoniques et par mails ont complété mes questionnements et demandes d'information.

1.2.2. Visite sur place

Après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier, je me suis rendu sur place avant le démarrage de l'enquête le 21août 2014.

COMMENTAIRES

J'ai constaté que l'accès, la voirie et le stationnement étaient très dégradés. L'ensemble des bâtiments manquent d'entretien. Cet espace intégré à l'aménagement de la ZAC Ode Acte 1 fait face au nouvel aménagement en boulevard urbain avec tramway. Ce pole fermant la visibilité de la ZAC Ode Acte 1 n'est plus en adéquation avec ce nouvel environnement.

1.2.2. Visite en mairie

J'ai remis ce même jour (21/08/2014) en mairie le registre d'enquête et visés l'ensemble des pièces du dossier. J'ai rencontré le directeur général des services et la préposée à l'urbanisme.

COMMENTAIRES

J'ai constaté sur le panneau extérieur de la mairie, l'arrêté et l'avis d'enquête ainsi que les notifications n'ayant pu être remises. La SCI HANOUNA n'a pas retiré ses recommandés.

1.2.3. Le temps de l'enquête

L'enquête s'est déroulée durant 16 jours consécutifs en mairie de Pérols, entre le 25 août et le 9 septembre 2014. L'arrêté d'ouverture d'enquête publique est resté affiché depuis le 4 août 2014 sur les panneaux de l'hôtel de ville et sur le site.

Le dossier a été paraphé et signé par mes soins avant le démarrage de l'enquête le 21 août 2014.

J'ai tenu les permanences dans une salle à proximité du hall d'accueil :

- le 25 août de 9 H 00 à 12 H.
- le 09 septembre de 14 H à 17 H

J'ai reçu une visite lors de la dernière permanence et reçu un courrier AR du 02/09/14 agrafé sur le registre le 04 /09/14.

L'enquête a été clôturée le 9 septembre à 17H 00 par mes soins.

J'ai eu, suite à la clôture une réunion avec le responsable du maître d'ouvrage et la responsable du service de l'urbanisme de la ville de Pérols sur les observations émises et sur la publicité.

Un échange de mails et de conversations téléphoniques pour des compléments m'ont permis de finir d'établir le présent rapport.

Un constat d'huissier ainsi que les copies des journaux m'ont été remis par coursier le 18 septembre 2014.

1.2.4. Informations légales ou autres

J'ai eu lors des permanences, les copies de parution dans le journal de l'ouverture de l'enquête publique (annexe A3).

L'Hérault du jour, annonces officielles, du 16 août et le rappel du 30 août 2014

Un procès verbal établi par Brigitte GUILLEMAIN de la SCP Baudia, Ayné, Guillemain, Durroux, Lançon et Schuyten, huissiers de justice associés pour le compte de la SAAM acte les affichages sur le site, sur les panneaux administratifs extérieurs de la mairie de Pérols et de l'hôtel de d'agglomération. (annexe A7)

En outre, l'avis d'enquête est

- sur le site Internet de la ville de Pérols depuis le 14 août 2014. (<http://www.ville-perols.fr/Enquete-publique-parcellaire-ZAC.html>)

- sur le site de l'agglomération :

(<https://www.montpellieragglo.com/sites/default/files/20140723122205757-arrete-EP-Ode-Perols.pdf>)

Un état récapitulatif des notifications aux propriétaires de l'ouverture de l'enquête parcellaire (arrêté préfectoral n°2014-I 1292) m'a été adressé le 17 septembre 2014 par la SAAM.

COMMENTAIRES

La publication dans le journal du Midi Libre, prévue dans l'arrêté préfectoral n'a pas été effectuée. J'ai reçu de la part du service le mail de demande de parution qui n'a pas été confirmé par Midi Libre ainsi que le courrier qui leur a été adressé. (annexe A6)

En vertu de l'article R11-21 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dernier alinéa « Le même avis est en outre inséré en caractères apparents dans un des journaux diffusés dans le département. », un seul journal était nécessaire.

1.3. OBSERVATIONS DU PUBLIC

1.3.1 SAS KILOUTOU

Courrier en recommandé avec accusé de réception du 2 septembre 2014 reçu le 4 septembre 2014 en mairie et agrafé au registre. Parcelle AH 7 et AH 10 concernées.

M. Frédéric PLANQUART, responsable immobilier du groupe KILOUTOU rappelle les observations émises lors de l'enquête sur la DUP et sa difficulté pour une relocalisation considérant le lieu actuel comme stratégique et commercial. C'est un lieu de transit régional vers les six agences de la société. L'expropriation aurait une répercussion sur le fonctionnement régional et sur le chiffre d'affaire.

Réponse du délégué du maître d'ouvrage :

Des démarches pour une relocalisation sont en cours avec la société KILOUTOU. Deux sites sont pressentis comme favorable, soit en bordure de la RD 189 (Lattes -Mauguio), soit route de Palavas à proximité de l'échangeur autoroutier. Les négociations sont en cours.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le secteur est inscrit dans la ZAC Ode Acte1. Sa localisation va permettre de repenser le maillage des voies, équipements et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone. C'est une des vitrines du projet déjà engagé dans la précédente ZAC de l'aéroport. La réalisation du tram, la requalification de l'ancienne RD en boulevard entraîne des modifications d'usage et une évolution nécessaire de ce secteur.

Le positionnement de l'activité au bout du secteur et l'accès actuel me semblent inadaptés à l'activité et notamment pour un développement possible du siège régional. Le trafic induit par la location de matériels parfois encombrant ou par le transport vers les autres agences sur l'accès existant me paraît peu adapté à cet usage.

1.3.2 M. MARDOCHE HANOUNA

Il ne désire pas émettre d'avis car n'étant pas habilité par la SCI pour cela. Il a appelé son frère pour connaître sa position. Verbalement il m'a fait part du refus de branchement au réseau d'eaux usées de leur bâtiment et de l'impossibilité depuis des années de louer les locaux vacants..

Réponse du délégué du maître d'ouvrage :

Le réseau eaux usées est inexistant. Ce secteur sera pris en charge dans le cadre du projet global de la ZAC Ode Acte 1.

Appréciation du commissaire enquêteur

La présence de M. Mardoche Hanouna montre qu'il était informé de cette enquête, mais il n'y a pas d'observation particulière.

ODE A LA MER MONTPELLIER
Nature urbaine
ZAC ODE ACTE 1
Commune de Pérols
HERAULT

**Enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement
de la ZAC Ode Acte 1 sur la commune de Pérols au profit
de la Société d'Aménagement de l'Agglomération de
Montpellier sur le territoire de la commune de Pérols**

Arrêté préfectoral n° 2014-I-1292 du 23 juillet 2014

Du 25 Août au 9 septembre inclus

CONCLUSIONS

19 septembre 2014

Françoise FABRE commissaire enquêteur

2.1. RÉSUMÉ EXPLICATIF DE L'ENQUÊTE

La ZAC Ode acte 1 est située sur la commune de Pérols entre la RD 66 vers Carnon, l'ancienne RD 21 - route de la mer devenue l'avenue Georges Frêche, l'hypermarché Carrefour et la RD 172. Cette ZAC inclus l'ancienne ZAC de l'Aéroport et le secteur dit « Le Phare ». Elle a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) en mars 2014. La SAAM (Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier) en possède la maîtrise foncière excepté le secteur « Le Phare ».

L'enquête parcellaire, objet du présent rapport, fait suite à cette DUP afin d'acquérir, si possible à l'amiable, les terrains et bâtiments de ce secteur. Elle intéresse les parcelles cadastrées AH 7 à 10. L'arrêté préfectoral du 23/07/14 ouvre cette enquête qui a eu lieu du 25 août au 9 septembre 2014 en mairie de Pérols.

Tout ce processus intervient à la suite de nombreuses études sur le développement de l'agglomération et la volonté de « modernisation », de renouvellement urbain et de requalification de l'ensemble des zones commerciales situées entre Montpellier et Pérols avec un support structurant : la ligne 3 du tramway.

2.2. AVIS MOTIVÉ

2.2.1. Intérêt général

La ZAC est en cohérence avec le SCoT, le projet urbain Ode à la Mer Nature Urbaine. Sa création a été largement expliquée dans le cadre de présentations, de concertation et des précédentes enquêtes. Une large partie est déjà réalisée présentant un cadre à la fois urbain et paysager.

Le secteur « le Phare » constitue un élément clé de l'ouverture de cette ZAC vers l'avenue Georges Frêche, nouvellement aménagée et vers la station du tramway.

Cette micro zone n'est plus adaptée aux nouveaux besoins sous-tendus par les aménagements notamment en matière de déplacement et présente des déficiences en réseaux et en matière de sécurité notamment incendie.

L'absence depuis des années de travaux de réhabilitation, les locaux vacants, la dégradation des voies appuient l'intérêt d'une intervention qu'une intervention de la collectivité.

2.2.2. Impact pour les propriétaires

Il va de soi que pour les propriétaires, ce changement est perturbant voire délicat économiquement, compte tenu du contexte général actuel dans ce domaine. Les négociations sont entreprises par la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier auprès des propriétaires. Une relocalisation ou une transformation du fonctionnement des activités (partie commerciale particuliers et professionnels) est à envisager pour rester en conformité avec ce qui est autorisé et acté dans le cadre de la ZAC. Pour les locaux vacants il s'agit plus d'une négociation financière, de préférence à l'amiable.

2.2.3. Déroulement de l'enquête

Le dossier est conforme et la publicité respecté, hormis la carence de Midi Libre malgré le courrier préfectoral (annexe A6)

Je considère que, dans cette enquête parcellaire, l'ensemble des propriétaires ont répondu, même la SCI Hanouna qui n'a pas réceptionné les recommandés avec accusé de réception ; la présence de M. Mardoche Hanouna lors de ma dernière permanence en est la preuve.

2.3. CONCLUSION

J'émet un avis favorable à l'enquête parcellaire

Françoise Fabre commissaire enquêteur

Le 19 septembre 2014

ODE A LA MER MONTPELLIER
Nature urbaine
ZAC ODE ACTE 1
Commune de Pérols
HERAULT

**Enquête parcellaire concernant le projet d'aménagement
de la ZAC Ode Acte 1 sur la commune de Pérols au profit
de la Société d'Aménagement de l'Agglomération de
Montpellier sur le territoire de la commune de Pérols**

Arrêté préfectoral n° 2014-I-1292 du 23 juillet 2014

Du 25 Août au 9 septembre inclus

Annexes

- A1 Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
- A2 Avis d'ouverture d'enquête publique parcellaire
- A3 Avis de presse
- A4 Certificats d'affichage
- A5 Tableau récapitulatif des notifications de la SAAM
- A6 Mail et lettre de la préfecture à Midi Libre
- A7 Constat d'huissier sur les affichages