



Montpellier

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

**ENQUÊTES PUBLIQUES
CONJOINTES**

**DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
ET PARCELLAIRE**

**Arrêté N° 2016-I-052 du 20 janvier 2016 de la Préfecture
de l'Hérault**

Enquêtes du 22 février 2016 au 24 mars 2016

RAPPORT D'ENQUÊTES PUBLIQUES

Établi par Bruno Méallonier, commissaire enquêteur

10 mai 2016

Sommaire

| | |
|--|----|
| RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR | 5 |
| Chapitre 1 GENERALITES | 5 |
| 1.1 Objet des enquêtes | 5 |
| 1.2 Historique | 5 |
| 1.3 Description du projet de rénovation urbaine | 7 |
| 1.3.1 Interventions sur les équipements et espaces publics : confortation et requalification | 7 |
| 1.3.2 Interventions sur les commerces | 7 |
| 1.3.3 Interventions sur l'habitat | 8 |
| 1.3.3.1 Les dispositifs d'incitation et les financements mobilisés | 8 |
| 1.3.3.2 Les dispositifs coercitifs | 9 |
| 1.4 Les modalités du dispositif opérationnel | 9 |
| 1.4.1 Une démarche partenariale : la mission centre ville | 9 |
| 1.4.2 Mobilisation des acteurs | 10 |
| 1.4.3 L'intervention de la SAAM dans le cadre d'une concession d'aménagement | 10 |
| 1.5 Lieux concernés par l'enquête | 11 |
| 1.6 Le concédant | 12 |
| 1.7 Cadre juridique | 12 |
| 1.8 Composition du dossier | 14 |
| 1.8.1 La délibération du conseil municipal approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique | 14 |
| N° 1 1.8.2 La concession d'aménagement "Montpellier Grand Cœur" et son avenant | 14 |
| 1.8.3 La notice explicative | 14 |
| 1.8.4 Un plan de situation des bâtiments concernés | 14 |
| 1.8.5 La liste des immeubles concernés | 14 |
| 1.8.6 Le plan de repérage | 14 |
| 1.8.7 Les prescriptions générales des travaux | 14 |
| 1.8.8 Les fiches de prescription des travaux par immeuble | 14 |
| 1.8.9 L'évaluation des dépenses d'acquisition | 14 |
| 1.8.10 L'évaluation sommaire et globale des dépenses de travaux | 14 |
| 1.8.11 L'état parcellaire | 14 |
| Chapitre 2 L'organisation et le déroulement de l'enquête | 14 |
| 2.1 L'organisation de l'enquête | 14 |
| 2.2 La visite | 16 |
| 2.3 L'information du public | 16 |

| | | |
|--------|--|----|
| 2.3.1 | Par voie d'affiche | 16 |
| 2.3.2 | Par voie de presse | 17 |
| 2.3.3 | Notification des propriétaires | 17 |
| 2.3.4 | Par d'autres moyens | 17 |
| 2.4 | Conditions de réception du public | 18 |
| 2.5 | Incident | 18 |
| 2.6 | Clôture de l'enquête | 19 |
| | Chapitre 3 L'analyse des observations | 20 |
| 3.1 | Analyse comptable des observations | 20 |
| 3.2 | Analyse sur le fond des observations | 20 |
| 3.2.1 | Préambule | 20 |
| 3.2.2 | Synthèse des observations | 20 |
| 3.3 | Observations lors des permanences | 21 |
| 3.3.1 | De M Boutes du 22/2/2016 | 21 |
| 3.3.2 | De Mme Argellies du 22/2/2016 | 21 |
| 3.3.3 | De Mme Perrier du 22/2/2016 | 22 |
| 3.3.4 | De Mlle Blanc du 9/3/2016 | 22 |
| 3.3.5 | De Mme Abauzit du 9/3/2016 | 22 |
| 3.3.6 | De M Garcin du 9/3/2016 | 22 |
| 3.3.7 | De M Pilat du 9/3/2016 | 22 |
| 3.3.8 | De M Heinrich du 9/3/2016 | 23 |
| 3.3.9 | De Mme Pelfort du 9/3/2016 | 23 |
| 3.3.10 | De Mme Lloveras du 24/3/2016 | 24 |
| 3.3.11 | De M et Mme Carre du 24/3/2016 | 24 |
| 3.3.12 | De M Perrin du 24/3/2016 | 24 |
| 3.3.13 | De M El Kaïdi du 24/3/2016 | 24 |
| 3.4 | Observations reçues en mairie (visite ou courrier) | 25 |
| | De Mme Cordesse du 24/2/2016 | 25 |
| 3.5 | Observations du commissaire enquêteur | 25 |
| | Chapitre 4 Annexes | 26 |
| 4.1 | Arrêté préfectoral | 26 |
| 4.2 | Avis d'enquêtes | 26 |
| 4.3 | Article du Midi Libre | 26 |
| 4.4 | Réunion publique du 23 novembre 2015 | 26 |
| 4.5 | Assemblée générale association 'Bien vivre au Courreau et au Plan Cabanes' | 26 |
| 4.6 | Certificat d'affichage de la ville de Montpellier | 26 |

| | | |
|------|--|----|
| 4.7 | Décision du Tribunal Administratif | 26 |
| 4.8 | Notifications aux propriétaires | 26 |
| 4.9 | Lettre recommandée de notification | 26 |
| 4.10 | Mémoire en retour | 26 |
| 4.11 | Stratégie commerciale de Montpellier Grand Cœur | 26 |
| 4.12 | Schéma financier de l'opération | 26 |
| 4.13 | Accord préfecture de report de remise du rapport | 26 |
| 4.14 | Constat d'huissier pour l'affichage | 26 |

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Chapitre 1 GENERALITES

1.1 Objet des enquêtes

La Ville de Montpellier, dans le cadre de l'opération Montpellier Grand Cœur, poursuit ses actions de renouvellement urbain, en liant les problématiques de l'habitat, de la mixité sociale et de l'amélioration du cadre de vie. L'extension de cette opération 'Nouveau Grand Cœur' 2013-2020 nécessite une Déclaration d'Utilité Publique.

L'intervention publique est orientée durablement dans divers secteurs du quartier Centre où est constatée une forte présence d'habitat ancien dégradé, notamment sur le secteur du Faubourg du Courreau.

Un premier programme de travaux de restauration urbaine a été approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Montpellier du 17 décembre 2015. La procédure, régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, prévoit la possibilité de procéder conjointement à une enquête publique avec l'enquête parcellaire. Il a été choisi de la mettre en œuvre pour diminuer les délais de réalisation.

Le dossier mis à l'enquête publique, nécessaire à l'institution

- de la déclaration d'utilité publique du premier programme de travaux, concerne 22 immeubles ciblés sur le secteur 'Faubourg du Courreau' au profit de la Ville de Montpellier ou du titulaire de la concession d'aménagement,

- de la déclaration d'enquête parcellaire, au profit de la Ville de Montpellier ou du titulaire de la concession d'aménagement.

La Déclaration d'Utilité Publique concerne les travaux de restauration prescrits immeuble par immeuble et qui seront notifiés aux propriétaires par le titulaire de la Convention Publique d'Aménagement.

L'enquête parcellaire a pour but d'établir la mise à jour de l'identité complète des propriétaires des lots concernés devant faire l'objet des travaux imposés sous astreinte d'une expropriation éventuelle. Elle doit permettre également aux propriétaires de signaler les erreurs ou omissions que pourrait comporter le plan ou l'état parcellaire.

Enfin, il y a lieu de noter que certains lots peuvent ne pas avoir de propriétaires formellement identifiés et que certains propriétaires ont pu ne pas avoir été contactés, en raison d'une adresse inexacte, ou du fait qu'ils ne se soient pas déplacés pour retirer la lettre recommandée adressée par le titulaire de la concession d'aménagement ou qu'ils n'aient pas répondu à cette lettre.

1.2 Historique

Depuis 2003, la Ville de Montpellier mène sur son centre-ville une intervention globale de renouvellement urbain dénommée < Montpellier Grand Cœur >. L'objectif générique de l'opération est l'amélioration du cadre de vie pour ceux qui y habitent et y travaillent, en agissant sur 3 volets :

- le logement
- le commerce
- les équipements publics

Cette opération devrait se terminer en 2020. Les principales étapes sont les suivantes :

| Périodes | Phases | Pièces administratives |
|-------------|--|----------------------------|
| 1995 à 2001 | Définition du Grand projet de la ville de Montpellier | Convention cadre |
| 2002 à 2003 | Début de l'opération Grand Cœur(GFPVM) | Convention Ville /SERM |
| 2004 | Proposition de périmètre de restauration immobilière (PRI) | Procédure OPAH-RU |
| 2004 | Concertation du public | Bilan de concertation |
| 2005 | Approbation du PRI Figuerolles/Parc Clémenceau | Délibération du CM |
| 2006 | DUP et Institution du PRI 2ème tranche de travaux | Enquête publique conjointe |
| 2009 | Enquête parcellaire | Enquête parcellaire |
| 2010 | Enquête parcellaire complémentaire | Enquête parcellaire |
| 2015 | Enquête parcellaire complémentaire | Enquête parcellaire |

La concertation préalable menée sur l'opération « Montpellier Grand Cœur », ainsi que le travail mené depuis 12 ans sur le centre ville, ont permis de mettre en évidence les principaux enjeux urbains liés au rôle qui lui est dévolu dans le cadre de la politique urbaine de la Métropole.

Ainsi, il a été souligné la volonté d'assurer la pérennité et l'harmonie du développement de Montpellier, métropole régionale, en particulier en renforçant l'attractivité du centre ville dont le rôle urbain d'ores et déjà essentiel, va s'accroître en fonction de la croissance démographique exceptionnelle de la Métropole..

Plusieurs objectifs urbains sont ainsi poursuivis, liés notamment à la recherche d'équilibre entre la périphérie et le centre (en termes de répartition spatiale des logements, équipements, commerces et activités), à la priorité donnée au développement des transports publics (à terme quatre lignes de tramway irrigueront les quartiers centres) et au souhait de rééquilibrer les quartiers en terme de mixité sociale et de qualité de cadre de vie.

Dans ce contexte et en cohérence avec les procédures d'aménagement du territoire de la Métropole (schéma de cohérence et d'organisation territoriale, plan de déplacements urbains, programme local de l'habitat) l'opération centre ville « Montpellier Grand Cœur » constitue l'un des maillons essentiels de la politique urbaine.

Elle prolonge les premières réflexions et actions initiées dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV) en liant les problématiques de l'habitat, la mixité sociale et l'amélioration du cadre de vie, en faveur d'une intervention publique orientée durablement sur des perspectives de renouvellement urbain à l'échelle d'un périmètre cohérent, constitué par tous les quartiers centres caractérisés par la forte présence d'habitat ancien.

Sur le volet amélioration de l'habitat, l'opération « Montpellier Grand Cœur » se traduit par la mise en œuvre de divers moyens et dispositifs réglementaires et opérationnels, dont il apparaît que la complémentarité permet d'intervenir de façon significative sur le parc de logements :

- 2 OPAH RU (2004-2015) ont été conduites sur les quartiers Figuerolles – Clémenceau – Nord Ecusson. Face à un bilan positif, les partenaires ont décidé la mise en œuvre d'un nouveau dispositif d'OPAH RU et Copropriétés Dégradées (2016-2021) sur les mêmes secteurs.
- Par ailleurs, une deuxième OPAH RU et Copropriétés Dégradées est en cours sur les quartiers Saint Guilhem-Laissac-Sud Comédie (2012-2017).
- La mise en valeur et la protection du patrimoine assurée par l'application du PSMV du secteur sauvegardé et son extension et la mise en œuvre de 2 ZPPAUP sur le quartier Gambetta, laquelle est en cours de transformation en AVAP.

- l'effectivité et la qualité des opérations de réhabilitation et de mise aux normes d'habitabilité des logements sont garanties par la mise en œuvre de déclaration d'utilité publique de travaux de restauration, permettant notamment sur le fondement des articles L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme de prescrire l'exécution des travaux.

A terme, l'opération « Montpellier Grand Cœur » va permettre sur l'« Ecusson » et la première couronne de faubourgs (les Arceaux, Boutonnet, les Beaux Arts, les Aubes, Antigone, Gambetta et Figuerolles) la mise aux normes d'habitabilité et de confort de 1600 logements dont 500 logements sociaux. A ce jour -ce sont près de 1 300 logements qui ont été réalisés dont 459 logements sociaux.

1.3 Description du projet de rénovation urbaine

De l'ensemble des constats établis, il résulte qu'une intervention efficace en faveur de l'amélioration de l'habitat doit s'insérer dans une démarche globale de renouvellement urbain, qui mixte l'insertion sociale, la gestion urbaine de proximité, la confortation des services publics, l'achèvement et le développement des équipements publics, la redynamisation de l'activité économique et commerciale.

Par conséquent l'opération « Montpellier Nouveau Grand Cœur » se traduit par des actions complémentaires sur ces divers volets.

1.3.1 Interventions sur les équipements et espaces publics : confortation et requalification

Ces projets ont pour objectif de renforcer l'identité de chaque quartier en recomposant un paysage urbain de qualité, en valorisant les espaces extérieurs et en réalisant des équipements publics.

Quelques projets actés :

- Extension de l'aire piétonne existante de l'Ecusson jusqu'au cours Gambetta, incluant notamment les boulevards du Jeu de Paume et Ledru-Rollin, les rues du Faubourg de la Saunerie, faubourg du Courreau, André Michel et Marceau.
- Requalification des espaces publics des lignes 3 et 4 du Tramway.
- Projet du nouveau Saint Roch
- Restauration du Peyrou et de la Place Royale
- Requalification du boulevard du Jeu de Paume.
- Déménagement du marché de la Place Salengro sur Plan Cabanes
- Requalification des espaces publics de la rue Faubourg du Courreau (2017), des rues Daru, Général Vincent et Guillaume Pellicier.
- Démolition du parking et de la halle Laissac, construction d'une nouvelle halle et aménagement d'un espace public majeur (2016-2017).

1.3.2 Interventions sur les commerces

L'objectif consiste à redynamiser la structure commerciale, en luttant contre la vacance des locaux commerciaux inadaptés dans les rues du centre ville (locaux vétustes, de surface insuffisante, sans dépôt de livraisons.....).

Des actions sont mises en œuvre en faveur de la redynamisation des activités commerciales :

- Mise en place par la Ville d'un dispositif incitatif pour la requalification des devantures et enseignes commerciales du cœur marchand ciblés sur les secteurs stratégiques au regard des projets d'espace public et de dynamique commerciale, avec la participation du Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC)
- Instauration du droit de préemption urbain sur les fonds de commerces sur un périmètre défini en fonction de critères de préservation et de confortement de la diversité des commerces et leur requalification
- Etablissement d'un « Guide pratique et des bonnes pratiques » à l'attention des commerçants
- Etablissement d'un « Guide d'accessibilité au centre-ville » (TC, automobile, mode doux...)

1.3.3 Interventions sur l'habitat

L'opération « Montpellier Nouveau Grand Coeur » doit permettre un renouvellement durable du parc de logements anciens, offrant une forte qualité résidentielle diversifiée, et qui veille à valoriser la qualité architecturale et patrimoniale des immeubles.

L'objectif consiste également à favoriser la mixité sociale, en luttant contre les phénomènes d'exclusion et de ségrégation en voie d'apparition (liés aux conditions de logement insatisfaisantes de populations captives en situation de précarité) ; en régulant l'offre immobilière locative, par la production de logements sociaux publics, et la mise aux normes d'habitabilité de logements avec loyer maîtrisé.

Ces quartiers demeurent des territoires d'intervention prioritaires.

Pour parvenir à ces objectifs, il a donc été décidé, dès 2003, de mettre en place un dispositif d'intervention volontariste, qui, selon les préconisations des pouvoirs publics (en particulier la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 de la DGUHC relative aux OPAH et au PIG) associe des outils de type incitatif tels que les OPAH et des moyens plus coercitifs, tels que les DUP de travaux.

Les OPAH RU Gambetta- Figuerolles effective de 2004 à 2015 ont permis la réhabilitation de certains immeubles et logements. Elles restent encore insuffisantes et les partenaires ont décidé la poursuite de l'action engagée notamment par une nouvelle OPAH RU et Copropriétés dégradées sur les secteurs Courreau – Figuerolles / Nord Ecusson (2016-2021).

Le dispositif mis en place bénéficie par conséquent de la complémentarité des outils et moyens utilisés.

1.3.3.1 Les dispositifs d'incitation et les financements mobilisés

Le premier de ces dispositifs provient de l'inscription de ces secteurs dans le projet de périmètre de l'OPAH RU et de copropriétés dégradées sur les secteurs Courreau, Figuerolles et Nord Ecusson.

Ce classement permet de mobiliser des aides financières (sous la forme de subventions sur travaux, financement d'études pré opérationnelles et de conduite d'opération) consenties par l'ensemble des partenaires : la Ville de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

D'une manière générale, l'OPAH RU vise à requalifier durablement les quartiers du centre ville en engageant une démarche incitative et coercitive auprès des propriétaires ainsi que des procédures d'aménagement sur des îlots à restructurer.

Les objectifs qualitatifs recherchés sont :

- Redonner de l'habitabilité aux îlots d'habitat dégradé
- Promouvoir des réhabilitations de qualité s'inscrivant dans l'amélioration durable du cadre bâti et favorisant la mixité sociale
- Lutter contre les marchands de sommeil
- Valoriser l'espace public et améliorer le cadre de vie

Pour cela, les thématiques prioritaires à traiter sont axées sur :

- la lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- le maintien des propriétaires occupants aux revenus modestes et notamment l'adaptation des logements en faveur de l'autonomie de la personne
- la mise aux normes des copropriétés dégradées
- la lutte contre la précarité énergétique

Le second dispositif incitatif provient de l'inscription du secteur « Courreau » dans le périmètre de la ZPPAUP mise en place en 2006 et du PSMV.

1.3.3.2 Les dispositifs coercitifs

La mise en place d'une Déclaration d'Utilité Publique a pour objet la restauration et la remise en état d'habitabilité d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles dans un périmètre.

Ce dispositif permet en effet de veiller à la qualité architecturale des restaurations, et à l'amélioration du cadre de vie des habitants, grâce aux prescriptions générales et particulières définies pour chaque immeuble concerné dans le respect de la réglementation en vigueur (PLU, ZPPAUP, Secteur Sauvegardé).

Ce dispositif permet également de garantir la réalisation des travaux, grâce à la faculté d'en exiger l'exécution sous contrainte de délai.

1.4 Les modalités du dispositif opérationnel

1.4.1 Une démarche partenariale : la mission centre ville

Les principaux acteurs du projet sont représentés au sein de la mission centre ville créée à cet effet, appelée « Mission Grand Cœur ».

Elle est animée par une équipe pluridisciplinaire, chargée de coordonner les nouvelles études et mettre en cohérence les futurs projets d'aménagement et d'urbanisme du centre ville.

Elle est installée au cœur du quartier Centre dans des locaux situés au boulevard du Jeu de Paume, lieu de rencontre et d'information.

L'équipe sur place est composée :

- d'urbanistes, architectes, ingénieurs, techniciens... de la Ville de Montpellier qui organisent et assurent la « transversalité » entre les directions municipales, sous l'autorité du Directeur général des services et les organisations associées, chargées de projets spécifiques ou de la gestion de l'espace couvert par l'opération « Montpellier Grand Cœur »

- d'une antenne opérationnelle de la Société d'Aménagement de l'Agglomération Montpelliéraine (SAAM), chargée des interventions en faveur de la réhabilitation du parc immobilier (logements et commerces)

1.4.2 Mobilisation des acteurs

La Ville de Montpellier est maître d'ouvrage de l'opération, elle fédère autour de ce projet (ANNEXE 4.3) :

- Montpellier Méditerranée Métropole.
- Les autres partenaires habituels du Grand Projet de Ville (GPV) et des comités de pilotage des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), Préfecture, Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH), Direction Départementale de l'Équipement (DDTM), Caisse d'Allocation Familiale (CAF), Caisse des Dépôts et Consignation (CDC), bailleurs sociaux
- Le Conseil du quartier Centre, les comités de quartier
- La société des Transports Publics de l'Agglomération de Montpellier (TAM)

La réussite de l'opération demande une intervention forte de la puissance publique mais son succès dépend de l'implication du secteur privé, notamment en matière de logements et de commerces :

- Les chambres consulaires
- Les représentants des organisations professionnelles, promoteurs constructeurs, notaires, agents immobiliers, Conseil APEB.

1.4.3 L'intervention de la SAAM dans le cadre d'une concession d'aménagement

La Ville de Montpellier a confié les actions en faveur de la réhabilitation du parc immobilier, et la création de certains équipements publics d'accompagnement (curetages d'îlots, places de stationnement) à la SAAM, dans le cadre d'une convention d'aménagement.

Dans ce cadre, la SAAM, en tant qu'opérateur central, assure l'exécution de l'ensemble des missions nécessaires à la bonne fin de l'opération :

- la coordination des montages administratifs (suivi des Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP), obtention des Déclarations d'Utilité Publique de travaux de restauration immobilière....)
- les prescriptions de travaux
- l'animation des copropriétés : aides et conseils (au titre de l'OPAH RU)
- les acquisitions immobilières, ainsi que les relogements induits
- la programmation des travaux de réhabilitation
- la définition et la mise en place des produits immobiliers
- le suivi du respect des prescriptions et des Déclarations d'Utilité Publique de travaux

Ces interventions s'effectueront en liaison avec les différents bailleurs sociaux, en particulier à propos des actions en faveur du logement social et pour l'ensemble des démarches se rapportant au relogement.

Le relogement s'effectuera sous contrôle public, puisqu'en application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L 313-5 et suivants), l'opérateur est chargé du suivi des relogements, en faisant respecter par chaque propriétaire ses engagements.

Par ailleurs l'opérateur, en liaison avec les différents bailleurs, procédera aux mesures de relogement sur les immeubles occupés acquis par ses soins dans le cadre de l'opération.

Une enquête sociale sera réalisée par les agents spécialisés de la SAAM, et permettra de connaître la situation sociale de la famille et ses besoins, notamment sur le type du logement d'accueil, la localisation souhaitée, les possibilités financières actuelles et les types d'aides mobilisables (allocation logement...).

Ces relogements seront effectués dans le secteur public ou le secteur privé.

Dans le secteur public, le partenariat avec les différents bailleurs permettra de mettre à disposition des logements sur l'ensemble de leur parc.

En mettant en place un partenariat avec des associations sociales, dans le secteur privé, les propriétaires privés seront susceptibles d'accepter de prendre des candidats locataires selon un loyer négocié (type conventionné).

Ces actions seront menées dans le respect de la réglementation en vigueur, et en mobilisant l'ensemble des moyens prévus à cet effet. L'ensemble des relogements seront subordonnés au consentement du locataire, en fonction de ses propres critères que ce soit en termes de localisation, de loyer, de typologie d'appartement ou autres. La recherche de relogement du locataire dans son quartier sera privilégiée.

La préfecture et la DDTM seront pendant l'intégralité de l'opération très associées par la mise en place d'un comité de Pilotage.

1.5 Lieux concernés par l'enquête

Compte tenu des enjeux et objectifs de l'opération « Montpellier Grand Cœur », et pour créer une réelle dynamique visible et susceptible d'avoir le plus grand effet d'entraînement, il est apparu indispensable d'intervenir prioritairement sur certains périmètres et d'y concentrer les moyens mobilisés, notamment financiers.

Les premières actions entreprises depuis 2003 sur les quartiers centres en faveur de l'habitat (notamment sous la forme d'animation d'OPAH-RU), ont confirmé l'intérêt et l'opportunité d'une intervention prioritaire sur le secteur correspondant au quartier « Faubourg du Courreau ».

Les constats établis sur les dysfonctionnements urbains des quartiers ont conduit à engager en priorité diverses actions publiques sur le quartier « Faubourg du Courreau ». En effet, ce secteur a fait l'objet de deux OPAH-RU (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat- Renouvellement Urbain)

Les 2 OPAH RU conduites sur les quartiers de Figuerolles, dans le cadre de l'opération Grand Cœur, ont permis de dégager à ce jour les résultats suivants :

- 264 immeubles concernés par des travaux
- 68 logements vacants depuis plus 1 an remis sur le marché
- 185 logements locatifs produits dont 71 en loyer maîtrisé
- 70 logements locatifs en sortie d'insalubrité ou très dégradés
- 98 logements de propriétaires occupants
- 151 dossiers de mise aux normes de parties communes.

Sur le secteur du Faubourg du Courreau, depuis 2004, seuls 11 immeubles et 6 logements ont fait l'objet d'une réhabilitation.

Le quartier Faubourg du Courreau nécessite une intervention prioritaire sur l'habitat. C'est un secteur potentiellement à enjeux pour les investisseurs immobiliers en raison de sa situation géographique privilégiée, dans le prolongement du boulevard du Jeu de Paume. Il est nécessaire de veiller au maintien des populations les plus fragiles.

Des investigations ont permis de définir une liste d'immeubles, considérés comme prioritaires, au regard de leur état de vétusté, voire d'insalubrité.

Par délibération en date du 7 octobre 2013, la Ville a défini un nouveau programme et un nouveau périmètre à partir de potentialités foncières et immobilières identifiées et évaluées intitulé 'Montpellier Nouveau Grand Cœur'. Sur la base de ce programme, de ce périmètre et d'un bilan financier prévisionnel, la Ville a décidé de confier la réalisation de l'opération dans le cadre d'un contrat à la SAAM en vertu des articles L.300-4 et L.300-5-2 du Code de l'urbanisme.

1.6 Le concédant

Les actions dans le domaine du logement d'une part, et de la dynamisation économique d'autre part, nécessitent l'intervention d'un aménageur capable de procéder à des acquisitions foncières bâties et non bâties, de reloger si nécessaire les occupants, de réaliser des études pour la transformation en logements, bureaux ou commerces des terrains, immeubles ou locaux acquis, le cas échéant de faire ces travaux de transformation et enfin commercialiser ces biens.

A cet effet, une convention publique d'aménagement a été signée avec la Société d'Équipement de la région Montpelliéraine (SERM) Cette convention a été approuvée par délibération du Conseil municipal le 26 juin 2003 et notifiée le 1er août 2003. Suite à la loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement, la convention publique d'aménagement a été requalifiée concession d'aménagement. La durée initiale du contrat de 10 ans a été portée à 14 ans par avenant signé le 14 mai 2012 pour permettre de terminer dans de bonnes conditions le programme fixé par la Ville concédante, à savoir:

- production de 1600 logements en neuf ou en réhabilitation, dont 500 logements sociaux publics ou privés
- 8 300m² de locaux d'activité, bureaux et commerces.
- maîtrise d'ouvrage d'équipements et d'espaces publics (passerelle du Corum et ses abords)

Pour chaque partie de ce programme, la SERM a le potentiel foncier ou a engagé les procédures permettant de le réaliser. Il a également mené ou engagé les études et les actions nécessaires pour atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs ci-dessus indiqués pendant la durée restante de la concession.

Par délibération en date du 7 octobre 2013, la Ville, ayant défini un nouveau programme et un nouveau périmètre à partir de potentialités foncières et immobilières identifiées et évaluées, a décidé de confier la réalisation de l'opération dans le cadre d'un contrat à la SAAM en vertu des articles L.300-4 et L.300-5-2 du Code de l'urbanisme,

1.7 Cadre juridique

L'article 545 du Code civil prévoit que *« nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité »*. Le Code de l'expropriation a prévu que *« l'expropriation d'immeubles, en tout ou partie ... ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ... »*.

L'opération « Montpellier Nouveau Grand Cœur » s'inscrit en application de l'article L 313-4 du code de l'urbanisme modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 11 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007 : *« Les opérations de restauration immobilière consistent en des 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. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre.

Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique. »

Cette opération doit être déclarée d'utilité publique n'étant pas prévue dans un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elle rentre alors dans le cadre de l'article L 313-4-1 du code de l'urbanisme modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 11 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007 : « *Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour réaliser les opérations de restauration immobilière, ou de l'Etat avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. »*

Afin d'accélérer les procédures en application de l'article R131-14 du code de l'expropriation créé par DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014 - art. « *Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. »*

Un seul commissaire est nommé conjointement par le Président du Tribunal Administratif en application de l'article R.123-5 du Code de l'environnement pour l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et par le Préfet pour l'enquête parcellaire.

La présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est organisée par le préfet dans les formes prévues par les articles R 111-1 à R 112-24 du code de l'expropriation en application de l'article R 313-23 du code de l'Urbanisme.

Le cadre juridique de la présente enquête est précisé dans l'arrêté préfectoral n° 2016-I-052 du 20 janvier 2016 (ANNEXE 4.1) :

- le Code Général des Collectivités Territoriales;
- le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique ;
- le Code de l'Urbanisme ;
- le Code de l'Environnement ;
- le traité de concession d'aménagement du 3 décembre 2013 attribuant la concession à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) et son avenant n°1 ;
- la délibération du Conseil Municipal de Montpellier du 17 décembre 2015, approuvant la mise à l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire préalable au premier programme de restauration immobilière de l'Opération Nouveau Grand Cœur secteur 'Faubourg du Courreau' sur la commune de Montpellier ;
- le courrier et le dossier présentés le 29 décembre 2015 par la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM), pour être soumis à la procédure d'enquête publique conjointe concernant le projet précité ;

- la décision n° E15000216/34 en date du 30 décembre 2015 de la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désignant Monsieur Bruno Méallonier en qualité de commissaire enquêteur.

1.8 Composition du dossier

Le présent dossier d'enquête publique est constitué, en application de l'article L313-4-1 du code de l'urbanisme, en vue de l'institution de la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière sur le secteur et les immeubles ci après désignés.

Conformément à l'article R 313- 24 du code de l'urbanisme le dossier d'enquête comprend :

- 1.8.1 La délibération du conseil municipal approuvant le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique**
- 1.8.2 La concession d'aménagement "Montpellier Grand Cœur" et son avenant N° 1**
- 1.8.3 La notice explicative**
- 1.8.4 Un plan de situation des bâtiments concernés**
- 1.8.5 La liste des immeubles concernés**
- 1.8.6 Le plan de repérage**
- 1.8.7 Les prescriptions générales des travaux**
- 1.8.8 Les fiches de prescription des travaux par immeuble**
25 fiches
- 1.8.9 L'évaluation des dépenses d'acquisition**
- 1.8.10 L'évaluation sommaire et globale des dépenses de travaux**
- 1.8.11 L'état parcellaire**
98 états

Chapitre 2 L'organisation et le déroulement de l'enquête

2.1 L'organisation de l'enquête

Par décision du 30 décembre 2015, Madame le Président du Tribunal administratif de Montpellier a désigné comme commissaire enquêteur M. Bruno Méallonier ingénieur retraité FRANCE-TELECOM sous le N° E15000216/34 (ANNEXE 4.7).

Le dossier a été remis au commissaire enquêteur le 8 janvier 2016 10h par Mme F. Beuriot Agent chargée des enquêtes publiques à la Direction des Relations avec les Collectivités Locales du Bureau de l'Environnement de la Préfecture de l'Hérault.

L'étude de ce dossier a révélé sa conformité avec les ex-articles R 11-3 et R 11-19 recodifiés du Code de l'expropriation.

Le 8 janvier 2016, le commissaire enquêteur a rencontré M Pons et Mme Ouabbou du Service foncier de la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) en relation étroite avec Mme Beuriot. Il a été convenu :

- des dates de cette enquête:
 - Lundi 22/2/2016 de 8h30 à 12h
 - Mercredi 9/3/2016 de 13h à 17h
 - Jeudi 24/3/2016 de 14h à 18h30
- qu'il n'y aura pas d'observations électroniques
- de la possibilité de télécharger tout ou partie du dossier
- de préciser les ressources financières du projet

Les 14 et 15 janvier 2016, le commissaire enquêteur fait part par téléphone à Mme Beuriot de la Préfecture et à Mme Ouabbou de la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) que :

L'un des plans de repérage ne mentionne pas l'échelle

Il manque une fiche de prescription des travaux de l'immeuble de la parcelle HW109

Deux fiches d'état parcellaire sont imprimées sur 2 pages

Le sommaire du dossier n'a pas de 1.2, le 1.3 est la convention d'aménagement

Il n'y a pas mention de l'avenant n°1 de la convention sur le sommaire.

Les 19 janvier 2016, Mme Beuriot informe le commissaire enquêteur par téléphone que la Mairie de Montpellier a refusé de mettre le dossier en téléchargement par internet, et que l'arrêté est signé. Il y figure l'affichage légal laissant à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) la possibilité de tout affichage complémentaire.

Le 20 janvier 2016 le commissaire enquêteur appelle Mme Ouabbou pour lui rappeler les manques au dossier et prendre rendez-vous pour la visite des lieux qui est fixée au 1 février 2016 à 10h.

Le 20 janvier 2016 un planning est établi par courriel entre M Pons Mme Ouabbou et le commissaire enquêteur :

- Affichage en mairie, insertions dans la presse et sur les 2 sites internet, avant le **samedi 13/02/2016**,

- Notifications à envoyer par voie postale, **lundi 25/01/2016**, dernier délai

- Notifications effectives (preuves de retrait ou par voie d'huissier) à tous les propriétaires concernés pour le **jeudi 10/03/2016**, dernier délai.

Insertion dans les journaux "La Gazette de Montpellier" et "La Marseillaise du Languedoc" les **jeudis 4 et 25/02/2016**.

Le même jour l'avis d'ouverture d'enquête est mis sur le site de la Préfecture.

Le 1 février 2016 Mme Ouabbou remet au commissaire enquêteur :

Trois exemplaires

Des fiches d'état parcellaires mises à jour

Des prescriptions de travaux de l'immeuble parcelle HW109

La liste des envois recommandés aux propriétaires résidant en France, les envois à l'étranger devant être fait dans la semaine

L'échelle du plan de repérage n'a pu être retrouvée

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la zone du 'Faubourg du Courreau' a été envoyé par mail, le même jour.

La plaquette de l'OPRAH

M Pons a promis de me mettre le document de l'audit financier à disposition du commissaire enquêteur pour l'enquête. Ce document devant éclairer le financement de l'opération.

2.2 La visite

Une visite des 22 immeubles a été effectuée le 1 février 2016 sous la conduite de M Pons responsable du service foncier de la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) et Mme Ouabbou sa collaboratrice.

Ce sont les immeubles dont les propriétaires n'ont pas fait de travaux malgré l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPRAH) et des copropriétés dégradées lancées sur les quartiers Gambetta Figuerolles Nord Ecusson dans le cadre de l'opération 'Grand Cœur'.

M Pons a fait immeuble par immeuble la description sommaire de leur état et la position du propriétaire dans ces opérations. Quelques immeubles ont un intérêt architectural. D'autres immeubles, en moins mauvais état, mériteraient une rénovation mais leur inscription aurait mobilisé des ressources financières trop importantes.

M Pons estime que 80% des immeubles seront restaurés par leur propriétaire et 20% devront être rachetés par la SAAM.

2.3 L'information du public

2.3.1 Par voie d'affiche

Un avis d'enquête publique et des modalités de son déroulement a été affiché sur le panneau réservé à cet effet sur le parvis de la Mairie de Montpellier comme l'exige le Code de l'expropriation (ANNEXE 4-6 certificat d'affichage comportant une erreur sur la date du 1^{er} jour d'affichage). En effet, cette affiche a été installée 15 jours au moins avant l'ouverture de cette enquête du 8 février 2016 au 24 mars 2016 comme l'atteste le procès verbal de constat de Maître Vincent CHAUCHARD, Huissier de Justice.

Lors d'une réunion avec la SAAM, le commissaire enquêteur a demandé que l'affichage soit fait également sur la zone concernée par la déclaration d'utilité publique ou très proche. Ainsi l'affichage a été effectué aux six emplacements suivants :

- Locaux de la mission 'grand cœur' situés au 17 bd du jeu de paume
- 6 rue faubourg du courreau
- 11/13 rue faubourg du courreau
- 21 rue faubourg du courreau
- 40/42 rue faubourg du courreau
- 43/45 rue faubourg du courreau
- 40/42 cours gambetta

Maître CHAUCHARD, huissier de justice associé de la Société Civile Professionnelle N.MERLE-V.CHAUCHARD- N.CHERTINJP. BORREL-V.de MARI a dressé un procès verbal de constat d'affichage (ANNEXE 4-14) reçu par le commissaire enquêteur de Mme Ouabbou de la SAAM le 5 mai 2016. Ce constat atteste que l'affichage de l'enquête sur les sept lieux susnommés et Mairie de Montpellier, place Georges Freche a été fait du 8 février 2016 au 24 mars 2016 par des photos prises les 8 et 22 février, 9 et 24 mars.

Le commissaire enquêteur s'est assuré de la présence des avis d'enquête à la Mairie de Montpellier, place Georges Freche le 15 février 2016.

Les dimensions et caractéristiques des affiches sont conformes à la réglementation (Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement).

2.3.2 Par voie de presse

Le 20 janvier 2016 Mme Beuriot a transmis l'avis d'enquête (ANNEXE 4.2) à deux journaux pour publication sous la rubrique des annonces légales :

8 jours au moins avant le début de l'enquête :

la Marseillaise n° 21668 édition Hérault-Gard du 4 février 2016 page 8;

la Gazette n° 11442 du 4 février 2016 au 10 février 2016 page 64;

et dans les 8 premiers jours de l'enquête :

la Marseillaise n° 21689 édition Hérault-Gard du 25 février 2016 page 7;

la Gazette n° 11445 du 25 février 2016 au 2 mars 2016 page 62;

2.3.3 Notification des propriétaires

Une lettre recommandée nominative avec accusé de réception a été adressée par la SAAM à chaque propriétaire. Elle informe :

du lancement de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire sur le secteur du Faubourg de Courreau – 1^{er} programme de travaux, par arrêté préfectoral n° 2016-I-052 en date du 20 janvier 2016, conformément à l'article R.131-6 du code de l'Expropriation (ANNEXE 4.8) ;

du déroulement de l'enquête du 22 février 2016 au 24 mars 2016 inclus ;

de la consultation du dossier en Mairie de Montpellier

des dates de permanence du commissaire enquêteur.

et rappelle les articles L 311-1 et R 311-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique cités in extenso.

Un exemplaire de cette lettre figure en ANNEXE 4.9 du présent rapport. A cette lettre était joint :

une copie de l'arrêté préfectoral ;

un questionnaire sur l'identité du propriétaire ;

2.3.4 Par d'autres moyens

Suite à la délibération du Conseil Municipal de Montpellier du 22 janvier 2015 et lors de la présentation de la création des comités de quartier, les élus ont présenté le projet Nouveau Grand Cœur et la rénovation de la rue du Faubourg du Courreau en particulier. Cette réunion est relatée dans le compte rendu de l'assemblée générale de l'association 'Bien vivre au Courreau et au Plan Cabanes' du 30 janvier 2015. (ANNEXE 4.5)

Le 23 novembre 2015, M le Maire de Montpellier a organisé une réunion publique d'information et de concertation qui portera sur le renouvellement urbain des faubourgs de Figuerolles et du Courreau : habitat, espaces publics, commerces et vie de quartier. (ANNEXE 4.4) <http://www.montpellier.fr/evenement/16564/3625-reunion-publique-figuerolles-courreau.htm>

Préalablement au lancement de l'enquête parcellaire, aucune réunion spécifique d'information n'a été organisée par la SAAM, et par ailleurs le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique.

L'avis d'ouverture d'enquête est consultable et téléchargeable sur le site de la Préfecture de l'Hérault aux adresses suivantes :

<http://www.herault.gouv.fr/content/download/17529/134479/file/1-Avis%20OEP%20ONGC.pdf>

<http://www.herault.gouv.fr/content/download/13949/89257/file/Avis%20OEP-parcellaire%202015.pdf>

L'enquête publique n'a pas été signalée sur le site internet de la commune ni de la métropole qui ont refusé de mettre le dossier en téléchargement sur leur site.

Le commissaire enquêteur a relevé un article sur le site du Midi Libre (ANNEXE 4.3) le 18 février 2016.

En outre, le site internet de la ville de Montpellier explique clairement les outils mis à la disposition des administrés pour mener les opérations de renouvellement urbain en indiquant notamment les possibilités financières offertes par la procédure OPAH. Ce site présente le projet Grand Cœur sans mise à jour pour son extension au Faubourg du Courreau.

Le journal Montpellier Notre Ville ne présente pas les objectifs de réhabilitation et de réaménagement du Faubourg du Courreau ?

2.4 Conditions de réception du public

Le public a été reçu dans une salle prévue à cet effet au rez-de-chaussée de la Mairie près de l'accueil, du local des agents de sécurité et de la porte d'entrée sortie du personnel. Cette pièce est claire avec vue sur l'esplanade par une baie vitrée. Deux grandes tables permettent de consulter confortablement le dossier.

2.5 Incident

L'enquête s'est déroulée sans incident jusqu'au 11 mars 2016. Ce jour là une personne a consulté le dossier. Depuis le dossier et les deux registres d'enquête ont disparu. La responsable de l'accueil a déclaré à Mme Ouabbou et au commissaire enquêteur le 22 mars 2016, que trois ou quatre personnes avait demandé à consulter le dossier en vain entre le 11 et le 18 mars 2016 inclus. Aucune alarme n'a été faite ni à Mme Ouabbou ni à la SAAM ni au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a demandé le 9 mars 2016 à Mme Ouabbou copie des registres. Cette dernière l'a faite le 10 mars 2016. Cette copie transmise le 14 mars 2016 au commissaire enquêteur se termine par les observations recueillies lors de la permanence du 9 mas 2016.

La Mairie de Montpellier a refusé, outre la consultation du dossier sur leur site internet, la copie journalière des registres. L'observation et l'identité de la dernière personne ayant consulté le dossier, restent donc inconnues de même que celles des autres personnes citées.

Le vendredi 18 mars 2016 une personne a demandé à l'accueil de la Mairie à consulter le dossier. N'obtenant pas satisfaction, cette personne a demandé une attestation de non présentation du dossier et des registres de l'enquête puis s'est rendue à la mission grand-cœur rue du jeu de paume où elle a fait part de son mécontentement à Mme Ouabbou. Cette dernière a joint le commissaire enquêteur le 21 mars 2016 à 16h sur le téléphone fixe, retard dû à une erreur de transcription de numéro de téléphone portable.

Le commissaire enquêteur a joint immédiatement Mme Beuriot de la Préfecture pour l'informer des faits, suivi d'un courriel à 17h15.

Le 22 mars 2016 Mme Beuriot a appelé le commissaire enquêteur à 8h15 et confirmé par mail à 8h25, pour en coordination avec Mme Ouabbou de finir l'enquête comme prévu en apportant à la Mairie un dossier et deux registres à prendre à l'accueil de la Préfecture. Le commissaire enquêteur a joint Mme Ouabbou à 9h05 et ont convenu de se retrouver à 10h à l'accueil de la Mairie pour y déposer le dossier et les deux registres ; ce qui a été fait.

Les responsables de l'accueil, de la sécurité et de l'urbanisme de la Mairie de Montpellier ont apporté des informations sur les événements des jours précédents. Ils ont demandé par courriel à chacun des agents de la Mairie s'il avait vu ce dossier ; aucune réponse n'est revenue. Le dossier et les deux registres restent introuvables à la Mairie. Mme Ouabbou a demandé que des mesures soient prises pour la sécurisation des pièces de l'enquête. Il a été répondu qu'à part la mise sous clé de ces pièces le soir rien d'autre ne pouvait être fait. Ce qui veut dire que le dossier et les registres étaient à la portée de n'importe qui après l'heure de fermeture de la Mairie, sachant que l'accès est possible en dehors des heures d'ouverture constaté par le commissaire enquêteur.

Les échanges ont eu lieu par mails.

2.6 Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête a été faite le 24 mars 2016 à 18 heures 30 par le commissaire enquêteur après :

- la fin de la permanence à 18 h 30 avant la fermeture de la mairie à 19h.
- 18h30 le commissaire enquêteur a signé les registres dans lesquels les copies des registres disparus ont été agrafées.

Le 1 avril 2016 à 10h, le commissaire enquêteur a remis en main propre à Madame Ouabbou de la SAAM, M Pons étant absent, le procès verbal de synthèse des observations émises durant celle-ci.

Le 19 avril 2016 à 16h30, Madame Ouabbou représentant de la SAAM a remis au commissaire enquêteur un exemplaire papier :

- du mémoire en réponse
 - du document intitulé ' STRATEGIE COMMERCIAL DU CŒUR MARCHAND ' sous logo de la ville de Montpellier Grand Coeur.
- et le 21 avril la version numérique de ces documents.

Le commissaire enquêteur a demandé le 21 avril par courriel un report de 2 à 3 semaines du délai de remise de son rapport au vu que :

- le certificat d'affichage de la Mairie de Montpellier transmis comporte une erreur de date début signalée le 2 avril 2016.
- le rapport de l'huissier chargé de constater l'affichage n'a pas encore été remis.

Le 29 avril 2016, le commissaire enquêteur a reçu l'accord de la préfecture en date du 22 avril reportant la remise du rapport au 13 mai 2016. (ANNEXE 4.13)

Le 5 mai 2016 Mme Ouabbou a transmis au commissaire enquêteur le procès verbal de constat d'affichage de Maître Chauchard.

Le 10 mai 2016 un rendez vous a été pris par le commissaire enquêteur avec Mme Beuriot de la Préfecture de l'Hérault pour la fin de la semaine. Lors de cette réunion, sera remis officiellement le dossier de l'enquête, le rapport du commissaire enquêteur et ses annexes et la conclusion motivée de l'utilité publique et de l'enquête parcellaire.

Le certificat d'affichage rectifié de M le Maire de Montpellier n'a pas été communiqué en temps utile.

Chapitre 3 L'analyse des observations

3.1 Analyse comptable des observations

Du 22 février 2016 à 8h30 au 24 mars 18h30, dix sept personnes ont exposé quinze observations dont onze sont consignées dans les registres d'enquête.

Dix sept personnes ont rencontré le commissaire enquêteur lors des permanences exposant quatorze observations dont dix ont été consignées :

- quatre personnes le 22 février 2016 entre 8h30 et 12h ;
- huit personnes le 9 mars 2016 entre 13h30 et 17h ;
- cinq personnes le 24 mars 2016 entre 14h et 18h30.

Aucun rendez vous n'a été pris.

Une observation a été reçue en Mairie :

- de Mme Cordesse le 24 février 2016

Les registres ayant disparu du 11 mars au 22 mars 2016 aucune observation n'a pu être recueillie durant cette période.

| registre Exp | nom | date | pv | type | personnes observations | registre DUP | nom | date | pv | type | personnes observations | | | | |
|--------------|----------------|------------|------|------|------------------------|--------------|-----|--------------|------------|------|------------------------|-----|----------|----------------------------|----------------------------|
| 1 | M Boules | 22/02/2016 | 1.1 | p | 1 f | | 1 | Mme Abauzit | 09/03/2016 | 1.5 | p | 1 f | | | |
| | Mme Argelles | 22/02/2016 | 1.2 | p | 1 o | | 2 | Mme Cordesse | 24/02/2016 | 2.1 | v | 1 e | | total | |
| 2 | Mmes Perrier | 22/02/2016 | 1.3 | p | 2 f | | 3 | M Plat | 09/03/2016 | 1.7 | p | 1 f | | permanence | 7 personnes |
| 3 | Mlle Blanc | 09/03/2016 | 1.4 | p | 2 f | | 4 | M Heinrich | 09/03/2016 | 1.8 | p | 1 f | | | 14 observations orales |
| 4 | Mme Abauzit | 09/03/2016 | 1.5 | p | 1 f | | 6 | Mme Pelfort | 09/03/2016 | 1.9 | p | 1 f | | rdv | 10 dt observations écrites |
| 5 | M Garcin | 09/03/2016 | 1.6 | p | 1 f | | | | | | | | | 0 personnes | |
| | Mme Lloberas | 24/03/2016 | 1.10 | p | 1 o | | | | | | | | visite | 0 observations | |
| | M et Mme Carre | 24/03/2016 | 1.11 | p | 2 o | | | | | | | | | 1 personnes | |
| | M Perrin | 24/03/2016 | 1.12 | p | 1 o | | | | | | | | courrier | 1 observations | |
| 6 | M El Ka'di | 24/03/2016 | 1.13 | p | 1 f | | | | | | | | | 0 personnes | |
| | | | | | | | | | | | | | | 0 observations | |
| | | | | | | | | | | | | | total | 18 personnes | |
| | | | | | | | | | | | | | | 15 observations | |
| | | | | | | | | | | | | | | 11 dt observations écrites | |

3.2 Analyse sur le fond des observations

3.2.1 Préambule

On pourra consulter les observations intégrales du public dans le registre d'enquête, le procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur et les réponses du maître d'ouvrage dans l'ANNEXE 4.10.

Compte tenu de la difficulté de regrouper de façon significative les observations, le commissaire enquêteur a pris le parti d'être le fidèle secrétaire du public et de fournir à travers ce rapport les propositions du Maître d'Ouvrage à chaque observation. L'avis du commissaire enquêteur ne figurera explicitement que pour les observations où un avis spécifique lui a semblé nécessaire.

En tout état de cause la réponse du maître d'ouvrage et l'avis du commissaire enquêteur ne sont que des éléments d'aide pour le maître d'ouvrage qui après délibération prendra seul la décision.

3.2.2 Synthèse des observations

Les observations peuvent se résumer aux demandes individuelles suivantes :

- 1) le montant des subventions aux quelles peuvent prétendre les propriétaires concernés,
- 2) l'explication sur les critères de sélection des immeubles soumis à des travaux,

- 3) le descriptif détaillé des travaux exigés,
 - 4) le délai accordé pour la réalisation des travaux en particuliers dans le cas de copropriété gérée par un syndic,
- et plus généralement, aucune opposition n'est faite à la réhabilitation du quartier.

3.3 Observations lors des permanences

L'avis du commissaire enquêteur n'est exprimé que pour apporter un complément ou une remarque à la réponse du Maître d'Ouvrage.

3.3.1 De M Boutes du 22/2/2016

Parcelle HW59 a demandé une information sur les conséquences pour lui de l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet 'Nouveau Grand Cœur'. Il souhaite connaître les travaux exigés par la déclaration d'utilité publique, le montant des subventions auxquelles il peut prétendre. Une copie de la fiche descriptive des travaux de son immeuble et la fiche de description générale. Il souhaite également avoir la liste des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire. Il demande enfin qu'une réunion publique de tous les propriétaires soit organisée soit par le maître d'ouvrage soit par le commissaire enquêteur.

Réponse du MO :

L'enquête a pour objet d'informer les propriétaires de l'obligation de réaliser des travaux sur les parties communes et sur les parties privatives.

Les subventions font l'objet d'une étude au cas par cas, le montant des aides allouées est déterminé en fonction de critères précis (situation financière, montant du loyer, ...)

Les fiches descriptives de travaux sont consultables dans le dossier d'enquête. Une copie peut-être fourni sur demande. Ces fiches feront l'objet d'une notification après obtention de la DUP. La liste des propriétaires n'est pas disponible.

Des réunions publiques ne peuvent être organisées par le maître d'œuvre. Le maire de Montpellier organise fréquemment des réunions publiques sur ce secteur.

Avis du CE :

Le Commissaire enquêteur peut organiser une réunion publique afin d'apporter des informations complémentaires indispensables qui n'auraient pas été fournies par le Maître d'Ouvrage. Il ne lui appartient pas d'organiser une 'association' dans le public.

3.3.2 De Mme Argellies du 22/2/2016

Parcelle HW112 représentante de la SCI la cigale et la fourmi, veut savoir ce qu'implique cette enquête pour elle. En particuliers, son appartement ayant été entièrement refait il y a quelques années, doit-elle tout refaire ? et quel est le montant de la subvention qui lui serait allouée ?

Réponse du MO :

L'enquête a pour objet d'informer les propriétaires de l'obligation de réalisation des travaux sur les parties communes et sur les parties privatives.

Les subventions font l'objet d'une étude au cas par cas, le montant des aides allouées est déterminé en fonction de critères précis (situation financière, montant du loyer, ...)

Dès l'obtention de la DUP, il convient de nous contacter afin d'organiser une visite de son logement et des préconisations lui seront faites si nécessaire.

3.3.3 De Mme Perrier du 22/2/2016

Parcelle BX102 immeuble n°16 représente en tant que trésorière le club d'archéologie et accompagnée de la vice présidente s'est enquis de savoir quels types de travaux sont envisagés : dallage de la cour, escaliers usés ... Ces dames sont satisfaites que cette réhabilitation soit engagée. Elles prendront contact également avec le syndic de l'immeuble pour connaître leur part des frais.

Réponse du MO :

Les fiches descriptives de travaux sont consultables dans le dossier d'enquête. Une copie peut-être fourni sur demande. Ces fiches feront l'objet d'une notification après obtention de la DUP.

3.3.4 De Mlle Blanc du 9/3/2016

Parcelle BX 108 est venu s'informer sur la procédure engagée. Des travaux ont été réalisés dans l'immeuble (réseaux eau et électricité, interphone, ravalement de la façade avant en cours, ..). Il était prévu un ravalement de la façade arrière, une réfection des escaliers et de la toiture. Pourquoi menacer d'expropriation dans ces conditions ? Quelle contrainte de temps est donnée pour exécuter les travaux demandés sachant que leur réalisation dépend des copropriétaires et du syndic ?

Réponse du MO :

Dés l'obtention de la DUP, il convient de nous contacter afin d'organiser une visite des parties communes et des préconisations seront faites si nécessaires.

Notre service technique peut-être sollicité pour un accompagnement des copropriétaires lors des Assemblées Générales.

Il est de la responsabilité des copropriétaires concernés de solliciter le syndic pour le vote des travaux nécessaires.

Le délai est de 18 mois.

3.3.5 De Mme Abauzit du 9/3/2016

Parcelle HW 75 ne comprend pas ce courrier recommandé ni ce qui se passe son syndic et n'est au courant de rien. Des avances sur travaux ont été payées. Le syndic ne répond rien sur cette procédure. Un appartement en très bon état est loué. A quoi est-elle tenue ?

Réponse du MO :

Dés l'obtention de la DUP, il convient de nous contacter afin d'organiser une visite de son logement et des préconisations lui seront faites si nécessaire.

3.3.6 De M Garcin du 9/3/2016

Parcelle HW51 demande le montant des subventions octroyées pour les travaux importants demandés.

Réponse du MO :

Les subventions font l'objet d'une étude au cas par cas, le montant des aides allouées est déterminé en fonction de critères précis (situation financière, montant du loyer, ...). Une personne à la Mission Grand Cœur peut être sollicitée pour l'informer et l'accompagner dans le montage du dossier.

3.3.7 De M Pilat du 9/3/2016

Parcelle BX 119 trouve excessive la procédure de déclaration d'utilité publique pour son immeuble. L'appartement qu'il y possède a été remis aux normes il y a dix ans. Il convient que des travaux sont nécessaires dont le syndic a entrepris le chiffrage. Il s'inquiète des délais qui lui sont imposés.

Réponse du MO :

La DUP impose une remise aux normes, la réglementation a évoluée en dix ans. Dès l'obtention de la DUP, il convient de nous contacter afin d'organiser une visite de son logement et des préconisations lui seront faites si nécessaire.

3.3.8 De M Heinrich du 9/3/2016

Co président de l'association 'Bien vivre au Courreau et au Plan Cabanes' pose deux questions :

1° quel sera l'accompagnement proposé aux propriétaires pour comprendre et réaliser les travaux exigés ?

2° cette opération est dénommée : premier programme de rénovation. Ceci sous entend il, qu'il est prévu un deuxième programme ? et si oui quel en sera le calendrier et sur quel critères seront sélectionnés les immeubles de cette deuxième tranche ?

Réponse du MO :

Une personne du service technique à la mission Grand Cœur est disponible afin d'accompagner les copropriétaires et les copropriétés dans la réalisation des travaux prescrits.

A ce jour, aucun programme supplémentaire n'est prévu. Il n'est pas exclu qu'un deuxième programme soit lancé. Cependant, les immeubles concernés par le premier programme ne pourront faire partie du deuxième programme.

3.3.9 De Mme Pelfort du 9/3/2016

Co présidente de l'association 'Bien vivre au Courreau et au Plan Cabanes' demande quels sont les raisons qui ont présidé au choix des immeubles soumis à l'enquête parcellaire ? et s'étonne que l'immeuble du n° 6 du faubourg du Courreau dont l'état de délabrement est manifeste, ainsi que le n°7 certes en travaux mais qui n'avancent pas est resté sinistré trente ans ne sont pas concernés quand le n°5 restauré récemment est sur la liste ?

Le coût de l'opération pour la collectivité n'est pas clair : on ne sait pas si la somme de 12 M€ annoncée dans le dossier correspond la totalité des travaux à charge des propriétaires et des expropriations et travaux à fonds publics.

Enfin la voirie est dans un très mauvais état et la concession de terrasse sur la rue au restaurant est dangereuse.

Réponse du MO :

L'état des parties communes ou des parties privatives justifie la mise d'un immeuble sous DUP.

Le 6 rue Faubourg du Courreau est propriété de la SERM. Cet immeuble est en cours de réhabilitation.

Le 7 rue Faubourg du Courreau est en cours de réhabilitation

Le 5 rue Faubourg du Courreau présente des parties privatives en très mauvais état.

Le coût estimatif des travaux de réhabilitation (Parties communes et parties privatives) s'élève à 8 962 000 €

Le montant global des acquisitions s'élève à 13 500 000 €.

La SAAM n'entend pas acquérir la totalité des immeubles par voie d'expropriation. Le But de l'opération est une réhabilitation par les propriétaires.

La question de la voirie ne relève pas de la présente enquête.

Avis du CE :

Ces informations sur des immeubles en mauvais état et non ciblés par la proposition de Déclaration d'Utilité Publique auraient pu faire l'objet d'une fiche dans le dossier d'enquête.

Par ailleurs, le descriptif des coûts financiers est un peu confus. Les ressources du projet sont issues d'organismes divers qui ne sont pas cités avec leur montant. Ces ressources proviennent pour une grande partie de fonds publics (OPAH, Métropole Montpellier, Département, Région, état ... ?) mais aussi de fonds privés (propriétaires, aménageurs, ... ?). A la demande du commissaire enquêteur, la SAAM a fourni un document explicitant le mécanisme financier de l'opération (ANNEXE 4.12).

Enfin il est dommage qu'aucune description même sommaire ne soit apportée sur les travaux du domaine public pour crédibiliser la rénovation du quartier.

3.3.10 De Mme Lloveras du 24/3/2016

Parcelle BX 450 est venu s'informer sur la procédure engagée et du montant de la subvention envisageable. N'a pas souhaité faire une observation écrite compte tenu de l'issue de la présente enquête.

Réponse du MO :

L'enquête a pour objet d'informer les propriétaires de l'obligation de réaliser des travaux sur les parties communes et sur les parties privatives.

Les subventions font l'objet d'une étude au cas par cas, le montant des aides allouées est déterminé en fonction de critères précis (situation financière, montant du loyer, ...).

3.3.11 De M et Mme Carre du 24/3/2016

Parcelle HW 86 sont venu s'informer sur la procédure engagée et du montant de la subvention envisageable. Ils n'ont pas souhaité faire une observation écrite compte tenu de l'issue de la présente enquête.

Réponse du MO :

L'enquête a pour objet d'informer les propriétaires de l'obligation de réaliser des travaux sur les parties communes et sur les parties privatives.

Les subventions font l'objet d'une étude au cas par cas, le montant des aides allouées est déterminé en fonction de critères précis (situation financière, montant du loyer, ...).

3.3.12 De M Perrin du 24/3/2016

Propriétaire dans le quartier cité par l'enquête, pensait être concerné par l'enquête parcellaire mais son immeuble n'en fait pas partie. Il n'a pas souhaité faire d'observation écrite.

3.3.13 De M El Kaidi du 24/3/2016

Parcelle HW 109, copropriétaire avec son frère de la boucherie, signale une erreur d'adresse sur la fiche parcellaire N° 15-17 au lieu de N° 5. Ils souhaitent faire les travaux mais le propriétaire des étages de cet immeuble est très peu actif. Dans ce contexte, ils s'inquiètent du délai pour la réalisation des travaux. Ils seraient acheteur de ces étages.

Réponse du MO :

La SAAM procédera à des vérifications et la fiche parcellaire sera rectifiée.

Il est de la responsabilité des copropriétaires concernés de réaliser les travaux nécessaires.

Dans le cas où les copropriétaires n'arrivent pas à s'entendre sur la réalisation des travaux. La SAAM peut se porter acquéreur d'une partie ou de la totalité de l'immeuble afin de réaliser les travaux prescrits.

3.4 Observations reçues en mairie (visite ou courrier)

De Mme Cordesse du 24/2/2016

Signale que la voirie est à rénover ainsi que le réseau de gaz. Elle souhaite qu'un revêtement clair de la chaussée soit adopté complétant la qualité des façades des immeubles.

Réponse du MO :

La question de la voirie ne relève pas de la présente enquête.

Avis du CE :

Il est dommage qu'aucune description même sommaire ne soit apportée sur les travaux du domaine public pour crédibiliser la rénovation du quartier.

3.5 Observations du commissaire enquêteur

Le projet 'Nouveau Grand Cœur' de Montpellier prévoit des actions en faveur de la redynamisation des activités commerciales. La Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des métiers ont-elles été consultées ? Ont-elles procédé à des études de marché ? Quelles préconisations ou actions envisagent-t-elles ?

Réponse du MO :

Voire l'ANNEXE 4.11 'STRATEGIE COMMERCIALE DU CŒUR MARCHAND'

Avis du CE :

Ce document est très intéressant pour toute personne souhaitant connaître le projet commercial du Grand Cœur de Montpellier. En particulier il me paraît indispensable pour les commerçants du faubourg du Courreau ou ceux qui voudraient s'y installer même si une étude de marché plus pointue et adaptée au type de commerce est nécessaire. Il aurait pu faire partie du dossier.

Le 13 mai 2016

Bruno Méallonier Commissaire Enquêteur



Chapitre 4 Annexes

- 4.1 Arrêté préfectoral**
- 4.2 Avis d'enquêtes**
- 4.3 Article du Midi Libre**
- 4.4 Réunion publique du 23 novembre 2015**
- 4.5 Assemblée générale association 'Bien vivre au Courreau et au Plan Cabanes'**
- 4.6 Certificat d'affichage de la ville de Montpellier**
- 4.7 Décision du Tribunal Administratif**
- 4.8 Notifications aux propriétaires**
- 4.9 Lettre recommandée de notification**
- 4.10 Mémoire en retour**
- 4.11 Stratégie commerciale de Montpellier Grand Cœur**
- 4.12 Schéma financier de l'opération**
- 4.13 Accord préfecture de report de remise du rapport**
- 4.14 Constat d'huissier pour l'affichage**

COMMUNE DE Montpellier

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DECLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

**CONCLUSION MOTIVÉE du COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Établi par Bruno Méallonier, commissaire enquêteur

6 mai 2016

Sommaire

| | | |
|------------|--|---|
| Chapitre 1 | Avis de synthèse du commissaire enquêteur..... | 2 |
| 1.1 | Préambule | 2 |
| 1.2 | Les observations du public..... | 2 |
| 1.3 | L'observation du commissaire enquêteur | 3 |
| Chapitre 2 | Attendus | 3 |
| 2.1 | Constatant | 3 |
| 2.2 | Considérant que : | 3 |
| Chapitre 3 | Conclusion et avis motivé | 4 |

Chapitre 1 Avis de synthèse du commissaire enquêteur

1.1 Préambule

La Ville de Montpellier, dans le cadre de l'opération Montpellier Grand Cœur, poursuit ses actions de renouvellement urbain, en liant les problématiques de l'habitat, de la mixité sociale et de l'amélioration du cadre de vie. L'extension de cette opération 'Nouveau Grand Cœur' 2013-2020 nécessite une Déclaration d'Utilité Publique.

L'intervention publique est orientée durablement dans divers secteurs du quartier Centre où est constatée une forte présence d'habitat ancien dégradé, notamment sur le secteur du Faubourg du Courreau.

Un premier programme de travaux de restauration urbaine a été approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Montpellier du 17 décembre 2015. La procédure, régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, prévoit la possibilité de procéder conjointement à une enquête publique avec l'enquête parcellaire. Il a été choisi de la mettre en œuvre pour diminuer les délais de réalisation.

Le dossier mis à l'enquête publique, nécessaire à l'institution

- de la déclaration d'utilité publique du premier programme de travaux, concerne 22 immeubles ciblés sur le secteur 'Faubourg du Courreau' au profit de la Ville de Montpellier ou du titulaire de la concession d'aménagement,

- de la déclaration d'enquête parcellaire, au profit de la Ville de Montpellier ou du titulaire de la concession d'aménagement.

1.2 Les observations du public

Les observations peuvent se résumer aux demandes individuelles suivantes :

- 1) le montant des subventions aux quelles peuvent prétendre les propriétaires concernés,
 - 2) l'explication sur les critères de sélection des immeubles soumis à des travaux,
 - 3) le descriptif détaillé des travaux exigés,
 - 4) le délai accordé pour la réalisation des travaux en particuliers dans le cas de copropriété gérée par un syndic,
- et plus généralement, aucune opposition n'est faite à la réhabilitation du quartier.

1.3 L'observation du commissaire enquêteur

Le projet 'Nouveau Grand Cœur' de Montpellier prévoit Des actions en faveur de la redynamisation des activités commerciales. La Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des métiers ont-elles été consultées ? Ont-elles procéder à des études de marché ? Quelles préconisations ou actions envisage-t-elles ?

Chapitre 2 Attendus

2.1 Constatant

Une participation faible du public (15 observations recueillies sur les registres) et dans l'ensemble, plutôt favorable au projet. On ne sait combien d'observations n'ont pas pu être enregistrées pendant la semaine de disparition du dossier et des registres.

Sur la base de toutes les informations qui ont été communiquées pendant l'enquête et qui ont été consignées dans le présent rapport, le commissaire enquêteur estime que le projet est raisonnable et réaliste. Il ne présente pas de défaut majeur.

Ce projet répond indiscutablement à un intérêt général.

Les moyens sont appropriés à la réalisation du projet. Pour quelques propriétaires le financement des travaux n'est pas possible. L'atteinte à la propriété privée n'est pas excessive, le Maître d'Ouvrage ne comptant exercer la procédure d'expulsion qu'en cas de défaut du propriétaire estimé à 2 ou 3 des 22 immeubles concernés.

Le coût de l'opération n'est pas disproportionné par rapport à l'intérêt du projet.

Le Maître d'Ouvrage a la capacité financière d'assurer les dépenses d'investissement.

2.2 Considérant que :

le dossier d'enquête est complet,
la publicité réglementaire a bien été faite,
toutes les personnes n'ont pas pu s'exprimer compte tenu de la disparition du dossier et du registre en Mairie de Montpellier,

lors de la dernière permanence, les personnes qui sont venues ont regretté de ne pas pouvoir consulter les observations précédentes et n'ont pas jugé utile de déposer une observation compte tenu de la non validité de l'enquête,

le Maître d'Ouvrage a répondu aux questions posées.

Chapitre 3 Conclusion et avis motivé

Considérant qu'une irrégularité majeure de la procédure a marqué cette enquête à savoir la disparition du dossier et des deux registres d'enquête de la Mairie de Montpellier pendant une semaine. Cet incident n'a pas permis de recueillir toutes les observations.

En conséquence, je ne peux donner un avis et propose l'annulation de cette enquête.

Le 13 mai 2016

Bruno Méallonier Commissaire enquêteur



COMMUNE DE Montpellier

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

ENQUÊTE PARCELLAIRE

**CONCLUSION MOTIVÉE du COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Établi par Bruno Méallonier, commissaire enquêteur

6 mai 2016

Sommaire

| | | |
|------------|--|---|
| Chapitre 1 | Avis de synthèse du commissaire enquêteur..... | 2 |
| 1.1 | Préambule | 2 |
| 1.2 | Les observations du public..... | 2 |
| 1.3 | Les observations du commissaire enquêteur..... | 3 |
| Chapitre 2 | Attendus | 3 |
| 2.1 | Constatant que :..... | 3 |
| 2.2 | Considérant que : | 3 |
| Chapitre 3 | Conclusion et avis motivé | 3 |

Chapitre 1 Avis de synthèse du commissaire enquêteur

1.1 Préambule

La Ville de Montpellier, dans le cadre de l'opération Montpellier Grand Cœur, poursuit ses actions de renouvellement urbain, en liant les problématiques de l'habitat, de la mixité sociale et de l'amélioration du cadre de vie. L'extension de cette opération 'Nouveau Grand Cœur' 2013-2020 nécessite une Déclaration d'Utilité Publique.

L'intervention publique est orientée durablement dans divers secteurs du quartier Centre où est constatée une forte présence d'habitat ancien dégradé, notamment sur le secteur du Faubourg du Courreau.

Un premier programme de travaux de restauration urbaine a été approuvé par délibération du conseil municipal de la ville de Montpellier du 17 décembre 2015. La procédure, régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, prévoit la possibilité de procéder conjointement à une enquête publique avec l'enquête parcellaire. Il a été choisi de la mettre en œuvre pour diminuer les délais de réalisation.

Le dossier mis à l'enquête publique, nécessaire à l'institution

- de la déclaration d'utilité publique du premier programme de travaux, concerne 22 immeubles ciblés sur le secteur 'Faubourg du Courreau' au profit de la Ville de Montpellier ou du titulaire de la concession d'aménagement,
- de la déclaration d'enquête parcellaire, au profit de la Ville de Montpellier ou du titulaire de la concession d'aménagement.

1.2 Les observations du public

Les observations peuvent se résumer aux demandes individuelles suivantes :

- 1) le montant des subventions aux quelles peuvent prétendre les propriétaires concernés,
 - 2) l'explication sur les critères de sélection des immeubles soumis à des travaux,
 - 3) le descriptif détaillé des travaux exigés,
 - 4) le délai accordé pour la réalisation des travaux en particuliers dans le cas de copropriété gérée par un syndic,
- et plus généralement, aucune opposition n'est faite à la réhabilitation du quartier.

1.3 Les observations du commissaire enquêteur

Le projet 'Nouveau Grand Cœur' de Montpellier prévoit Des actions en faveur de la redynamisation des activités commerciales. La Chambre de Commerce et d'Industrie et la Chambre des métiers ont-elles été consultées ? Ont-elles procéder à des études de marché ? Quelles préconisations ou actions envisage-t-elles ?

Chapitre 2 Attendus

2.1 Constatant que :

17 propriétaires sont venus pour se renseigner lors des permanences.

Le dossier a été établi conformément aux dispositions de l'article R 11-19 du code de l'expropriation.

Les parcelles visées doivent bien recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux.

La publicité et les notifications individuelles ont bien été faites conformément à l'article R 11-22 du code de l'expropriation.

On ne sait combien d'observations n'ont pas pu être enregistrées pendant la semaine de disparition du dossier et des registres. Et les personnes venues à la dernière permanence n'ont pas jugées utile d'enregistrer une observation compte tenu de l'irrégularité des registres perdus. Elles n'ont pas pu lire les observations précédemment faites.

2.2 Considérant que :

L'enquête s'est bien déroulée conformément à l'article R11-20 à R11-26,
la publicité réglementaire a bien été faite,
le Maître d'Ouvrage a répondu aux questions posées.

Chapitre 3 Conclusion et avis motivé

Considérant qu'une irrégularité majeure de la procédure a marqué cette enquête à savoir la disparition du dossier et des deux registres d'enquête de la Mairie de Montpellier pendant une semaine. Cet incident n'a pas permis de recueillir toutes les observations.

En conséquence, je ne peux donner un avis et propose l'annulation de cette enquête.

Le 13 mai 2016

Bruno Méallonier Commissaire enquêteur

