

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT
COMMUNE DE MONTPELLIER**

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'INTÉRÊT
RÉGIONAL (PRIR)
« LES CÉVENNES »**

**RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE PRÉALABLE À
LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET ET À LA
CESSIBILITÉ DES IMMEUBLES BÂTIS ET NON BÂTIS
NÉCESSAIRES AU PROJET**



Commissaire enquêteur François TRUSSON

Table des matières

1 .GÉNÉRALITÉS.....	4
1.1 PRÉAMBULE.....	4
1.2 OBJET DE L'ENQUÊTE CONJOINTE: DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET EXPROPRIATION.....	4
1.3 LE PROJET DE DUP, SON HISTORIQUE ET SON CONTEXTE.....	5
1.4 ÉTUDES PRÉALABLES ET CONCERTATION AVEC LA POPULATION DU QUARTIER.....	6
1.5 CADRE GÉNÉRAL DANS LEQUEL S'INSCRIT L'OBJET DE L'ENQUÊTE.....	10
1.6 POSITION DE L'ÉTAT VIS À VIS DU PROJET.....	11
1.7 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE.....	11
1.8 L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	12
1.9 COMPOSITION DU DOSSIER.....	12
2. LE PROJET.....	13
2.1 ÉTAT ACTUEL DU SITE ET ENJEUX DE L'OPÉRATION.....	13
2.2 PÉRIMÈTRE DE LA DUP ET PORTÉE DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	17
2.3 LES ACTEURS DE L'OPÉRATION.....	18
2.4 L'OPÉRATION PROJÉTÉE : AMBITIONS ,ORIENTATIONS STRATÉGIQUES, OBJECTIFS ET PARTIS D'AMÉNAGEMENT.....	19
2.5 LES COMPOSANTES DE L'OPÉRATION.....	21
2.6 PROGRAMME GLOBAL DES OPÉRATIONS.....	22
2.7 PRÉSENTATION DES VARIANTES D'AMÉNAGEMENT.....	24
3. utilité publique du projet.....	26
3.1 FINALITÉ DU PROJET ET INTÉRÊT GÉNÉRAL.....	26
3.2 NÉCESSITÉ DU RECOURS À LA DUP.....	28
3.3 COÛT DE L'OPÉRATION.....	29
3.4. IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	29
3.5 BILAN INCONVÉNIENTS/AVANTAGES.....	32
4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	33
4.1 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	33
4.2 MISE EN PLACE ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	34
4.3 LES ÉTAPES DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	35
4.4 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.....	36
5. La consultation du public.....	36
5.1. NOMBRE D'OBSERVATIONS ET CANAUX EMPRUNTÉS.....	36
5.2 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	37
6 procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse :.....	38
6.1 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE.....	38
6.2 SUITES DONNÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	40
6.3 SUITES DONNÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE.....	41
PARTIE 2 :CONCLUSIONS ET AVIS.....	46
CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	47
1. Le projet mis à l'enquête.....	47
1.1 OBJET DU PROJET :.....	47
2. La conduite de la procédure.....	48
2.1 ADÉQUATION DE LA PROCÉDURE À L'OBJET.....	48
2.2 LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	48
2.3 CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC.....	48
2.4 DES CONDITIONS PEU PROPICES À L'EXPRESSION PUBLIC ?.....	49
2.5 QUALITÉ DU DIALOGUE ENTRE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET RESPONSABLE DU PROJET.....	50

3 la déclaration d'utilité publique : intérêt public, nécessité et analyse bilancielle de l'opération.....	50
3.1 CARACTÈRE D'INTÉRÊT PUBLIC.....	50
3.3 NÉCESSITÉ DU RECOURS À LA DUP.....	52
3.4 IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE ET BILAN COÛTS/AVANTAGES.....	53
4. Synthèse conclusive.....	53
4.1 APPORTS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	53
4.2 UNE OPÉRATION NÉCESSAIRE, UN REMÈDE ADAPTÉ AUX MAUX DU QUARTIER.....	54
AVIS.....	55
1. CONCLUSION.....	57
2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	58

PARTIE 1 : LE PROJET MIS À L'ENQUÊTE

1 .GÉNÉRALITÉS

1.1 PRÉAMBULE

Le présent rapport porte sur l'enquête publique organisée en préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional du quartier des Cévennes, situé sur le territoire de la commune de Montpellier, ainsi que sur l'enquête parcellaire associée à cette DUP.

Ce quartier a été identifié comme Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) et est visé par une opération d'intérêt régional par l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU). Il comprend notamment une copropriété, s'étendant sur une emprise foncière unique de 8,7 hectares pour 919 logements, dont le mode de gestion s'est fortement déstructuré au fil du temps.

1.2 OBJET DE L'ENQUÊTE CONJOINTE: DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET EXPROPRIATION

L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport porte sur l'enquête préalable à la déclaration d'intérêt public du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) « les Cévennes » à Montpellier, premier des deux objets traités au titre de deux procédures d'enquête menées conjointement ; la deuxième enquête publique est constituée d'un premier volet d'enquête parcellaire portant sur le même projet, qui a été entreprise afin de déterminer l'ensemble des titulaires de droits des parcelles concernées par l'opération.

Le choix a été fait de réunir en en même document les rapports de ces deux procédures. Les conclusions et avis relatifs à chacune d'entre elles apparaîtront cependant de façon distincte dans les dernières parties du rapport.

La procédure d'enquête préalable dont ce rapport rend compte a pour objet de déterminer si le projet d'aménagement, initié par Montpellier Méditerranée Métropole et mis en œuvre par son concessionnaire, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), présente un caractère d'utilité publique autorisant, le cas échéant, à mener un processus d'expropriation, conformément aux dispositions de l'article L.1 du Code de l'expropriation.

La mission déléguée au concessionnaire dans le cadre du projet se fonde en particulier sur les articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme. et des articles L.1523-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

A cet effet, suivant délibération n° M2022-280 en date du 26 juillet 2022, Montpellier Méditerranée Métropole a autorisé son Président à solliciter Monsieur le Préfet du Département de l'Hérault pour prescrire l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et au parcellaire au profit de son concessionnaire désigné, la SA3M, en vue de procéder à l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier des Cévennes.

La Déclaration d'Utilité Publique sera donc demandée au bénéfice du concessionnaire de la Métropole, la SA3M.

Le périmètre de DUP s'étend sur 9,2 hectares.

La procédure mise en œuvre, comme cela est rappelé dans le cadre juridique et administratif de la procédure (**Pièce 8**), est celle d'une enquête unique portant :

- sur la demande d'autorisation environnementale ;
- et sur la demande de déclaration d'utilité publique du projet.

1.3 LE PROJET DE DUP, SON HISTORIQUE ET SON CONTEXTE.

1.3.1 De quel projet parle-t-on ?

L'enquête publique, comme précisé ci-dessus, vise à établir si le projet décrit présente un caractère d'utilité publique de nature à justifier le recours à des expropriations ; mais que recouvre en l'espèce ce terme de « projet » ?

Il me paraît nécessaire d'apporter une réponse à cette question, afin de ne pas laisser penser que les réalisations inscrites dans le dossier présenté et le Projet de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional (PRIR) « les Cévennes » sont un seul et même objet.

En effet, si le présent projet est une pièce essentielle du PRIR, ce dernier suppose de conduire plusieurs démarches articulées entre elles, faisant appel à d'autres outils que la DUP et d'autres acteurs, en amont comme en aval :

Si l'on remonte au premier jalon posé dans cette opération, on trouve le classement des Cévennes dans la liste des quartiers prioritaire de la politique de la ville entrée en vigueur en 2015

En amont, la question de l'indispensable restructuration de la copropriété arrive au terme de son traitement. Vont donc se substituer, à la copropriété « monstre » unique, qui a fait la preuve de son incapacité à gérer un ensemble assis sur de près de 9ha et englobant plus de 900 logements, une douzaine de copropriétés (autant que de bâtiments existants), unités résidentielles d'échelle plus gérable et déchargées du fardeau de la gestion d'espaces publics et de réseaux trop longtemps négligés.

En amont et en aval de la DUP, le PRIR au sens large, retenu par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) au titre des opérations d'intérêt régional du Nouveau Programme National pour la Rénovation Urbaine (NPNRU), apparaît, dans la convention approuvée par l'ANRU qui le fonde, dans toute la complexité et le caractère transversal de son ambition et de son architecture.

Cette convention pluriannuelle décrit le « projet de renouvellement urbain » (*projet qui couvre, pour mémoire, à la fois le quartier «Cévennes» et celui de « la Mosson »*), soit l'ensemble des actions qui concourent à la transformation en profondeur du quartier, à son inscription dans les objectifs de développement durable de l'agglomération et à l'accompagnement du changement.

Signé le 16 décembre 2016, le protocole de préfiguration engage quinze partenaires (« parties prenantes »), parmi lesquels figurent entre autres, outre la Métropole et le groupe SERM SA3M, l'État, la Ville de Montpellier, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), les sociétés d'HLM intervenant sur le territoire de la métropole, Action Logement Groupe, aux côtés de quatre « partenaires associés » (Caisse des Dépôts, ANAH, Conseil régional et Conseil départemental)

Le projet de DUP est donc une résultante du travail préalable qui a permis de définir les objectifs partagés par ce considérable aréopage d'acteurs investis dans le domaine du logement ou du développement social en milieu urbain, et d'acter leur contribution respective au programme d'action .

Une maîtrise foncière publique - et donc une DUP - apparaissent a priori comme un levier indispensable à la mise en œuvre de cet ensemble, ce que le présent rapport va s'attacher à vérifier.

Pour dissiper toute ambiguïté nous utiliserons dans ce rapport le terme « opération » pour désigner l'objet de l'enquête, et la SERM SA3M sera désignée par « le maître d'ouvrage».

En amont de la présente opération, il convient également de rappeler la concertation (obligatoire, cf. § 1.4) menée au cours de l'année 2019 avec un assez large éventail d'habitants et acteurs du quartier, dont les conclusions ont été intégrées dans le projet tel qu'il est aujourd'hui soumis à enquête publique.

1.3.2 Contexte propre au quartier des Cévennes

Le quartier des Cévennes, situé à l'Ouest de Montpellier entre le quartier de la Mosson et le centre historique, est tout à la fois l'un des sept grands quartiers administratifs de la Ville de Montpellier, l'un de ses douze quartiers prioritaires de Ville (QPV) mais cela correspond aussi au nom d'une copropriété de neuf ha comprenant 918 logements répartis en 12 bâtiments, 2 bâtiments de stationnement, plusieurs dizaines de locaux commerciaux et d'activité en rez-de-chaussée dont une Maison de Quartier, propriété de la Ville.

Le quartier, ainsi constitué d'une seule copropriété, compte environ 3000 habitants.

Cette copropriété constitue l'un des premiers fonciers urbanisés dans cette zone. Il s'agit d'un ensemble immobilier construit entre 1964 et 1975 sur lequel des travaux de remises en état ou d'amélioration n'ont pas été anticipés.

Elle s'étend sur une emprise foncière unique, et a vu au fil du temps, son mode de gestion se déliter, occasionnant des tensions entre les copropriétaires et donnant naissance à plusieurs copropriétés secondaires. Leur libre administration, sans fondement juridique et sans cohérence en matière de gestion des espaces extérieurs (qui dépendent de la copropriété principale), a conduit au cloisonnement et à l'enclavement d'une partie des bâtiments.

L'ensemble immobilier des Cévennes, composé de logements exclusivement privés, présente des syndicats secondaires en difficultés de gestion car ils se heurtent aujourd'hui à un endettement massif du fait d'impayés de charges de copropriétaires et présentent les signes d'une spirale dépréciative.

Au-delà, c'est un dysfonctionnement global de l'ensemble de la copropriété des Cévennes qui rend notamment difficile l'intervention des services publics sur les espaces extérieurs : cheminements piétons, cycles et véhicules, ramassage des ordures ménagères, intervention des services de secours et de police,...

1.4 ÉTUDES PRÉALABLES ET CONCERTATION AVEC LA POPULATION DU QUARTIER

Compte tenu de la richesse et de la diversité des initiatives conduites par le maître d'ouvrage de l'opération pour associer les résidents du quartier à la transformation de leur cadre de vie, je consacrerai un développement significatif à ce processus, conduit dans la durée.

Le programme d'études mis en œuvre durant le protocole de préfiguration signé le 16 décembre 2016, a permis de dresser des diagnostics concertés avec les habitants de l'ensemble de la copropriété (au travers des réunions publiques et ateliers thématiques) et de préciser les enjeux urbains, économiques et sociaux.

L'étude urbaine a mis en avant le fonctionnement complexe de cet ensemble immobilier tant au sein même de la copropriété qu'aux interfaces avec les quartiers voisins. Le périmètre du projet a par conséquent été élargi.

De façon générale, les études de préfiguration ont révélé la nécessité d'une restructuration et d'une intervention plus ambitieuses pour changer efficacement et durablement l'image et la vie de ce territoire.

Une concertation a associé, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme en matière de renouvellement urbain. Celle-ci a été lancée par délibération du Conseil de Métropole du 20 septembre 2018.

On trouvera au paragraphe établissant le bilan coûts/avantages de l'opération (§ 3.5) les raisons pour lesquelles je choisis de faire figurer le bilan des concertations dans cette partie du rapport consacrée à l'utilité et à la nécessité de la déclaration d'utilité publique.

1.4.1 Déroulement de la concertation réglementaire

Les modalités de la concertation préalable, qui s'est déroulée du 11 octobre 2018 au 1^{er} octobre 2019 dans le cadre de l'aménagement de ce secteur, ont été mises en œuvre comme suit :

- parution dans la presse d'un avis d'ouverture de la concertation : *Midi Libre* du 11 octobre 2018 et *Gazette de Montpellier* du 11 octobre 2018,
- affichage de l'avis au public aux sièges de la Métropole et de la Ville pendant toute la durée de la concertation,
- diffusion d'informations sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole et de la Ville de Montpellier, ainsi que dans les journaux d'information de la Métropole et de la Ville,
- mise à disposition d'un dossier de concertation au siège de Montpellier Méditerranée Métropole ainsi qu'à la mairie de proximité François Villon, accompagné d'un registre pour recueillir les observations du public, dossier mis à jour suivant l'avancement des études. Les observations sur le projet pouvaient également être déposées en ligne sur le site internet de la Métropole,
- organisation de deux réunions publiques : le 14 mars 2019 et le 17 avril 2019 à la Maison Pour Tous Paul Émile Victor, et tenue de deux ateliers « projet » avec les habitants, les 21 et 28 juin 2019,
- tenue d'une réunion d'information et d'échanges avec le conseil citoyen le 23 avril 2019.

Cette concertation a repris entre septembre et octobre 2021, lors :

- des réunions organisées avec les commerçants, les propriétaires et locataires, les instances citoyennes et le public,
- des concertations sur les futures résidentialisations sous la forme de plusieurs groupes de travail sur le mois de septembre 2021,
- une concertation en ligne, des ateliers et des stands mis en place et des entretiens individuels pour les propriétaires concernés par les démolitions.



Figure 1. Ateliers et réunions publiques

1.4.2 Apports de la concertation initiale.

Trente cinq contributions ont été déposées sur le registre disponible à la Mairie de proximité François Villon et sept remarques ont été enregistrées sur le site internet. Septembre 2019.

Les deux réunions publiques ont mobilisé de nombreux participants (plus de cent à chaque fois) et permis :

- De partager les constats en terme de fonctionnement du quartier et plus particulièrement de la copropriété des Cévennes sur les sujets d'insécurité/ incivilités, l'engorgement des surfaces de stationnement, de circulation et d'accès au sein de la copropriété, du traitement à assurer de l'avenue du professeur Louis Ravaz et de la rue Paul Rimbaud.
- Des craintes liées à l'ouverture du quartier et la création de voies nouvelles ont aussi pu s'exprimer.
- En outre, la procédure pour aboutir à une scission de la copropriété depuis 2018 s'est vue confortée.

A titre d'illustration des apports concrets de cette phase de concertation, avant d'en reprendre le bilan de synthèse, on retiendra :

- une extension du périmètre du PRIR au-delà de l'emprise de la copropriété (avenues Ravaz et Rimbaud, abords du gymnase Jouanique...)
- l'abandon de de la réhabilitation du groupe scolaire Daubié/Brès, au profit d'une démolition/reconstruction pour un nouveau pôle éducatif déplacé,
- l'ajout d'un objectif portant sur le réaménagement du carrefour Ravaz/Rimbaud,
- une évolution sur le parti à prendre quant à l'avenir des dalles.

Synthèse des attentes de la concertation réglementaire

L'ensemble des observations, remarques et avis exprimés lors des réunions et ateliers, dans le registre disponible à la Mairie de proximité François Villon et via la consultation en ligne a fait ressortir, pendant cette phase de concertation préalable, plusieurs objectifs de projets :

- Desservir par tous les modes de déplacement (piétons, cycles...)
- Sécuriser le quartier : particulièrement les équipements publics (école, gymnase, collège et son gymnase)
- Ouvrir le quartier pour éviter les zones de non droit en le connectant à l'espace environnant (Louis Ravaz et Paul Rimbaud)
- Faire des aménagements qui évitent les flux de transit et les vitesses excessives à l'intérieur du quartier et sur Ravaz et Rimbaud.
- A court terme : apaiser les usages sur les toits des dalles pour éviter les conflits de voisinage, sécuriser les box sous dalles et à moyen terme : reconfigurer les espaces occupés par les dalles.

- Collecter les ordures ménagères en marche avant, avec une aire de présentation des containers par immeuble, permettre l'accès à chaque bâtiment pour les véhicules des services de sûreté, sécurité, de secours et d'aide à la personne
- Organiser / redynamiser les commerces le long des grands axes
- Respecter les espaces verts et boisements existants et développer un environnement végétal valorisant (y compris sur les secteurs à caractère très minéral)
- Créer une copropriété par bâtiment par la scission de la grande copropriété des Cévennes
- Desservir chaque copropriété depuis l'espace public et reconstituer un parking privé par logement au plus près de chaque immeuble
- Raccorder chaque résidence aux espaces publics (VRD)
- Poursuivre la réhabilitation globale y compris thermique des immeubles en accompagnant les copropriétaires qui le souhaitent
- Réaménager le carrefour avenue Louis Ravaz / rue Paul Rimbaud
- Traiter le problème des épaves en grand nombre

La conclusion tirée par la Métropole du dispositif de concertation mis en place est que celle-ci a permis aux habitants du quartier de s'exprimer dans le cadre de l'élaboration du projet de renouvellement urbain de la Copropriété Cévennes (et ses abords)

1.4.3 Développements récents de la concertation avec les habitants

La reprise des contacts en présentiel avec la population et le lancement des phases de concertation et d'information prennent place à l'automne 2021 après la période Covid et feront remonter des constats convergeant avec ceux de la concertation réglementaire .

Dates clés de l'information et concertation en 2022 et 1er semestre 2023 :

Deux lettres du projet Cévennes publiées et distribuées :

- N° 1 en février 2022- N° 2 en janvier 2023
- Inauguration de la Maison du Projet Cévennes, le 18 mars 2022 et mise à disposition d'un espace auprès du conseil citoyen
- Ateliers de concertation pour le chemin de l'aqueduc en mai 2022
- Chantier éducatif jeunes en mai 2023.

Le processus combine plusieurs initiatives parmi lesquelles on peut citer: une enquête auprès des familles des écoles Daubié et Brès, des rencontres régulières avec les conseils syndicaux sur le processus de scission, une concertation avec les commerçants sur les travaux rue Louis Ravaz, la réalisation de guides de relogement et d'un film explicatif sur la scission de la copropriété, des réunions en pied d'immeubles avec les copropriétaires en vue de préparer la scission ou encore des bureaux de rues et la création de la Maison du projet.

Des rencontres spécifiques ont été organisées avec les habitants concernés par les démolitions, les commerçants (transformation du parvis Ravaz), les copropriétaires (résidentialisation), les habitants et les instances citoyennes et acteurs associatifs.

Ces réunions ont permis de toucher un nouveau public qui ne s'était pas manifesté lors des temps d'échanges précédents.

Principaux apports :

- interrogations sur la démolition des garages : perte d'espaces de stockage pour les habitants et des zones de jeux sécurisées pour les enfants,
- autour de la résidentialisation : limites résidentielles et contenu de celles-ci., volonté de conserver les espaces centraux au cœur de la copropriété en lieux apaisés sans stationnements (vaste espace entre les bâtiments A, F et C.)
- préoccupation toujours présente d'un effet de shunt des voies qui ont été proposées pour desservir la copropriété.

Concertation et travaux de préfiguration autour de la fermeture de la contre-allée Ravaz :

Octobre 2021, préfiguration à échelle 1 avec animations et temps de concertation sur site faisant ressortir des demandes : sur la gestion des déchets et la mise en place de conteneurs, sur le besoin de commerces plus diversifiés dotés de terrasses, sur la conservation de l'espace piétonnisé et un besoin de mobilités douces pour les vélos.

En janvier 2023 : les premiers travaux transitoires sont lancés sur la contre-allées Ravaz : plantation d'arbres et de bandes plantées, mobilier urbain, conteneurs pour le tri. L'accessibilité des commerces est intégrée dans le projet. Le stationnement à courte durée est maintenu et renforcé sur la voirie côté Nord, des pistes cyclables sécurisées sont aménagées.

Chemin de l'Aqueduc et chemin des écoles

Une concertation sur ce sujet est également initiée, associant conseils de quartier, comité de quartier, conseil citoyen, copropriétaires des Cévennes .

Apports :

- une réflexion avec un aménagement de chemin de l'Aqueduc se prolongeant bien au-delà du seul tronçon des Cévennes,
- l'inconfort du chemin de l'école en limite de copropriété a été révélé, et implique la nécessité d'envisager un traitement à court terme de cet espace.

La Maison du projet

La Maison du projet, espace dédié à la concertation et à l'information sur le projet urbain est ouverte depuis l'automne 2021. Localisée en limite du secteur, sa situation au cœur d'un pôle commercial permet d'apporter de la visibilité au projet. Les permanences connaissent une fréquentation en moyenne de 30 personnes par mois en complément des rendez-vous individuels (relogement, acquisitions foncières, travaux)

Environ 250 personnes figurent dans le registre de diffusion et bénéficient des invitations aux concertations et informations.

En 2022, des bureaux de rue pour aller vers la population :

Le démarrage de la mission de maîtrise d'œuvre des espaces publics et des résidentialisations a été l'occasion d'organiser des permanences sur l'espace public les 21 et 23 novembre 2022, pour rendre identifiable le groupement de maîtrise d'œuvre et permettre un diagnostic des usages, pratiques, besoins, désirs et recueillir les avis sur le plan guide initial.

Les apports de cette deuxième phase de concertation avec les habitants du quartier inspirent une partie des recommandations que je formule dans mon avis.

1.4.4 Quelle expérience de leur quartier et quelles attentes ses habitants expriment-ils aujourd'hui ?

Leur expérience :

Les habitants font état d'un quartier « à l'abandon » en raison notamment des dysfonctionnements actuels en matière de gestion et d'entretien : dépôts d'encombrants et dépôts sauvages, voiries et trottoirs en mauvais état, défaut d'entretien des espaces aux alentours des résidences, manque de mobilier (bancs, poubelles, chaises, etc.).-

Toutefois, les habitants apprécient la présence des nombreux arbres et espaces verts qui participent à l'identité du quartier et créent une ambiance relaxante et apaisante..

Leurs attentes au regard du plan guide :

- Sur la desserte routière : des craintes exprimées par les habitants particulièrement ceux du bâtiment A sur les risques de shunt et de nuisances dues aux mésusages au travers de la copropriété entre la rue Paul Rimbaud et l'avenue Ravaz.

- Les démolitions : es dalles supérieures des ouvrages de parkings sont appréciées des habitants. Baptisées « terrasse » et « placette » par les habitants.

- Les résidentialisations : une crainte partagée qu'elles impactent la strate arborée .

- Les projets d'urbanisme transitoire, pour conforter les usages ou les faire évoluer. Les sites potentiels ont ainsi été identifiés, en lien avec les habitants. Premiers sites identifiés, la contre-allée Louis Ravaz et l'amélioration du chemin des écoliers.

1.5 CADRE GÉNÉRAL DANS LEQUEL S'INSCRIT L'OBJET DE L'ENQUÊTE

1.5.1 Encadrement au titre de plans et programmes d'échelle supra-locale : '

Le PRIR « Cévennes » s'inscrit dans un ensemble de documents de planification et de programmation emboîtés à différentes échelles, avec lesquelles il doit entretenir a minima des relations de compatibilité.

SRADDET Occitanie : ce document de planification territoriale a été arrêté par l'Assemblée régionale le 19 décembre 2019. Il a en particulier intégré le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Languedoc-Roussillon, cartographie régionale de la trame verte et bleue (TVB) au regard desquels le projet sera examiné..

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée : adopté par le comité de bassin du 25 septembre 2020, ce schéma fixe pour le bassin hydrographique Rhône-Méditerranée et Corse les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Montpellier appartient à la zone couverte par ce schéma ;

1.5.2 Contexte des documents en vigueur en matière d'urbanisme

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Montpellier Méditerranée Métropole

Le Conseil de Métropole a décidé de réviser le premier SCOT approuvé en 2006. Le projet de SCOT révisé a été arrêté le 19 juillet 2018. Le document a fait l'objet d'une enquête publique fin 2018 a été approuvé le 18 Novembre 2019. La rénovation du quartier des Cévennes est inscrite dans le document d'orientations et d'objectifs de ce schéma.

PLUI de Montpellier Métropole

Un PLUi est en cours d'élaboration sur l'agglomération de Montpellier. Le secteur du projet n'est concerné par aucune OAP.

Le projet de réhabilitation du quartier des Cévennes est mentionné dans le PADD.

Il est précisé que les servitudes proches du secteur du projet figurant au plan n'impactent pas le projet de réhabilitation du quartier des Cévennes.

1.5.3 Encadrement au titre d'autres projets et procédures

Le SAGE Lez-Mosson

L'opération s'inscrit également dans le cadre dessiné par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux Lez-Mosson du bassin versant Lez-Mosson-Etangs Palavasiens, adopté par arrêté préfectoral le 29 juillet 2003 et révisé en 2015 . Ce schéma a été établi pour répondre aux grands enjeux liés à l'eau sur le territoire en termes de pollution, d'alimentation en eau potable et de gestion préventive des inondations.

Le Plan de Déplacement de Montpellier Métropole

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Montpellier métropole 2010-2020 a été approuvé le 19 juillet 2012.. Le PDU définit la stratégie de la Métropole en matière d'organisation des mobilités, jusqu'à l'horizon 2020.

Il conviendra de vérifier la compatibilité du projet avec les trois axes du PDU, à savoir : construire la ville des courtes distances, accélérer la transition vers de nouvelles mobilités et limiter le réflexe automobile, déployer une offre de transport intermodale à l'échelle de la métropole.

Cette compatibilité s'analysera en particulier au regard des capacités offertes, au terme de l'opération, par les aménagements de locaux privés ou publics (protégés) adaptés à la remise des deux roues et autres nouveaux dispositifs de déplacement individuel, dont ceux à assistance électrique.

Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PRIR Cévennes va se déployer dans le cadre du PLH 2019-2024, avec lequel il entretient des rapports de compatibilité et dont le premier arrêt est intervenu le 21 février 2019. Le PLH est l'instrument majeur de la politique de l'habitat menée par la Métropole en termes de production diversifiée de logements, développement d'un logement social et abordable et action en faveur de l'équilibre territorial.

1.6 POSITION DE L'ÉTAT VIS À VIS DU PROJET.

Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)

Par courrier reçu par la DREAL Occitanie, service d'appui à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) le 10 février 2023, la préfecture de l'Hérault a sollicité l'avis de la MRAe sur la Déclaration d'Utilité Publique du projet de renouvellement urbain du quartier des Cévennes à Montpellier (Hérault) au titre des articles L. 122-1 et suivants et R. 122-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs à la procédure d'évaluation environnementale d'un projet.

La MRAe n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti, soit avant le 10 avril 2023. Cette information, à porter à la connaissance du public lors de l'enquête publique, figure sur le site internet de la MRAe.

1.7 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

1.7.1 contexte réglementaire de la DUP

Le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique, impose de procéder à une enquête publique pour en établir la nécessité. Les modalités à respecter dans la mise en œuvre de la démarche d'enquête sont régies par un ensemble de dispositions inscrites dans plusieurs codes : celui de l'expropriation, celui de l'environnement, ainsi que celui de l'urbanisme.

Le principe du recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique est consacré dans le code civil (article 445) et l'article L1 du code de l'expropriation.

Ce même code impose (titre 1^{er} livre 1) de recourir à une procédure d'enquête publique pour faire valoir cet intérêt public. De plus, son article 110-1 précise que, si le projet faisant l'objet de la procédure est « susceptible d'affecter l'environnement », selon les termes de l'article L 123-2 du code de l'environnement, l'enquête publique à conduire sera régie par le chapitre III du titre II du livre 1^{er} de ce code, dont le détail des modalités d'organisation est détaillé dans ses articles R 123-1 à 27.

Quant à l'article 122-3, il renvoie à un décret (codifié à l'article R 122-2 du code de l'environnement) la définition des critères et seuils déterminant si les projets doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale (définie à l'article L 221-1) de façon systématique ou au cas par cas, appréciée par l'autorité environnementale.

Le tableau annexé à cet article R 122-2 (tiret 39) range les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 5 ha et inférieur à 10 ha et dont la surface de plancher est inférieure à 40 000 m² » dans la catégorie des projets dont l'évaluation environnementale est traitée « au cas par cas », ce qui correspond au projet faisant l'objet de la présente enquête.

Le contenu de l'étude d'impact est conforme aux articles L122-1 à L122-3 et R122-1 à R122-16 du Code de l'Environnement, modifié par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et le décret n°2016-1110 du 11 août 2016.

L'étude d'impact est associée à une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables conformément à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement.

L'arrêté d'ouverture d'enquête a été signé le 26 mai 2023 et figure en annexe.

1.7.2 Le retrait de l'emprise du statut de la copropriété

Conformément à l'article L. 122-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique selon lequel « Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale », la partie constituée par les lots expropriés sera donc retirée de la copropriété initiale.

Ainsi, compte tenu des emprise concernées par les caractéristiques du projet, Montpellier Méditerranée Métropole et SA3M, en sa qualité de concessionnaire, demandent le retrait des lots de la copropriété situés dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique et dont l'assiette foncière est constituée par la parcelle cadastrée section MS n° 327, ainsi que des parties communes situées en rez-de-chaussée des bâtiments K et L.

1.8 L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

La procédure est définie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- o Articles L11-1, L11-2, L12-1 et R11-19 et suivants qui sont le fondement juridique de l'enquête parcellaire
- o Articles L11-8, L13-2 et R11-31 qui précisent la finalité de l'enquête,
- o Articles R11-18, R11-22, R11-24 et R11-30 qui établissent le caractère contradictoire de l'enquête,
- o Article R11-19 qui fixe la composition du dossier soumis à l'enquête publique,
- o Articles R131-1 à R131-14 qui organisent le déroulement de l'enquête, plus particulièrement le R 131-3 en cas d'enquête conjointe.

Toutefois, lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R 131-14, la désignation du commissaire enquêteur est assurée dans les conditions prévues à l'article R 123-5 du code de l'environnement.

L'opération concerne les parcelles cadastrées MS n° 33, 34, 35, 39, 66, 67, 107, 215, 259, 260, 327 et 328. La parcelle cadastrée MS n° 327 constitue la parcelle unique sur laquelle la copropriété des Cévennes est assise et se compose de plusieurs bâtiments.

D'un point de vue foncier et immobilier, rappelons que l'opération de réaménagement passe notamment par la scission de la copropriété unique en plusieurs copropriétés, menées de façon préalable mais complémentaire à la démarche de DUP.

En ce qui concerne l'enquête parcellaire, il s'agit d'une première vague qui comprend tous les logements et les commerces nécessaires à la réalisation du projet ainsi que quelques garages et places de stationnements extérieurs. Par la suite, deux autres enquêtes parcellaires seront organisées pour couvrir le reste des lots nécessaires à la réalisation du projet, à savoir le reste des garages sous dalles et des places de stationnements extérieurs de la copropriété.

De ce fait, l'état parcellaire sur lequel se fonde cette première enquête parcellaire ne concerne que les ayant-droit des parcelles 327 (partielle), 215 et 39.

1.9 COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier mis à l'enquête, identique dans ses différents formats (format papier en mairie, format électronique sur le site de la mairie et sur le registre dématérialisé) était constitué de:

- La délibération prise pour demander l'ouverture de l'enquête publique (**Pièce 0**) ;
- La notice explicative (**Pièce 1**)
- Le plan de situation (**Pièce 2**)
- Le plan général des travaux (**Pièce 3**)
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (**Pièce 4**)
- L'appréciation sommaire des dépenses (**Pièce 5**)
- Le plan périmétral de DUP (**Pièce 6**)
- Le cadre juridique et administratif de la procédure (**Pièce 7**)
- L'étude d'impact et son résumé non technique de (**Pièce 8**)
- Le Bilan de concertation et pièces annexes au projet (dont avis de l'autorité environnementale) (**Pièce 9**)

2. LE PROJET

2.1 ÉTAT ACTUEL DU SITE ET ENJEUX DE L'OPÉRATION

Éléments repris pour l'essentiel de l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain du quartier des Cévennes Montpellier (EVEN Conseil Avril 2022)

2.1.1 Introduction

L'opération décrite ici concerne principalement la copropriété privée constituée de plus de 1000 lots et étendue sur plus de neuf hectares, regroupant 919 logements en 12 bâtiments, deux bâtiments de stationnement, plusieurs dizaines de locaux commerciaux et d'activité en rez-de-chaussée dont une Maison de Quartier, propriété de la Ville.

Ce secteur s'est développé dans une logique d'opportunités foncières qui a créé de fait de nombreuses enclaves résidentielles ou même d'équipements publics. Et la tendance est aujourd'hui à la fermeture et à la sécurisation de chaque entité, liée à la valeur foncière et à son éventuelle dépréciation.

Le site de la copropriété des Cévennes est à ce titre révélateur du repli sur soi dans un secteur pourtant très mixte en terme social et d'habitat. Dans cette configuration, le rapport aux deux voies publiques structurantes que sont Rimbaud et Ravas est essentiel pour redonner une échelle publique au site.

2.1.2 Historique du quartier et évolution de sa sociologie Une étude du cabinet Urbanis datant de 2009 indique que la copropriété fut longtemps peuplée de rapatriés d'Algérie, et gérée par un Conseil syndical à l'image de la population d'origine et ce, jusqu'il y a quelques années (2002-2003) ; mais la population se renouvelant, le Conseil syndical en vint à n'être plus représentatif des habitants de la copropriété. En effet, les premiers occupants arrivés d'Algérie dans les années 1960 quittaient le quartier, soit qu'ils vendent soient qu'ils louent. Ainsi la population changea sensiblement en quelques années, devenant maghrébine, marocaine pour l'essentiel.

La population du quartier des Cévennes est globalement moins scolarisée et moins diplômée que le reste de la commune et de la Métropole. En effet, seulement 16% des enfants du quartier poursuivent des études générales contre plus de 50% pour la commune et la métropole

Le taux de pauvreté est nettement supérieur à la moyenne communale dans le quartier Cévennes avec 49% contre 26%. Le quartier accueille plus de 60% d'allocataires ; 38% des allocataires du quartier perçoivent la moitié de leur revenu grâce aux prestations sociales. Le taux d'emploi des 15-64 ans (41,7%) est nettement moins élevé que la moyenne communale (51,1%) ou métropolitaine (56,6%)

Initiatives de rénovation urbaine antérieures à la présente opération

Les Cévennes 1 (7 bâtiments de 444 logements) ont été concernés par l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) Copropriété Dégradée mise en œuvre dès 2010 et qui a permis le cofinancement des travaux de rénovation thermique et de mise aux normes qui se sont achevés en 2018 dans le cadre du Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC). Les immeubles Cévennes 2 et Parc des Arceaux A, B, F et G (5 bâtiments de 475 logements) ont été couverts par le second POPAC en vue de réaliser des études. Ces études ont révélé des syndicats dits secondaires qui présentent les signes d'une spirale dépréciative préoccupante

2.1.3 les enjeux

Organisation de la gestion collective

Construite entre 1964 et 1975, cette copropriété connaît à ce jour des dysfonctionnements et des désordres car les travaux de remise en état ou d'amélioration n'ont pas été anticipés. Son mode de gestion s'est délité au fil des années occasionnant un laisser-aller voire un abandon de la gestion des espaces extérieurs ainsi que des tensions entre les copropriétaires.

En l'absence du syndicat principal, les douze bâtiments se sont librement organisés en huit syndicats dits secondaires avec chacun un mandat du syndic différent : Arceaux A, Arceaux B1, Arceaux B2, Arceaux B3, Arceaux F, Arceaux G, Cévennes 2 et Cévennes 1. La gestion des VRD et des espaces non bâtis relève, quant à elle, du syndicat principal sous administration provisoire.

Les syndicats dits secondaires ont librement géré les espaces extérieurs, sans fondement juridique et **sans cohérence** ce qui a conduit au cloisonnement et à l'enclavement d'une partie des bâtiments et notamment ceux situés sur la partie Nord, Les Cévennes1 : 444 logements, 75 box garages, 136 places de stationnement et 29 lots d'activités. La copropriété a été classée par l'observatoire des copropriétés en 2009 comme copropriété dégradée.

Désordres constatés

On relève, de manière générale sur l'ensemble de la copropriété des Cévennes, une difficulté, voire une impossibilité dans certains secteurs, d'intervention des services publics et des déplacements quotidiens sur les espaces extérieurs : collecte des ordures ménagères, intervention des services de secours et de police, cheminements piétons, cycles et véhicules etc.



Accessibilité, déplacements et stationnement

Le quartier des Cévennes, est directement desservi par deux lignes de bus et quatre arrêts. La ligne 15 avec les arrêts Jean Calvin et Liège, sur la rue Paul Rimbaud, et la ligne 6 avec les arrêts Cévennes et Las Rébès, sur l'avenue du professeur Louis Ravas. L'arrêt de tramway le plus proche est Pergola sur la ligne 3, situé rue d'Alco à environ 500m du quartier des Cévennes.

A noter que Le périmètre d'étude de l'opération Cévennes est concerné par deux projets de lignes de bus MétroM : - la ligne 2 sur les boulevards de ceinture (ici la rue Rimbaud) et la ligne 3 sur l'avenue Louis Ravas

L'organisation du réseau de voirie aboutit à la création d'un quartier « contourné ». Au sein du quartier, l'accessibilité est peu évidente et le quartier est assez enclavé de par sa composition. Des ruptures Nord/Sud et Est/Ouest freinent la circulation. Si l'accessibilité au quartier des Cévennes par les modes doux est assez facile, il s'avère que le quartier est, lui, peu perméable, avec des cheminements piétons contraints (clôtures, murets), des cheminements piétons en impasse et des dénivelés à franchir.

Globalement, il existe une problématique importante liée au stationnement sur le quartier des Cévennes. Même si le nombre de places disponibles est satisfaisant, le taux de congestion (rapport entre le nombre instantané de véhicules en stationnement [autorisé et interdit], et le nombre de places autorisées.) est, lui, toujours supérieur à 100%.

Les stationnements dédiés aux appartements sont peu utilisés au profit d'un stationnement illégal, anarchique ». Les parkings sous dalles sont très peu utilisés pour le stationnement, ils servent plus généralement de remise pour les habitants du quartier et inspirent un sentiment d'insécurité qui limite leur utilisation.

Le grand nombre d'épaves automobiles abandonnées sur les voies du quartier constitue une autre de ses caractéristiques et l'un de ses problèmes : à titre d'illustration, 140 épaves ont été enlevées à la faveur de l'opération de préfiguration du réaménagement de la contre-allée de l'avenue Ravaz.

En présence de ces constats, les enjeux relatifs aux infrastructures et aux déplacements apparaissent ainsi :

- d'atténuer l'effet d'enclavement du quartier,
- de rendre les espaces publics et l'ensemble des voiries internes lisibles en termes d'usages,
- de renforcer le maillage et la pratique des modes doux en développant l'offre sur le quartier,
- d'articuler les objectifs de développement des liaisons douces avec les enjeux de trame verte et bleue et de paysage,
- de gérer le stationnement anarchique et des épaves sur le quartier.



Réseaux ;

Selon l'inspection télévisuelle (ITV) qui a été réalisée en 2017 par CITEC sur les réseaux d'eaux usées, une part importante de ces réseaux est en mauvais état et nécessite des travaux de réhabilitation.

➤ **Eaux usées :**

Le secteur d'étude est composé d'un réseau d'assainissement dont le traitement des eaux usées est réalisé à la station d'épuration MAERA.

➤ **Eaux pluviales :**

Tous les réseaux existants, hormis les réseaux fournis par le concessionnaire sont des réseaux privés et sont gérés par les syndicats des copropriétés. L'exutoire naturel de la zone d'études est le ruisseau de Puissessaumes, qui se jette ensuite dans le Verdanson.

Pour la collecte et le transport des eaux pluviales, des solutions aériennes seront préconisées : noues, fossés. Ces noues et fossés devront être raccordés sur le Puissessaumes, exutoire naturel du projet.

En conclusion :

- une bonne desserte du quartier par les différents réseaux humides (eau potable, assainissement) et une gestion des eaux usées bien assurée,
- des réseaux d'eaux usées et eaux pluviales en mauvais état, des réseaux séparatifs à renouveler à l'occasion des opérations de renouvellement urbain du site,
- une gestion alternative des eaux pluviales à renforcer: organiser l'infiltration, l'évapotranspiration et la rétention des eaux pluviales, en priorité dans le cadre de la végétalisation des espaces publics :
- une partie du ruisseau de Puissessaumes privée et busée sur la zone de projet à rendre publique et à renaturer.

Desserte commerciale

Le quartier des Cévennes bénéficie d'une offre importante de commerces à proximité immédiate bien que certains soient fortement dégradés. Il comporte trois linéaires de commerces de proximités adressés sur l'avenue Professeur Louis Ravaz. Ces derniers sont dans des états de qualités variables, avec une dégradation importante sur les commerces implantés en RDC des bâtiments L et M.

Les espaces devant les commerces et locaux situés en RDC des bâtiments L et M, accueillent régulièrement des phénomènes de trafics de produits stupéfiants, des regroupements, des voitures ventouses et voitures épaves.

Équipements collectifs, vie sociale

Le quartier des Cévennes est globalement bien équipé, mais ces équipements présentent plusieurs types de difficultés telles que des bâtis obsolètes, des problèmes d'accessibilité, des surfaces insuffisantes au regard des objectifs pédagogiques, des parkings saturés... Le quartier des Cévennes dispose de nombreuses structures de proximité

- deux Maisons Pour Tous : Paul-Emile Victor et Fanfonne Guillierme,
- une Maison de Quartier Chabrol (accueil de services et d'associations)
- deux gymnases,
- une agence départementale de la solidarité,
- deux écoles maternelles, trois écoles élémentaires,
- des crèches / et halte-garderie,
- un collège et un lycée,
- les locaux d'activité d'AVEC – espace de vie sociale,
- la mosquée

À rebours des facteurs favorables que constituent la situation géographique du quartier dans la ville, ses nombreux équipements de proximité et le réseau de partenaires sociaux, les éléments le handicapant ne manquent pas : le manque de mixité sociale, l'enclavement physique et culturel du quartier, la grande fragilité socio-économique des habitants (revenu médian le plus faible de la ville), une population jeune en déshérence, une vie associative peu développée et fragile.

Au vu de cette situation les enjeux en termes de vie sociale, plusieurs enjeux ressortent :

- la rénovation de certains logements et équipements (école élémentaire, maison de quartier Chabrol),
- l'ouverture sur le quartier des équipements sportifs,
- l'accueil des jeunes du quartier,
- la mixité et le lien social à développer dans toute leurs dimensions (culturelles, générationnelles...),
- la sécurisation du quartier, la lutte contre le trafic et l'insécurité,
- le décroisement et la rencontre des différents territoires au sein même de la copropriété mais aussi avec les quartiers alentours,
- le renforcement de la politique éducative (qualité des équipements scolaires, soutien associatif sur les actions périscolaires)

Il est important de noter que si la majorité de ces derniers enjeux invoqués dans le dossier du projet, participent au contexte justifiant les réalisations de l'opération objet de la DUP, leur prise en charge relève en revanche des autres interventions inscrites dans le PRIR.

ENJEUX RELATIFS AU MILIEU NATUREL (espaces non bâtis)

Le site d'étude se situe au cœur de l'urbanisation de Montpellier dans le quartier des Cévennes. La gestion des espaces verts étant quasiment inexistante depuis environ 10 ans, la végétation s'est développée, créant un écosystème de friches parsemées de buissons.

L'espace central situé entre les bâtiments A, B, C et F témoigne de l'absence d'entretien de longue date des espaces communs, en particulier dans la strate arborée marquée par les sujets malades, calcinés ou à l'état de chablis.

La biodiversité mise en évidence par les prospections naturalistes ne comporte pas d'espèce à enjeu particulier. Cependant, compte tenu du contexte très urbain, le site d'étude héberge une diversité importante d'espèces, certaines devenues rares en ville. En effet, plusieurs habitats naturels sont remarquables et présentent un enjeu modéré à fort, et plusieurs espèces de faune s'y reproduisent notamment des oiseaux et des chiroptères, présentant là encore des enjeux modérés.

Une petite surface de ripisylve présente un enjeu et doit absolument être conservée. Revaloriser la ripisylve du Puissessaumes pour son rôle dans la continuité écologique apparaît comme un enjeu fort.

2.2 PÉRIMÈTRE DE LA DUP ET PORTÉE DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'objet du présent dossier est le renouvellement urbain du quartier des Cévennes. Le périmètre de l'opération s'étend sur 9,2 hectares.

Les lots nécessaires à la réalisation du projet sont les suivants :

-57 logements

-33 locaux commerciaux ou d'activité

-245 garages sous dalles

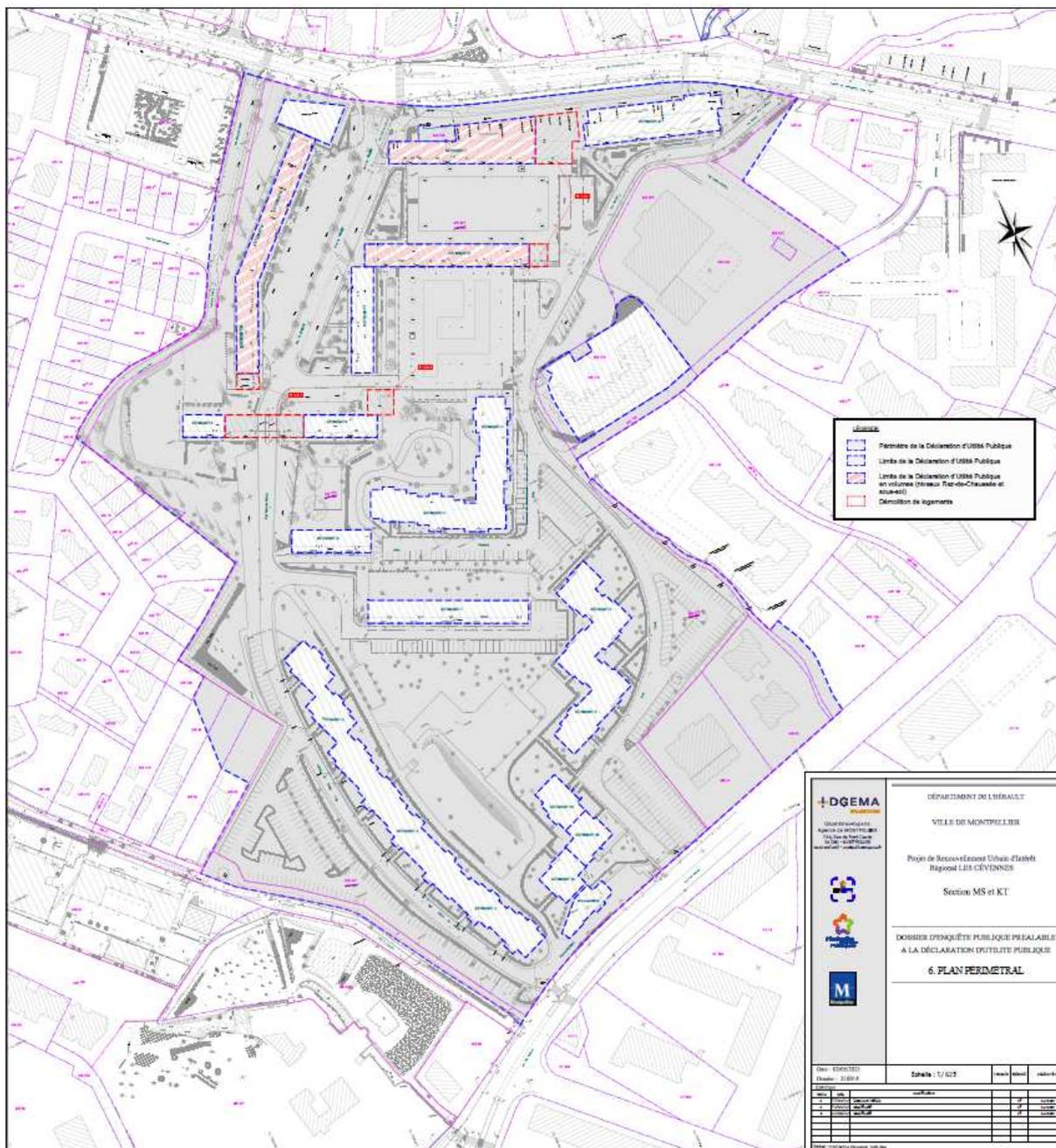
-430 places de stationnements extérieurs

Soit un total de 765 lots de copropriété (avec un postulat de 40% de lots qui partiront à l'expropriation)

Au vu du grand nombre de lots nécessaires à la réalisation du projet et afin de permettre aux différents intervenants institutionnels (préfecture, juge de l'expropriation, France Domaines) et à laSA3M de s'organiser, il a été convenu d'étaler la procédure sur trois vagues d'expropriation.

La première vague, objet de la présente enquête parcellaire conjointe à celle de la DUP, comprend les 57 logements à démolir, les 33 locaux commerciaux et d'activités, 40 places de stationnements extérieurs et 68 garages. Deux autres enquêtes parcellaires seront organisées pour couvrir le reste des lots nécessaires à la réalisation de l'opération, soit le reste des garages sous dalles et des places de stationnements extérieurs.

Plan périmétral de la DUP



2.3 LES ACTEURS DE L'OPÉRATION

Précisons tout d'abord pour mémoire que l'autorité organisatrice de l'enquête publique est, comme rappelé dans le paragraphe consacré au contexte juridique du projet (§ 1.6), la Préfecture du département concerné, en l'espèce celle de l'Hérault.

Montpellier Méditerranée Métropole

Métropole française située dans le département de l'Hérault en région Occitanie, autour de la ville de Montpellier, Montpellier Méditerranée Métropole a été créée par décret le 1^{er} janvier 2015 et résulte du changement de statut de la communauté d'agglomération Montpellier Agglomération en métropole.

Avec une population de 491 417 habitants sur une superficie de 421,80 km² en 2019, elle regroupe 31 communes.

C'est la métropole de Montpellier qui est à l'origine de l'opération, actée en premier lieu par délibération du Conseil métropolitain en date du 18 décembre 2019, confiant la mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain « les Cévennes » à la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), une concession d'aménagement étant concédée à cette dernière, notifiée le 21 janvier 2020.

Société d'Équipement de la Région de Montpellier (SERM) et Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M)

La SERM et la SA3M sont des Entreprises Publiques Locales (EPL). Agissant principalement au nom et pour le compte de la Ville de Montpellier, de Montpellier Méditerranée Métropole et de ses communes. SERM et SA3M constituent le Groupe SERM-SA3M et conduisent des missions d'aménagement sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, depuis 1961 pour la SERM.

En 2010 la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier est créée (Société publique locale d'aménagement) en complémentarité de la SERM. La Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier devient en 2016 la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) à la suite de la création de la Métropole.

La SA3M est chargée de mener à bien l'acquisition du foncier nécessaire pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération d'aménagement dite « PRIR CEVENNES », à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation. De façon générale, elle prend à son compte toutes les étapes nécessaires à l'aboutissement du projet.

Autres acteurs.

Bien que les porteurs du projet décrits ci-dessus se soient attachés, pour satisfaire pleinement aux obligations réglementaires en matière de concertation (cf.§ 1.4) et même largement au-delà de ce minimum obligatoire et en vertu du projet politique de la Métropole, à associer les habitants du quartier aux réflexions menées en amont de la définition de l'opération, **la population n'est, curieusement, pas citée comme actrice du projet.**

On peut le regretter, ne serait-ce que parce que cela aurait facilité, au stade de l'enquête, l'identification des divers collectifs organisant, à différentes échelles, la mobilisation et l'expression des résidents des Cévennes.

On décèle la trace de leur implication dans le processus à travers les observations formulées à la faveur de l'enquête par certains d'entre eux, sans disposer pour autant des moyens d'évaluer leur représentativité .

2.4 L'OPÉRATION PROJETÉE : AMBITIONS ,ORIENTATIONS STRATÉGIQUES, OBJECTIFS ET PARTIS D'AMÉNAGEMENT

Le dossier reproduit le cheminement logique conduisant du diagnostic initial au programme opérationnel attaché à la DUP. Cette présentation, un peu bavarde, permet de rendre compte de la cohérence de l'objet de l'enquête publique et de justifier de cette dernière, mais elle entremêle plusieurs niveaux d'incidences, plus ou moins directes.

Il m'est donc apparu nécessaire, autant que faire se pouvait, de circonscrire, dans ce qui suit, ce qui relève directement de l'opération/DUP et, comme on le verra, ne pas créditer la présente opération d'effets qui seront ceux du projet plus large de renouvellement urbain du quartier des Cévennes inscrit dans le PRIR, même si la logique d'ensemble veut que l'opération/DUP crée des conditions favorables à la mise en œuvre de ce dernier.

Les études réalisées ont permis de dresser des diagnostics qui ont fait l'objet d'une concertation avec les habitants de l'ensemble de la copropriété (cf. § 1.4) et de préciser les enjeux urbains, économiques et sociaux.

De façon générale, les études mises en œuvre durant le protocole de préfiguration ont mis en avant le fonctionnement complexe de cet ensemble immobilier, tant au sein même de la copropriété qu'aux interfaces avec les quartiers voisins.

Elles ont conclu à la nécessité d'une restructuration et d'une intervention plus ambitieuse pour changer efficacement et durablement l'image et la vie de ce territoire : le périmètre du projet a par conséquent été élargi.

Le projet urbain, dont l'opération n'est qu'une brique est ainsi fondé sur les **quatre orientations stratégiques** suivantes :

- Favoriser un fonctionnement urbain ouvert sur les quartiers avoisinants et sur la ville (dont l'opération / DUP doit créer les conditions),
- Favoriser la mixité des habitants, des fonctions et de l'occupation des espaces extérieurs (idem)
- Enrayer le processus de dégradation de la copropriété (éclatement de la copropriété unique mené en préalable à la DUP),
- Renouveler les équipements et les commerces obsolètes et peu qualitatifs (pour partie hors opération/DUP)

En cohérence avec ces orientations, le projet urbain vise les **quatre objectifs principaux** suivants, qui structurent l'opération :

- Une refonte totale des espaces extérieurs et de leur gestion publique / privée, notamment au moyen de la scission de copropriété, qui doit être menée par l'administrateur provisoire, puis de la résidentialisation des espaces.
- Une intervention renforcée sur le bâti au moyen de démolitions (DUP)/ reconstructions de logements, ou d'équipements publics (hors opération/ DUP) et la poursuite des réhabilitations (hors opération /DUP).
- Le portage de lots de copropriété, levier favorisant la création de douze copropriétés distinctes, mieux adaptées pour permettre d'assurer une gestion autonome et durable (concomitant à la DUP)
- Une profonde restructuration des commerces existants au moyen de démolitions, reconstructions, rationalisation et optimisation de l'offre.

Les études préalables et les différentes phases de concertation ont permis de valider un schéma d'aménagement porté par plusieurs principes conducteurs traduisant ses **ambitions d'aménagement** :

- Sécuriser les circulations automobiles et piétonnes
- Améliorer la qualité des espaces extérieurs et de leur gestion
- Renforcer la qualité des résidences de la copropriété (délimitation des nouvelles copropriétés visant à la résidentialisation)
- Améliorer la qualité des commerces rue Ravaz
- Lutter contre les phénomènes de deals et de regroupements insécures le soir (effet indirect visé par la destruction des dalles)

Afin d'atteindre les objectifs précédemment présentés, des principes d'aménagement **définissent, enfin, le programme opérationnel de l'opération/DUP** :

- reconfigurer les espaces publics majeurs en accroches urbaines
- prévoir des démolitions stratégiques et ponctuelles pour ouvrir le quartier et offrir des échappées visuelles,
- affirmer un maillage public majeur de perméabilités douces,
- concevoir les équipements comme interface avec le quartier,
- assurer une desserte locale pour ce quartier passant,
- agir fortement sur les bâtiments avec une nouvelle domanialité : résidentialisation permise par le remodelage du foncier affecté aux nouvelles copropriétés.

La scission du syndicat principal de copropriété joue un rôle fondamental dans la définition des nouvelles domanialités et l'engagement des différents volets du projet. L'administrateur provisoire nommé par le TGI a vu ses missions renforcées fin 2018 pour recourir à la voie judiciaire si besoin. Cette scission doit permettre de :

- Créer des unités résidentielles plus faciles à l'appropriation et à la gestion selon le principe d'un bâtiment - une copropriété ayant une emprise privée clairement matérialisée (entrée lisible, local poubelle, clôture périphérique, stationnement adjacent : la « **résidentialisation** »
- Assurer la gestion du foncier et accompagner la mise en place de nouveaux syndicats.
- Assainir la santé financière des copropriétés nouvellement créées.

2.5 LES COMPOSANTES DE L'OPÉRATION

2.5 .1 Cheminements doux :

Il s'agit de créer des cheminements doux confortables et sécurisés à travers le site, s'appuyant sur les équipements et les infrastructures de transports publics qu'il permet de relier. Pour cela, il est nécessaire d'ouvrir visuellement la copropriété des Cévennes depuis les axes passants (Rimbaud et Ravaz). Le nouveau maillage est ponctué par des parvis situés à des nœuds stratégiques, valorisant ainsi l'accès aux équipements existants ou à créer. Il réaffirme également la balade interurbaine du chemin de l'aqueduc mise en place par la ville comme espace public majeur.

- Perméabilité piétonne avec les tissus riverains
- Création d'un chemin lisible vers l'arrêt de tramway (Pergola) et les écoles
- Création du chemin de Pereisc (allée piétonne majeure)
- Renaturation du ruisseau du Puissessaumes et création d'un chemin

2.5.2 Les équipements, interface avec le quartier

L'objectif est de reconnecter les équipements sur les espaces publics majeurs inter- quartiers afin de les valoriser et de créer une mixité d'usage. La réorganisation interne est l'occasion d'élargir le périmètre de réflexion aux parcelles riveraines mutables : le projet propose une façade urbaine visible sur le chemin de l'aqueduc et depuis la rue Rimbaud et un parvis sur une partie du parking du lot A de la copropriété Cévennes .

Sans modification du bâtiment, le gymnase Bernard Jouanique doit également retrouver une visibilité depuis l'avenue du professeur Louis Ravaz par la création d'un parvis à la suite de la démolition d'une partie de la barre L.

- Restructuration aux abords du gymnase B. Jouanique (parvis)
- Accessibilité et sécurisation des accès au collège Simone Veil
- création d'un cheminement doux inter quartier sur le Puissessaumes.

2.5.3 une nouvelle domanialité

Reconfigurer les espaces publics majeurs

En prolongement de l'opération, la rue Paul Rimbaud profitera des réflexions en cours sur l'implantation d'un Bus à Haut Niveau de Service pour intégrer un nouveau profil qui nécessitera une emprise d'espaces publics plus large, ce qui permettra la réorganisation des commerces et des accès à la copropriété Cévennes, ainsi que la création d'une piste cyclable.

L'avenue du professeur Louis Ravaz reconstituera un front bâti commercial cohérent avec la résidentialisation et les accès aux bâtiments L et M. La démolition des commerces permettra le réaménagement des espaces publics et la gestion du stationnement avec une meilleure répartition entre mode doux et véhicule.

- Placette allée de l'aqueduc (parvis de l'école)
- Requalification des espaces publics du front bâti (Ravaz et Rimbaud)
- Créer une contre-allée sur Rimbaud

Desserte et liaison inter-quartiers :

La DUP doit permettre une reconfiguration des domanialités avec un maillage public et privés. L'incidence positive attendue est l'adressage et la visibilité de toutes les copropriétés afin d'assurer ou de créer un service public normal (ordures ménagères / sécurité) et un accès pour tous depuis une voie publique.

Ce maillage est également destiné à connecter le quartier à sa périphérie, l'enjeu étant de ne pas créer de flux de véhicules de transit. L'accès au cœur de la copropriété Cévennes doit être pris comme une reconquête d'emprise publique sur un domaine privé.

- Lier une partie des accès avec les tissus riverains
- Permettre un service public normal
- Permettre l'adressage de toutes les copropriétés

Action sur les bâtiments :

La nouvelle domanialité doit assurer à chaque bâtiment d'être raccordé à un espace public et aux réseaux VRD, de gérer une large partie d'espaces végétalisés, de permettre l'accès à chaque bâtiment pour les véhicules de services et de sécurité et d'assurer une place de stationnement par logement.

La résidentialisation ainsi définie nécessitera l'intervention sur les RDC/commerces des « barres », la reconfiguration de certains halls d'entrée, et la démolition partielle de bâtiments, dont les ouvrages de parking.

Invariants :

- Rationaliser les stationnements sur la base de une place par logement
- Réattribuer des jardins privatifs dans le cadre de la résidentialisation
- Intervention sur les RDC/commerces
- Démolition des dalles O et R, des commerces (extension) du bâtiment L, et partiel des bâtiments L, N, K.

2.6 PROGRAMME GLOBAL DES OPÉRATIONS

• Démolitions :

- Démolition de 57 logements : bâtiment L (16 logements), bâtiment K (9 logements), bâtiment N (4 logements) et bâtiment I (28 logements)
- Démolition de 240 stationnements sous dalle : dalle O rattachée au bâtiment K (112 stationnements) et dalle R rattachée au bâtiment L (128 stationnements)
- Démolition d'une extension en RDC du bâtiment L (impact sur des lots de commerces et d'activités)
- Démolition du groupe scolaire Daubié/Brès

• Constructions neuves :

- Création de halls d'entrée (bâtiments L et K)
- Reconstruction d'une extension en RDC du Bâtiment L (restructuration des commerces et activités y compris halls d'entrée)
- Création de 7 logements au rez-de-chaussée du bâtiment N en lieu et place de commerces qui dysfonctionnent et d'activités associatives relocalisées,
- Création de 8 logements avec jardins privatifs au bâtiment K et 5 logements aux bâtiments L sur les 2 premiers niveaux après démolition des dalles de stationnements,

• Equipements et locaux associatifs :

- Restructuration de la maison de quartier (bâtiment L)
- Restructuration des commerces (bâtiment L)

• Espaces publics :

- Aménagement de l'avenue du professeur Louis Ravaz
- Aménagement et création de la prolongation de la rue des Avants Monts, Accès impasse Auguste Mourgues
- Aménagement des rues Fabri de Peiresc (voie 3) et de la rue Paul Rimbaud
- Création de nouvelles allées , de nouveaux parvis
- Aménagement de l'espace public devant le gymnase B. Jouanique
- Aménagement de chemins menant au cœur d'îlots, à l'aqueduc et au tramway, à la maison pour tous Fanfonne Guillerme

• Résidentialisations :

- Bâtiments A, B, C, F, G, H, I, J, K, L, M et N

• Phasage des opérations :

L'opération nécessitant la démolition de logements et de commerces occupés, des phases de relogements / relocalisation ou d'indemnisation pour certains fonds de commerces vont se mettre en place progressivement sur les années 2023 et 2024.

Les interventions sur les immeubles par la démolition ciblée de certaines travées ou ½ travées commenceront en 2025 et s'étaleront en fonction des libérations jusqu'en 2026.

En parallèle, certains travaux de résidentialisation et d'aménagement d'espaces publics non impactés par les démolitions pourront commencer dès 2024.

La réalisation des travaux sera échelonnée jusqu'en 2030 en fonction des impératifs techniques et des acquisitions foncières ainsi que de la validation des programmes de résidentialisation par chaque copropriété concernée.

Les dalles de garages seront démolies en fonction des acquisitions à partir de 2025.

2.7 PRÉSENTATION DES VARIANTES D'AMÉNAGEMENT

Le projet initial s'est construit autour d'une réflexion avec les copropriétaires afin de définir leur futur espace résidentialisé. Le positionnement des limites des futures copropriétés et les emprises des futurs stationnements en leur sein ont donc fait l'objet d'une modification dans la première phase de définition du projet. Les deux vues font apparaître la réduction du périmètre concerné (en jaune) d'une variante à l'autre.

Par la suite, des échanges tenus entre la Métropole et la copropriété du château d'Alco, résidence située au Nord-Ouest des Cévennes, ont fait remonter des craintes liées à certains tracés de voies douces qui empiétaient sur la copropriété du château d'Alco ; le tracé des voies douces a été amendé de manière à ne pas impacter cette copropriété.

Enfin, à la suite de la concertation avec les copropriétaires, il est apparu qu'une appréhension liée aux constructions sur le foncier aujourd'hui dédié au stationnement existait, notamment dû au déplacement de la boulangerie initialement prévu. Pour répondre à ces inquiétudes, le projet a été repris au profit de la création d'un espace public ouvert en lien avec le futur parc central et la venue des stations de « Bus-trams ».

3. UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET

La Déclaration d'Utilité Publique sera demandée au bénéfice du concessionnaire de Montpellier Méditerranée Métropole, la SA3M, qui, en sa qualité de concessionnaire de l'opération susvisée, entend mettre en œuvre cette procédure afin de garantir notamment la maîtrise foncière partielle du site.

L'opération concerne les parcelles cadastrées MS n° 31, 33, 34, 35, 39, 66, 67, 107, 215, 259, 320 et 327.

La parcelle cadastrée MS n° 327 constitue la parcelle unique sur laquelle la copropriété des Cévennes est assise et se compose de plusieurs bâtiments.

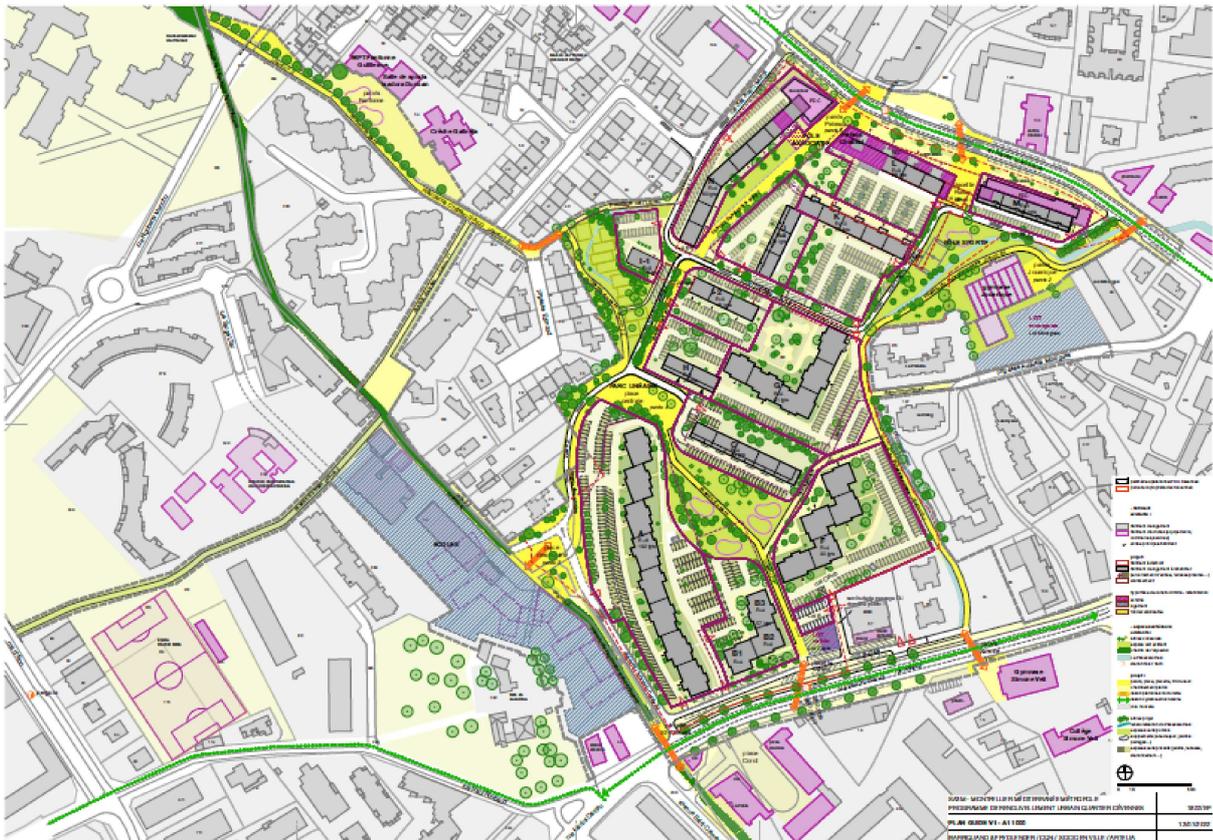
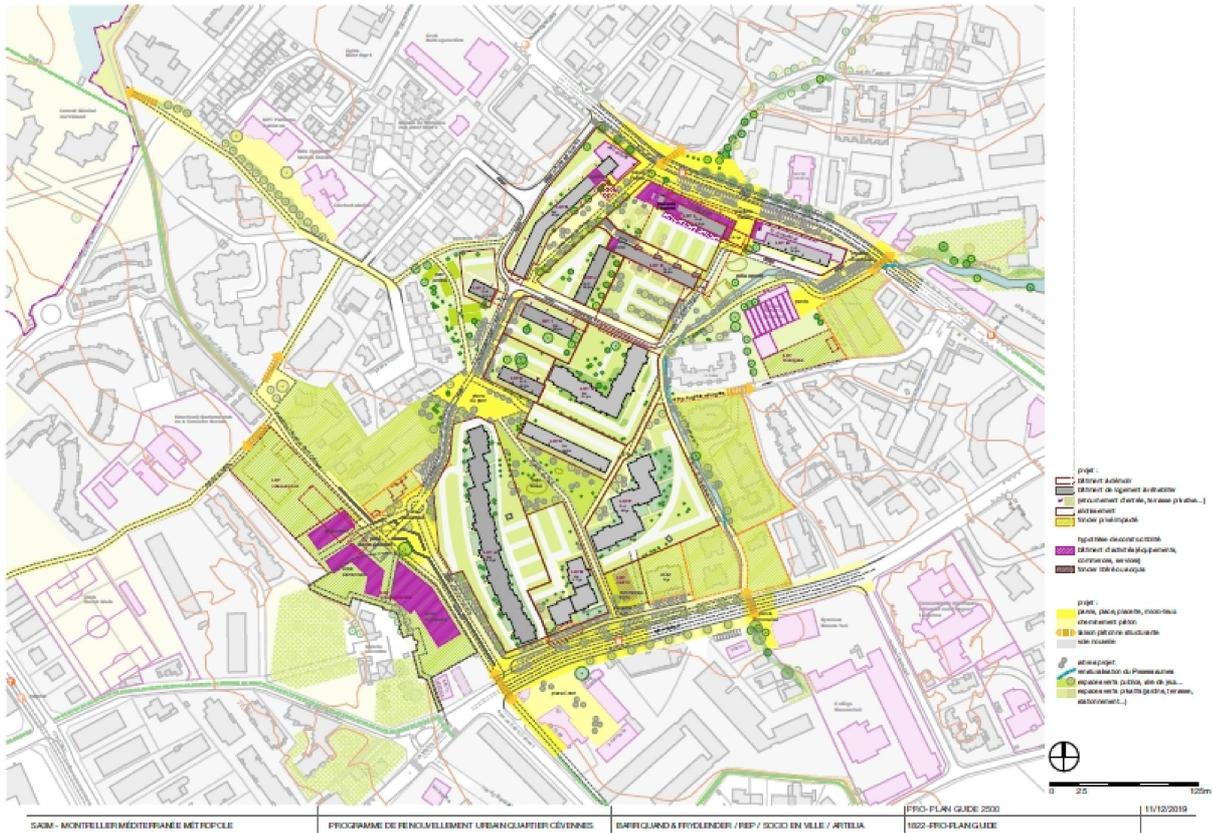
D'un point de vue foncier et immobilier, rappelons que l'opération de réaménagement passe notamment par la scission de la copropriété unique en plusieurs copropriétés, menées de façon préalable mais complémentaire à la démarche de DUP. Ces dernières seront en capacité de rationaliser la gestion, afin de ne pas reproduire les effets pénalisant d'une copropriété unique sur un périmètre aussi vaste, dont la gestion s'est délitée au fil du temps.

3.1 FINALITÉ DU PROJET ET INTÉRÊT GÉNÉRAL

Les objectifs assignés au projet peuvent être regroupés en quatre rubriques

- A. désenclaver la copropriété et l'ouvrir sur son environnement
- B. dynamiser l'attractivité résidentielle et commerciale
- C. améliorer la sûreté et la gestion des espaces publics communs
- D. inscrire le secteur dans la préservation et la transition écologique

Je déclinerai l'analyse du caractère d'intérêt général de la finalité de l'opération selon ces quatre objectifs affichés.



Versions du projet avant (en haut) et après (en bas) concertation

3.1.1. Désenclaver le quartier

Le dossier développe la thèse selon laquelle à ce jour, le mauvais maillage viaire et l'absence d'entretien des cheminements internes seraient cause de l'enclavement du quartier et de son repliement sur soi-même.

La recomposition de la trame viaire et le développement des modes doux sont supposés permettre une meilleure intégration à l'échelle de la Ville, la création de la nouvelle centralité et du maillage routier permettant :

- d'améliorer les conditions et le cadre de vie de tous les habitants
- de faciliter la connexion du quartier avec le reste de la ville, notamment les quartiers avoisinants,
- et de favoriser une mixité des habitats, des fonctions et de l'occupation des espaces extérieurs.

Si le premier bénéfice de l'opération ne paraît faire aucun doute et relève bien d'un intérêt public, aucune explication n'est proposée sur le lien entre ce réaménagement de l'espace public interne au quartier et son ouverture vers l'extérieur supposée mener à sa « [réinscription] dans la trame urbaine de l'ensemble de la ville et plus largement du territoire ».

Il faut chercher ailleurs dans la présentation du projet pour saisir ce lien, qui semble devoir passer :

- par la disponibilité d'un nouveau réseau accessible aux modes de déplacements actifs traversant le quartier pour gagner des équipements publics et commerces, y compris pour les habitants des alentours,
- mais surtout par la réalisation de nouveaux espaces publics (parvis, placettes, plaine des sports), nouvelles « entrées » sur le quartier pratiquées à travers les surfaces libérées dans certaines des percées proposées par la démolition de partielle ou totale de bâtiments (N L, école)

Sous cet éclairage complémentaire, l'intérêt public de l'opération apparaît plus clairement et revêt un caractère indiscutable.

3.1.2 Dynamiser l'attractivité résidentielle et commerciale

Le quartier des Cévennes accueille majoritairement une population précaire compte tenu de l'offre de logement proposée et de la composition urbaine enclavée du quartier qui a pour effet de le stigmatiser.

La finalité politique du projet est de développer, à terme, la mixité sociale au sein du quartier des Cévennes en intervenant sur le parc de logements privé, pour :

- dédensifier (notamment par le biais de démolition)
- diversifier l'offre de logements via la réhabilitation des logements ciblés dans le portage, notamment en vue de l'introduction de logements intermédiaires.
- et être en mesure d'accueillir des familles de divers horizons sociaux, pour réduire l'effet actuel de concentration de ménages précaires et tendre vers une diversité sociale confortée par une connexion avec les quartiers voisins.

NOTA : ces deux derniers effets ne sont pas à attendre de l'opération objet de l'enquête, mais de réalisations connexes inscrites dans le PRIR compris au sens large. L'intérêt public de l'opération réside donc dans les conditions qu'elle prépare en vue de ces actions ultérieures .

Plusieurs aménagements devraient concourir à requalifier l'offre commerciale de proximité :

- Les bâtiments accueillant des commerces seront restructurés et ouverts sur les espaces publics ,
- le stationnement et un accès aux commerces seraient facilités,
- cette requalification et la diversification de l'offre ont également pour but de créer une attractivité commerciale en élargissant la fréquentation de ces commerces de proximité aux quartiers avoisinants.

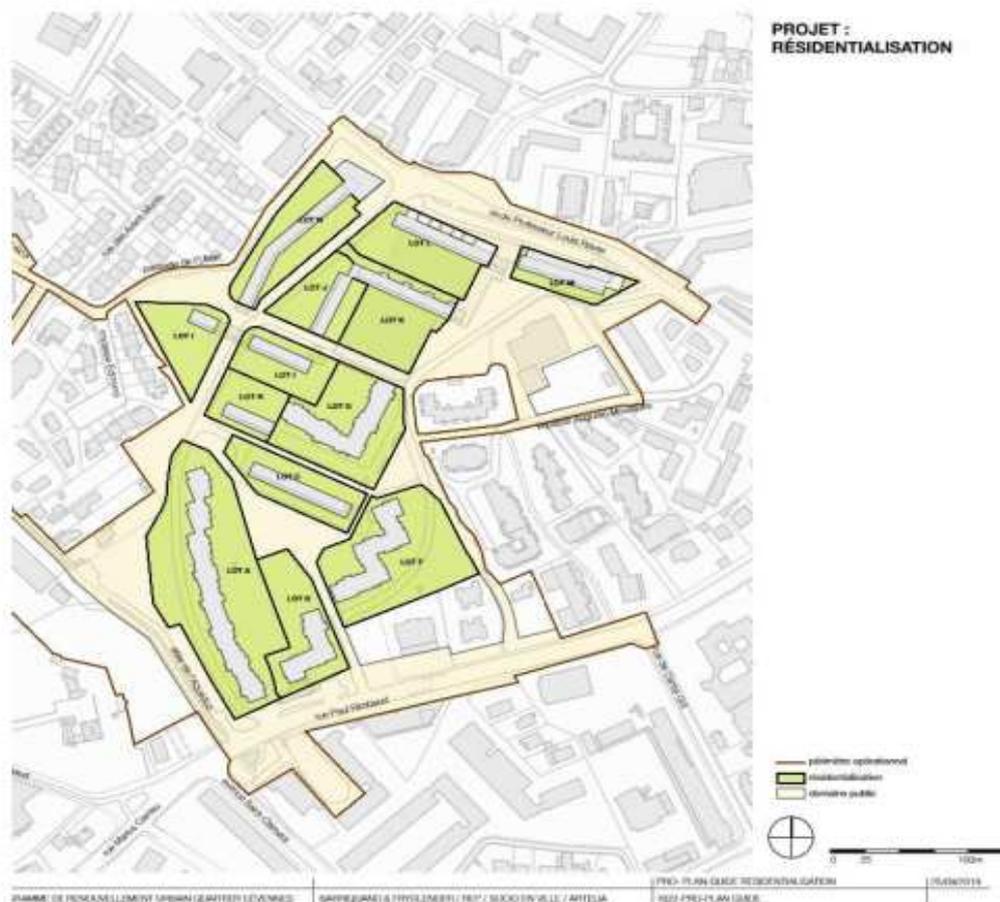
La finalité de ces réalisations apparaît bien comme relevant d'un intérêt public.

3.1.3 . Améliorer la sûreté et la gestion des espaces publics communs

La création d'une copropriété par bâtiment en lieu et place d'une (trop) vaste copropriété unique, permettra indubitablement de définir et aménager un domaine privé propre à chaque copropriété et devrait rendre possible un fonctionnement satisfaisant des copropriétés,

La délimitation des espaces publics/privés devrait créer les conditions d'une meilleure gestion de

l'ensemble (en particulier par le transfert à la Ville de Montpellier de la propriété des espaces extérieurs hors résidentialisation et de la charge d'entretien des réseaux) en termes de propreté, sécurité et tranquillité des espaces communs et publics.



Plan de résidentialisation du futur quartier des Cévennes - BARRIQUAND & FRYDLENDER

Les démolitions prévues dans le projet sont inspirées par une volonté affichée d'amélioration de l'accessibilité à tous les espaces du site. Il en est également attendu un renforcement de la sûreté des espaces communs et une réduction de la surface des lieux exposés à la malveillance. Cet intérêt public de l'opération ne me paraît pas porter à débat pour ce qui concerne la démolition des dalles abritant boxes et stationnements.

En revanche, la contribution attendue des démolitions de bâtiments à « l'ouverture du quartier », à travers l'effacement de certaines des entraves le maintenant replié sur lui-même, méritait à mes yeux une analyse particulière, l'impact social (destruction de logements) et environnemental de cette composante de l'opération devant apparaître proportionné aux bénéfices attendus en termes urbanistiques.

Le sujet a fait l'objet d'échanges avec le maître d'ouvrage via la note de synthèse et mémoire en réponse.

3.1.4 inscrire le secteur dans la préservation et la transition écologique

Parmi les caractéristiques de l'opération dont le concours à cet objectif me paraît incontestable, tout en relevant d'un intérêt public:

- la création de nouveaux espaces de nature diversifiés et densément végétalisés au sein du site,
- le développement d'une sous-trame humide avec la réouverture du ruisseau Puissessaumes (rôle possible via l'inscription dans un réseau écologique urbain plus large?),
- l'accroissement notable, à l'issue du projet, de la part d'espaces végétalisés et en pleine terre des espaces extérieurs ainsi que la restauration, à terme, de la végétation existante,
- la destruction des dalles de parkings, qui devrait également participer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

En revanche, les bénéfices à attendre des réhabilitations thermiques des parties communes et privatives évoquées dans le dossier pour justifier de l'intérêt public de l'opération sortent du cadre de la cette dernière (PRIR hors DUP)

NOTA : il est incontestable qu'on doit en attendre l'amélioration du confort des habitants ainsi qu'une moindre précarité énergétique, mais il ne s'agit pas là d'un bénéfice directement attribuable à l'opération objet de l'enquête.

On peut par ailleurs se demander si la substitution de douze copropriétés à la copropriété « historique » unique ne rendrait pas, paradoxalement, plus difficile la coordination à mener à l'échelle du quartier, pour assurer la valorisation du potentiel d'énergie renouvelable (solaire et réseau de chaleur) telle qu'elle est décrite.

3.2 NÉCESSITÉ DU RECOURS À LA DUP

- *Atteinte à la propriété privée*

A défaut d'accord amiable sur un prix de cession, il sera procédé à l'expropriation des biens et des immobiliers, notamment des lots de copropriété, nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

A noter que conformément à l'article L. 122-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui l'autorise, il est demandé que la DUP prévoit le retrait des emprises expropriées de leur propriété initiale. Ainsi conformément à l'article L. 132-2 du même Code, l'emplacement de la ligne divisoire sera précisé dans les arrêtés successifs qui prononceront la cessibilité des parcelles ou des droits réels immobiliers, dont l'expropriation est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'utilité publique.

Compte tenu de la complexité foncière de l'opération, tant du point de vue du nombre de propriétaires concernés que du statut de certains fonciers, prononcer la cessibilité de certains éléments du foncier bâti et non bâti paraît incontournable.

La liste des composantes de l'opération permet de vérifier que la plupart d'entre elles ne peut être envisagée sans maîtrise foncière de l'opérateur (par voie d'acquisition amiable ou d'expropriation)

Cette liste fait en effet apparaître les opérations suivantes : acquisitions, relogements, transfert/démolition de logements et de locaux, construction, restructuration d'équipements publics, création d'espaces publics et résidentiels, développement commercial et intervention massive au sein des copropriétés dégradées en vue de leur recyclage ponctuel ou leur réhabilitation, rétrocession de la majeure part des espaces extérieurs du quartier à la ville de Montpellier.

À supposer que la voie de l'expropriation puisse être évitée (ce que, tant l'échelle du projet que la multitude des parties concernées rendent difficile à concevoir) une difficulté naîtrait en termes de délais de réalisation.

En effet, l'inscription de l'opération dans le cadre du PRIR est créatrice de contraintes, la convention ANRU fixant le terme du projet global (**et de l'accès à ses financements**) en 2030.

Respecter ces délais, suppose que l'engagement des travaux ait lieu au plus tard en 2024, ce qui n'est atteignable que si la maîtrise foncière de l'ensemble des lots impactés par les différents composantes de l'opération est acquise par l'opérateur avant la fin de l'année 2023.

La nécessité d'une maîtrise foncière totale du site par la SA3M pour mener ces opérations à bien plaide donc sans conteste en faveur de l'engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

3.3 COÛT DE L'OPÉRATION

L'intérêt public de l'opération doit également s'analyser sur le plan de son coût :

- Ce coût -il supportable ? L'inscription du projet dans un cadre partenarial élargi associant de nombreux opérateurs publics engagés conformément à leurs missions ou compétences permet de répondre à cette première interrogation par l'affirmative.

- N'est-il pas excessif par rapport aux travaux similaires ? L'estimation figurant au dossier est une « appréciation sommaire des dépenses » et s'élève à 63 507 602 €. Ce chiffre représente un coût indicatif qui devra être affiné quand s'ouvrira la phase de la mise en œuvre de l'opération.
- Ce qu'il est possible de dire à ce stade est qu'aucune réduction du coût du poste « acquisitions foncières », soit un peu plus de 19 millions d'euros, n'est en tous cas envisageable, puisqu'il est encadré par les estimations du service des Domaines.

3.4. IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation de l'impact du projet sur l'environnement et le cadre de vie est partie intégrante de l'appréciation de son caractère d'utilité publique. L'étude d'impact figurant au dossier balaye donc l'ensemble de leurs composantes, en mettant en évidence au cas par cas leurs atouts, faiblesses et enjeux au regard des modifications qu'introduirait la réalisation du projet.

Sont ainsi décrits et analysés :

- le milieu physique et le milieu naturel,
- l'environnement urbain et socio-économique,
- les infrastructures de communication, les déplacements, les réseaux et l'énergie,
- le paysage et les patrimoines,
- les risques naturels, technologiques et industriels,
- le cadre de vie : ambiance sonore, qualité de l'air, les îlots de chaleur et la gestion des déchets.

Incidences du projet sur l'environnement et le cadre de vie.

Les incidences prévisibles, positives comme négatives, de la réalisation du projet sur l'environnement et le cadre de vie sont décrites dans l'étude d'impact et reprises de façon synthétique dans le tableau ci-contre . À noter que la prise en considération des enjeux liés aux patrimoines ou aux risques naturels n'occasionne aucune incidence sur le projet. Une étude hydraulique poussée permet de prévoir les ouvrages nécessaires à la gestion des épisodes de fortes précipitations.

Sauf exception signalée, notons d'emblée que les incidences négatives de cette mise en œuvre se cantonnent presque entièrement à la phase de réalisation du chantier, pour laquelle un ensemble de dispositions faisant appel aux techniques éprouvées de chantier à faibles nuisances devront être appliquées à travers une charte consignant ces engagements ou via un calendrier de travaux respectueux du cycle biologique des espèces présentes.

Les conclusions positives de l'étude d'impact doivent cependant être ramenées à leur juste portée, car elles font largement référence aux incidences de réalisations programmées dans un contexte plus large :

- soit dans le programme du PRIR lui-même en dehors des réalisations faisant l'objet de la présente opération,
- soit au-delà même de celui-ci, lorsqu'elles seront conduites par la collectivité, en particulier à l'initiative de la Métropole (création des lignes de bus à haut niveau de service par exemple).

Les objectifs et les réalisations de l'opération interagiront avec ces autres composantes du projet global « Cévennes » ou d'autres politiques de la Métropole de telle sorte que, si les incidences positives à attendre de ces réalisations ultérieures ne sont pas directement attribuables au présent projet, elles lui devront néanmoins d'avoir créé des conditions favorables à la manifestation de leurs impacts finaux positifs.

*En d'autres termes, pour ce qui touche à la mise en œuvre ultérieure des autres opérations inscrites dans la convention PRIR/ANRU, le projet mis à l'enquête doit être crédité d'un impact positif au titre de l'instauration des préalables qui leur sont indispensables **mais pas plus**. Les impacts finaux du projet global dépendent en effet de la conduite à bonne fin de cette programmation, qui sort du champ de la présente enquête.*

À cette réserve près, le bilan incidences positives/incidences négatives du projet penche nettement en faveur des premières, tant du point de vue de l'environnement proprement dit (dynamique des composantes du milieu naturel) qu'au regard du futur cadre de vie des populations humaines.

	Les réalisations prévues dans l'opération créent les conditions préalables propices à une incidence positive	L'incidence positive de l'opération est indirecte et dépend de la conduite à bonne fin de mesures d'accompagnement inscrites au PRIR
Enjeux relatifs aux risques naturels et technologiques		
Enjeux relatifs au cadre de vie		<p>Incidences positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des constructions neuves et des rénovations qui permettront une amélioration de l'isolation acoustique des bâtiments -une mesure d'accompagnement a été envisagée afin d'isoler les nouveaux bâtiments à la pénétration du bruit
Lutte contre le changement climatique		

	Principaux enjeux	Types Incidences du projet
		Les réalisations prévues dans l'opération ont une incidence directe
Milieu physique dans lequel est établi le site :	<ul style="list-style-type: none"> compatibilité de la qualité des sols avec les usages futurs du site : effectuer des investigations complémentaires et si besoin dépolluer les sols au droit des secteurs problématiques identifiés (Iajounette); Encourager les mesures visant la préservation de la ressource en eau dans les aménagements et s'assurer de la qualité des eaux infiltrées et de ruissellement ;* Utiliser les ressources naturelles du site telles que le solaire et les échappées visuelles offertes pour optimiser la durabilité du projet ; Intégrer la proximité des nappes d'eau et de leur sensibilité dans les aménagements (fondations, sous-sols imperméables, etc.) et pendant la phase de travaux. 	<p>Incidences positives : Végétalisation des espaces extérieurs et destruction des dalles de parking participant à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain</p> <p>Incidences négatives : L'apport potentiel de pollutions chroniques dans la ressource en eau liée à l'imperméabilisation du sol compensée par une gestion des eaux pluviales optimisée pour limiter les pollutions de la ressource en eau intégrée au projet</p>
Milieu naturel :	<p>Concernant les zonages réglementaires, le secteur de projet n'est pas directement concerné par un zonage réglementaire mais plusieurs sites se situent à proximité. Flore Le site de projet est essentiellement composé de milieux très urbanisés, imperméabilisés, laissant peu de place à la végétation. Aucune espèce patrimoniale ou rare n'a été recensée. Les habitats recensés sont les suivants : Ripisylves-Boisement de frêne-Bambousseraie (espèce envahissante)</p> <p>Faune Dans ce contexte très urbain, la biodiversité est intéressante, bien que concernant assez peu d'espèces patrimoniales. Ce sont surtout des cortèges d'espèces ubiquistes qui s'y développent. Ce sont ces espèces qui sont d'ailleurs la plupart du temps ciblées dans les aménagements urbains et la gestion des espaces pour favoriser la biodiversité (fauche tardive, absence de produits phytosanitaires, etc.</p>	<p>Incidences positives : Un projet qui contribue localement à la perméabilité écologique du tissu urbain de la zone. Des plantations d'arbres venant renforcer la trame arborée du site, espaces relais pour l'avifaune et les chiroptères</p>
Environnement urbain et socio-économique	<p>Rénovation de certains logements et équipements : école élémentaire, maison de quartier Chabrol</p> <ul style="list-style-type: none"> ouverture sur le quartier des équipements sportifs accueil des jeunes du quartier mixité et lien social à développer dans toute ses dimensions (culturelles, générationnelles...) sécurisation du quartier, la lutte contre le trafic et l'insécurité décloisonnement et la rencontre des différents territoires au sein même de la copropriété mais aussi avec les quartiers alentours. renforcement de la politique éducative (qualité des équipements scolaires, soutien associatif sur les actions périscolaires) 	<p>Incidences positives</p> <ul style="list-style-type: none"> Le renforcement ou la création de nouvelles centralités de quartier- Une ouverture du quartier sur l'extérieur La requalification d'une offre commerciale de proximité sur le secteur des Cévennes <p>Incidences négatives : Des incidences négatives ont été anticipées vis-à-vis du renouvellement urbain du quartier. Une partie des logements sera démolie, diminuant l'offre sur le quartier.</p>
Infrastructures de communication et déplacements	<ul style="list-style-type: none"> Atténuer l'effet d'enclavement du quartier Rendre les espaces publics et l'ensemble des voiries internes lisibles en termes d'usages Renforcer le maillage et la pratique des modes doux en développant l'offre sur le quartier Profiter de la requalification du quartier pour développer l'offre de transport en commun (le métro) Articuler les objectifs de développement des liaisons douces avec les enjeux de trame verte et bleue et de paysage. Gestion du stationnement anarchique et des épaves sur le quartier. 	<p>Incidences positives :</p> <ul style="list-style-type: none"> Une amélioration du réseau viaire interne favorable à l'apaisement de la circulation Une rationalisation de l'offre en stationnement Un accès facilité aux services de transports en commun par la requalification des espaces publics et des voiries Une requalification de l'espace public redonnant la place aux modes de déplacements doux <p><i>- Des équipements en interface avec le quartier qui favorisent les déplacements alternatifs à la voiture</i></p> <p>Incidences négatives anticipées vis-à-vis du renouvellement urbain du quartier, et mesures de réduction suffisantes et adaptées pour y pallier: perturbations temporaires dans le trafic et les transports en commun, suivi charte chantier à faibles nuisances</p>
Réseaux :	<p>Le secteur d'étude est composé d'un réseau d'assainissement dont le traitement des eaux usées est réalisé à la station d'épuration MAERA.</p> <ul style="list-style-type: none"> De nombreux réseaux existants (électricité, gaz, télécom) au sein de la zone d'étude. Une vigilance devra être portée lors de la phase travaux. Renforcer la gestion alternative des eaux pluviales : organiser l'infiltration, l'évapotranspiration et la rétention des eaux pluviales en priorité dans le cadre de la végétalisation des espaces publics : noues, revêtements, végétalisation des constructions, pleine terre dans les espaces extérieurs, Renouveler les réseaux séparatifs à l'occasion des opérations de renouvellement urbain du site 	
Energie	<ul style="list-style-type: none"> Diminution des consommations énergétiques et la réduction de la vulnérabilité énergétique des ménages (rénovation/réhabilitation du bâti et performance énergétique des constructions neuves) Exploitation du gisement solaire par la pose de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques permettant une production locale d'énergie renouvelable (électricité et ECS) 	<p>Incidences négatives et mesures de réduction: De nouvelles opérations de déconstruction responsables de consommations d'énergie en phase chantier, et de consommation d'énergie grise</p>
Enjeux relatifs aux paysages et patrimoines	<ul style="list-style-type: none"> Insertion du quartier dans son environnement proche grâce à une réflexion sur les coupures urbaines avec les espaces environnants Création de véritables entrées de quartier à ériger comme espaces vitrines Gestion de l'interface public-privé plus qualitative et qui privilégie les perméabilités visuelles et physiques entre les secteurs du quartier (végétal, murets discrets, etc.) Requalification du stationnement (localisation, nombre de places et matériaux utilisés) pour résoudre une problématique prégnante dans le paysage urbain qui nuit au fonctionnement du quartier Ouverture du quartier vers l'extérieur par la création de percées visuelles/ la valorisation de couloirs visuels au sein du quartier et dirigés vers l'extérieur Qualification (maintien des ambiances végétales initialement voulues) par l'entretien des espaces végétalisés et des milieux naturels (ruisseau du Puissessaumes) pour leur rôle d'apport de qualité dans le cadre de vie des habitants des Cévennes Création d'un parcellaire qui intègre de vrais espaces publics, lieux d'usages quotidiens (rencontre, détente, contemplation pour les habitants) Clairification (itnéraire, adressage, matériaux et aménagements) des liaisons modes doux pour « légaliser » et qualifier les pratiques créées par les habitants Conservation et la mise en valeur des qualités architecturales des bâtiments qui témoignent de l'époque de l'après-guerre. 	<p>Incidences positives:</p> <ul style="list-style-type: none"> Un projet qui améliore la qualité des entrées de quartier Un projet qui permet d'ancrer le quartier dans son environnement urbain proche La création de nouvelles percées visuelles Un projet qui crée et valorise des ambiances paysagères, support d'usages formalisés et variés Un projet qui diminue la part d'espaces imperméabilisés dans le quartier Un projet qui atténue les effets de rupture entre espace public et espace privé Un projet qui intègre la possibilité de création de jardins partagés Une place redonnée à l'eau Un projet qui valorise les composantes patrimoniales du site <p>Incidences négatives limitées à la durée du chantier</p>

3.5 BILAN INCONVÉNIENTS/AVANTAGES

L'appréciation de ce bilan intégrera l'ensemble des conclusions qui se dégagent des paragraphes précédents (3.1, 3.2, 3.3 et 3.4), qui intègrent les apports des concertations (§ 1.4. menées par le maître d'ouvrage du projet avec **les destinataires finaux de ce dernier, à savoir les habitants, dont le cadre de vie serait profondément remodelé à l'issue de l'opération si celle-ci était menée à son terme.**

En effet, l'intérêt public de l'opération et la nécessité du recours à une DUP se trouvent confortés si les attentes des résidents sont bien prises en compte et intégrées au contenu de l'opération mise à l'enquête : la composante positive du bilan s'en trouve renforcée. Le rapprochement des conclusions de la concertation et du programme de l'opération montre que tel a bien été le cas.

A l'inverse, une méconnaissance de ces attentes aurait pesé en défaveur de l'intérêt public de l'opération et de la démonstration de la nécessité de cette déclaration d'utilité publique.

3.5.1 Un bilan positif

J'ai repris les conclusions de l'étude d'impact pour déterminer le bilan entre incidences positives et négatives de l'opération et affiner la dimension d'intérêt public de cette dernière.

J'ai repris pour ce faire le distinguo opéré au paragraphe ci-dessus pour éviter d'additionner indifféremment effets directs et effets différés non attribuables à l'opération au sens strict.

Ceci se traduit dans l'intitulé des trois colonnes dans lesquelles j'ai classé toutes les incidences citées :

- Les réalisations prévues dans l'opération ont une incidence directe
- Les réalisations prévues dans l'opération créent les conditions préalables propices à une incidence positive
- L'incidence positive de l'opération dépend de la conduite à bonne fin de mesures d'accompagnement inscrites au PRIR

Je reprendrai ici certains des éléments de ce bilan en termes d'environnement, de cadre et de conditions de vie des résidents pour mieux l'illustrer :

Impacts négatifs : nuisances

- Durant les premières phases de chantier, les activités en place subiront les nuisances générées par les travaux, essentiellement bruit et poussières ainsi que réduction temporaire des cheminements.
- Les nuisances seront temporaires et leurs impacts limités dans le temps, au regard du bénéfice de cette opération pour les habitants et le quartier.

Impacts positifs

- *Amélioration du fonctionnement urbain avec la définition d'une domanialité plus claire*

Permettre aux services urbains (collecte des ordures ménagères, sécurité, services de secours), d'accéder plus facilement à chaque bâtiment et d'offrir aux habitants un niveau de prestation identique aux habitants des autres quartiers de la ville.

- *Renforcement de l'offre commerciale de proximité et attractivité du quartier*

La redynamisation de l'offre commerciale de proximité du quartier prioritaire devrait participer à renforcer l'attractivité du quartier à la fois pour les actifs et usagers des services publics environnants que les résidents du quartier des Cévennes, contribuant ainsi potentiellement à une meilleure mixité entre les quartiers.

- *Préservation de l'environnement*

Le projet architectural s'inscrit dans une démarche de développement durable en répondant à plusieurs enjeux et cibles environnementaux :

- Créer des conditions favorables aux déplacements piétons au sein du quartier
- Limiter la surface imperméabilisée des espaces urbains

- *Amélioration de la sécurité des lieux*

Les bâtiments bénéficieront d'une nouvelle accessibilité permettant de réduire les arrières, passages et recoins abandonnés. Ainsi, le projet de restructuration devrait permettre une réduction des incivilités, et des activités illicites qui pénalisent actuellement les habitants de ce quartier

Ce tableau dessine l'image d'une opération pourvue de cohérence interne entre les objectifs poursuivis et les moyens mis en œuvre pour atteindre ceux-ci: Il y manque cependant les incidences négatives (cf. § ci-dessous) :

- de principe de l'atteinte à la propriété privée,
- de la disparition de 57 logements existants, qui prive autant de familles de leur cadre de vie (notamment vie sociale de voisinage) et souvent d'un projet de vie patiemment construit par un effort financier de longue durée,
- de la disparition des garages fermés situés sous les dalles.

Les observations réunies à la faveur de l'enquête publique nous conduira à examiner plus en détail le bilan avantages / inconvénients de ces composantes de l'opération et à requestionner leur pertinence.

À cette réserve près, compte tenu de l'état initial du site et des enjeux mis en lumière, il se dégage un bilan globalement positif de l'opération projetée, dans laquelle les incidences favorables sont les plus représentées, sans qu'aucune incidence négative ne vienne à elle seule démentir l'intérêt global de l'opération pour la collectivité, que cette dernière soit considérée à l'échelle du quartier comme, plus largement à celle de son environnement proche ou de la métropole elle-même.

3.5.2 Des éléments du projet qui suscitent néanmoins des interrogations

Le bilan positif dressé ci-dessus ne signifie pas pour autant que l'opération m'apparaisse positive en tout point, le bilan coûts/bénéfices de certaines de ses composantes pouvant s'avérer défavorable ou poser question.

L'étude d'impact néglige en particulier :

- les incidences du rétablissement de conditions de circulation favorables à l'automobile le long de l'allée de Pereisc,
- ainsi que le bilan final négatif des destructions de logements, que ce soit en termes d'énergie grise, de consommation de ressources ou de soustraction de foncier qui leur sont imputables. De ces divers points de vue, en effet, la reconstruction d'un nombre équivalent de logements ailleurs n'assure, contrairement à ce qu'affirme l'étude, aucune compensation.
- Ces destructions relèvent, en outre, pour certaines d'entre elles d'une volonté de dédensification du quartier qui pose question, dans la mesure où cette dernière entre en contradiction avec la politique impulsée au niveau national pour tendre vers le Zéro Artificialisation Nette.

Sur ces deux points, les questions posées sont : les atteintes à la propriété privées sont-elles totalement justifiées ? Ne sont-elles pas disproportionnées ? Existe-il des solutions alternatives?

Ces points seront discutés plus loin (cf. PV de synthèse et mémoire en réponse du maître d'ouvrage)

4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

4.1 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.

L'organisation de l'enquête a respecté les différentes étapes prévues dans la procédure.

4.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision de Monsieur le Président du tribunal administratif de Montpellier (décision du 14 avril 2023, N°E 23000044/34), « en vue de procéder, aux enquêtes publiques conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique du Projet de Renouvellement urbain d'Intérêt Régional (PRIR) « les Cévennes » sur la commune de Montpellier à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet ».

4.1.2 Rencontres préalables à l'ouverture de l'enquête publique et visite sur le terrain

Après une première prise de contact en préfecture pour me présenter à Madame la cheffe du Mureau de l'environnement et au chargé des enquêtes publiques de la Direction des relations avec les collectivités locales, une réunion de travail, à laquelle le service foncier de la SERM SA3M est associé, se tient le 12 mai 2023.

Cet échange permet d'établir, d'un commun accord avec les présents, le calendrier prévisionnel de l'enquête, ses dates d'ouverture et de clôture, ainsi que dates et lieux des trois permanences. Ces dates,, figureront dans l'arrêté l'arrêté préfectoral N° 2023.05.DRCL.0207 en date du 26 mai 2023, annexé.

Une visite du quartier Cévennes est organisée à mon intention par madame Clary, Responsable adjoint du Service Foncier de la SERM SA3M le 5 juin 2023.

Cet échange et cette visite me permettent :

- de prendre connaissance des mesures de publicité légale et d'information du public mises en œuvre ou en projet,
- de disposer d'une information générale sur la contexte propre au projet qui fait l'objet de l'enquête,
- d'obtenir un ensemble de réponses à certaines des questions qu'une première analyse des documents constitutifs du dossier a fait naître.

4.1.3 Suites données aux entretiens avec le responsable du projet et derniers calages à l'ouverture de l'enquête

Suite à la séance de travail du 12 mai, le responsable du projet me transmet quelques éléments complémentaires, en particulier le texte de la convention cadrant le PRIR (« convention ANRU »)

Plusieurs échanges par messagerie électronique tenus avec le bureau de l'environnement de la préfecture de l'Hérault m'avaient permis d'être associé entre temps à la rédaction de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête.

Lors de la première permanence, je prends connaissance du texte de l'affichage réglementaire et constate qu'une erreur de mise en page modifie les plages d'ouverture de la maison du projet au-delà de ce que prévoit l'arrêté préfectoral (annonce d'une ouverture au public le lundi matin, non prévue dans celui-ci) Il en est pris acte et une ouverture complémentaire sera assurée sur cette plage horaire, afin d'accueillir le public qui se présenterait sur la foi du texte de l'affiche.

4.2 MISE EN PLACE ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.

L'enquête a été ouverte pour une durée de 33 jours consécutifs du 03 juillet à 09h00 au 04 août 2023 septembre 2023 à 17h. L'enquête étant conjointe, tout ce qui suit vaut pour l'enquête préalable à la DUP comme pour la cessibilité nécessaire à cette dernière.

4.2.1 Déroulement des permanences.

Les permanences se sont tenues à la maison du projet du quartier Cévennes les lundi 03 et jeudi 13 juillet, ainsi qu'en mairie de Montpellier vendredi 04 août de 14h00 à 17h00. À noter que le jeudi 13 juillet, un incident mécanique m'a retardé. La permanence n'a pu être assurée qu'à partir de 10h00 au lieu de 9h00, comme stipulé dans l'arrêté.

J'ai néanmoins pu prolonger celle-ci jusque 13h00. Toutes les personnes qui s'étaient présentées à 9h00 m'avaient attendu, sauf une, qui a pu revenir en fin de matinée. Cet incident n'a donc, au final, pas eu d'impact sur la réception du public qui s'était présenté pour formuler des observations.

Le nombre de personnes reçues s'est élevé à quinze le 03 juillet, douze le 13 juillet et trois le 04 août.

4.2.2 Information directe du public et publicité de l'enquête.

Le public a été tenu informé de l'enquête publique par plusieurs canaux : affichage de l'arrêté municipal en divers lieux du quartier(cf. en annexe, le rapport d'huissier le certifiant), ainsi qu'à la maison du projet et en mairie de Montpellier.

En outre, un affichage complémentaire a été assuré dans le quartier de la Mosson (objet, comme on l'a vu, du même PRIR) L'attention des résidents des Cévennes pouvait en effet être attirée par certains de ceux de la Mosson, compte tenu des nombreux liens familiaux et amicaux existant entre les habitants de ces deux quartiers .

L'insertion d'une rubrique dédiée sur le site Internet de la Ville, envisagée, n'a pas été menée à bien.

Le dossier, déposé en un exemplaire dans chacun des deux lieux recevant les permanences, est resté accessible au public aux heures d'ouverture de la maison de projet d'une part et de la mairie d'autre part pendant toute la durée de l'enquête.

Il a été possible d'en consulter les pièces sur un poste informatique si désiré, et a figuré pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet des services de l'État dans l'Hérault, au lien suivant :<https://www.herault.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public/ENQUETES->

Un registre dématérialisé a par ailleurs été créé à l'initiative du porteur du projet (plate-forme privacy@democratie-active.fr). Ce registre a été accessible au public à tout moment pendant toute la durée de l'enquête (<https://www.democratie-active.fr/dupep1cevennes/>).

4.2.3 Les publications légales

Les publications dans la presse de l'avis d'enquête publique ont été assurées, d'une part dans les éditions du Midi Libre du 15 juin et du 06 juillet 2023 et, d'autre part de la Gazette de Montpellier des semaines du 15 au 21 juin et du 06 au 12 juillet 2023 (copie de ces avis est annexée)

4.3 LES ÉTAPES DE L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'état du parcellaire figurant au dossier correspond à la répartition de la propriété au jour de son édition, soit un total de 252 propriétaires.

Le processus de notification.

La notification aux ayants droit inventoriés est intervenue en deux vagues, dont la première a été conduite le 1^{er} juin 2023, pour un total de 272 envois, la deuxième, sous forme de relance, au fur et mesure des retours ou absences de retours suite à la première.

Le recours à un huissier, dans 46 cas après expiration du délai de deux semaines prévu pour accuser réception du pli, a été assuré pour résoudre autant que faire se pouvait, les difficultés d'adressage des plis.

Lorsqu'il s'est avéré impossible de faire parvenir le courrier recommandé à l'issue d'un deuxième envoi et de l'intervention de l'huissier, l'affichage réglementaire a été assuré en mairie de Montpellier pour 97 propriétaires. Le constat d'huissier et le certificat du maire attestant de cet affichage sont annexés.

Tous les constats d'huissier (affichage, etc.) ont été dressés par la SCP Peyrache, Nekadi et Favier à Montpellier.

Bilan des retours

Un état des suites données à ces envois, arrêté au 11 août 2023, fait apparaître un total de d'avis de réception signés et questionnaires remplis s'élevant à 185 ; 97 ayant fait l'objet d'un affichage (mais pouvant avoir été signés postérieurement)

Les écarts qui ont pu apparaître à l'issue du processus de notification correspondent aux cas de figure suivants :

- propriétaires figurant sur l'état n'ayant pas fait l'objet de notifications . Ce cas correspond :
 - soit au décès du propriétaire,
 - soit à une erreur d'envoi , le lot concerné figurant dans une version première du projet de DUP et ayant disparu de sa version finale,
 - soit à une mutation, intervenue entre la date d'édition de l'état parcellaire et la date de la première vague de notification, sous la forme d'une vente au profit de la SA3M, celle-ci n'ayant pas à se notifier à elle-même le projet de DUP.
- propriétaires absents de l'état parcellaire apparaissant dans le tableau des notifications : correspond aux cas :
 - de SCI occasionnant des envois supplémentaires (gérants, parts sociales non transformées en lots)
 - de successions intervenues dans l'intervalle,
 - d'anticipation d'un transfert de propriété attendu à la faveur d'une succession et donc à l'identification des nouveaux propriétaires qui seront concernés par la cessibilité de leur fonds.
 - Deux cas d'erreur matérielle (sur les prénoms des ayant droit) seront corrigées dans l'état parcellaire de cessibilité.

Ces divers propriétaires apparaîtront dans l'état parcellaire définitif qui sera dressé pour prononcer l'arrêté de cessibilité.

Au final, l'intégralité des unités foncières figurant dans l'état parcellaire joint au dossier est couverte par l'ensemble des diverses situations décrites.

4.4 CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

Les registres d'enquête publique ont été clos par mes soins en mairie de Montpellier le 09 août 2023 à 17 h. Il est à noter qu'une élue Vice-présidente du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole, Madame Coralie MANTION a souhaité parapher les registres au moment de leur clôture.

Les courriers qui m'avaient été adressés en mairie m'ont été remis à cette occasion et je les ai annexés aux registres respectifs.

Un mémoire en réponse a été sollicité en fin d'enquête, sur la base du procès-verbal de synthèse, mémoire que j'ai remis en mains propres à Madame CLARY, responsable adjoint foncier, au service foncier de la SERM SA3M, le 08 août 2023.

Le mémoire en réponse sollicité auprès de la SERM SA3M m'est parvenu, sous forme électronique, en deux temps, les 23 et 24 août 2023.

5. LA CONSULTATION DU PUBLIC

5.1. NOMBRE D'OBSERVATIONS ET CANAUX EMPRUNTÉS.

Quatre registres étaient mis à disposition du public: un jeu de deux, pour la DUP d'une part et la cessibilité d'autre part, dans les deux lieux de consultation, maison du projet et mairie de Montpellier. L'ensemble des observations des divers registres, au nombre de vingt et une, dont deux sur registre dématérialisé, est reporté sur les tableaux joints en annexes.

Copie des cinq correspondances reçues par le commissaire enquêteur est également jointe.

Registre dématérialisé

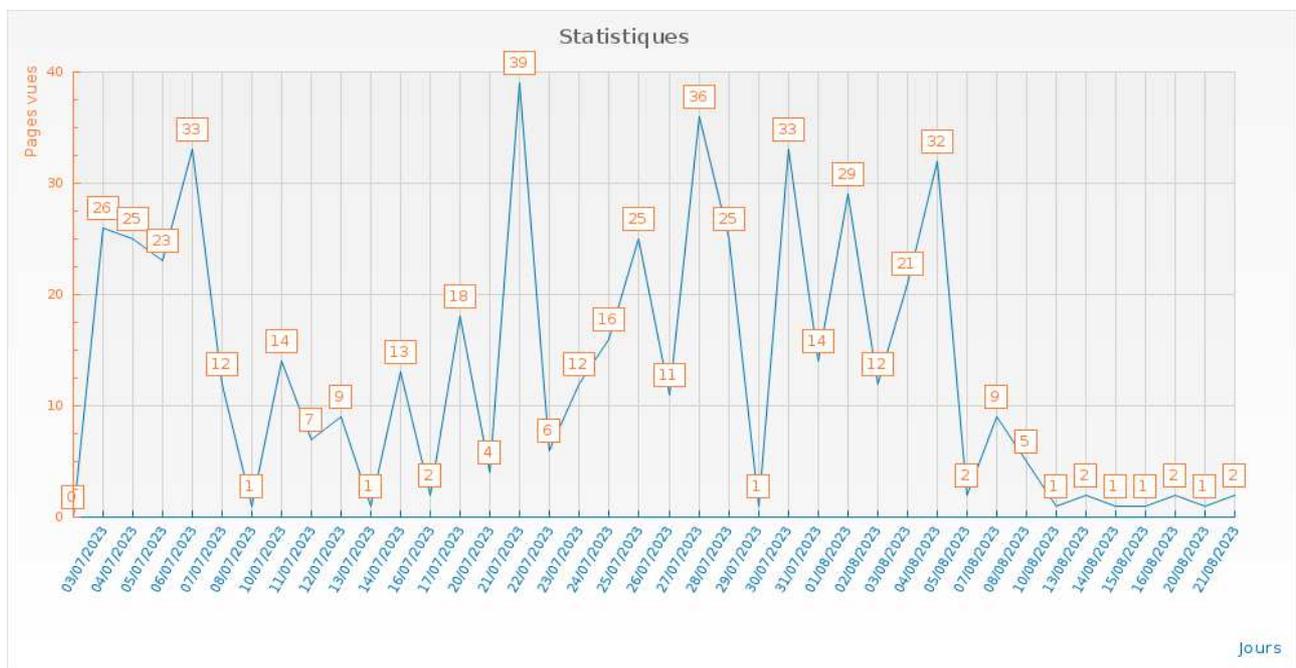
Le dossier d'enquête a fait l'objet de 1124 téléchargements émanant de 104 personnes différentes (les « visiteurs uniques », dans le vocabulaire de la plate-forme) Le nombre élevé de téléchargements ne doit pas faire illusion : il s'agit du nombre de consultations de l'une ou l'autre composante du projet, l'accès à une des parties du dossier étant compté pour une visite.

Une idée plus exacte du recours, de la part du public, aux documents l'informant du projet nous est fournie par le nombre de téléchargements de la notice explicative de présentation du projet, qui permet de prendre une connaissance plus approfondie de ce dernier : 27 téléchargements.

Les autres rubriques les plus consultées ne dépassent pas, pour la plupart, les 25 téléchargements, hormis:

- le plan des travaux, 27 téléchargements
- celui des démolitions, 29,
- le plan général des ouvrages, 25,
- le plan périmétral, 28

Le nombre quasi-nul (une seule consultation) du dossier de l'enquête parcellaire doit être relativisé, car les documents de ce dossier figuraient également dans la rubrique d'accès au dossier de la DUP, où le plan parcellaire a été consulté 32 fois et l'état parcellaire 17 fois.



Nombre de consultations quotidiennes du registre électronique

La gestion de cette plate-forme aura souffert de divers défauts :

- d'une part, le lien entre registres papier et registre dématérialisé a tardé à se mettre en place et j'ai dû insister auprès du maître d'ouvrage pour que copie des pages de ces derniers soient accessibles au public sur la plate-forme,
- d'autre part, le chargement sur la plateforme dématérialisé avait « saucissonné » les dossiers d'enquête en une multitude de documents (plus de 150 entrées), ce qui n'a sans doute pas aidé le public à s'y retrouver. Sur ce dernier point, j'ai manqué à mon devoir de vigilance en le constatant trop tard pour y remédier.

5.2 LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.

Ces observations ont été renvoyées au maître d'ouvrage du projet via le procès-verbal de synthèse (annexé) Ces observations peuvent questionner l'opération projetée, soit quant à son caractère public et à sa nécessité, soit sur l'assiette de la cessibilité projetée.

La répartition des observations entre l'un et l'autre des registres ne devrait pas être prise au pied de la lettre, car il a pu apparaître difficile de faire la part des choses, dans la teneur d'une même observation, entre ce qui relevait de la DUP et ce qui relevait de la cessibilité.

C'est pourquoi, dans la mesure où, en outre, les deux objets sont traités de façon conjointe dans un même processus d'enquête, il a plutôt été attendu du porteur de projet un ensemble de réponses classées par type de d'observations exprimées ou de questions posées. Question et réponse sont pris en compte en dernière analyse dans l'une ou l'autre partie conclusive du rapport.

Un avis tranché est rarement formulé de façon explicite dans ces observations. Lorsque c'est le cas, cet avis est défavorable. Aucun avis favorable au projet n'est déposé.

Cette absence d'appréciation sur l'opportunité du projet considéré dans son ensemble est cohérent avec le fait que ces observations portent principalement sur un aspect particulier de l'opération projetée, dont l'incidence toucherait directement les intéressés. Ce qui ne dispense évidemment en rien de l'obligation de les prendre en considération.

Les observations figurant en italique dans les tableaux sont celles dont la rédaction a été assurée par mes soins en présence de leurs auteurs. Le manque de familiarité avec un processus très formel, tout comme, sans doute, un manque d'aisance dans l'exercice de rédaction m'ont conduit à proposer, lors des permanences à certains de mes interlocuteurs, une reformulation de leur expression orale

Dans ce cas de figure, je leur relisais le texte mis en forme par mes soins et, après éventuel complément ou correction, leur demandais d'attester, en signant ma rédaction, que celle-ci reprenait bien la teneur de leur avis.

Plusieurs observations émanent de propriétaires extérieurs à la copropriété des Cévennes inclus dans le périmètre de la DUP.

J'ai réuni ces diverses observations dans les catégories suivantes :

- critique de la composante de l'opération consistant à démolir, sans prévoir de les remplacer, les boxes existant sous les dalles : observations 2,4,5,6,12,13,18 et 21.

Ces critiques émanent de résidents en possédant un (parfois deux), que ce soit pour un usage de garage de voiture ou pour des commodités de vie quotidienne (vélos, motos, poussettes, mobilier...), ou bien encore pour un usage professionnel (stockage de matériels) qui en conduit plusieurs à souhaiter l'édification de locaux équivalents en remplacement (obs. 5, 6,11 ,13 ,17 et 21) Certains d'entre eux soulignent la dépréciation induite, sur la valeur de leur appartement, par cette disparition (observation 6) et/ou contestent le niveau d'indemnisation évoqué (obs.2 ,16 et 20).

- Contestation, au niveau des immeubles A et G des surfaces prévues pour le stationnement, ainsi que du tracé des nouvelles voiries et de la réouverture d'une rue Fabri de Pereisc traversante (bâtiment A) Observations 3, 8 et 10.
- Refus de quitter un appartement auquel est attaché un projet familial ou souhait de se voir proposer un équivalent (même étage, par exemple) Observations 7, 14 et 15.
- Calendrier de l'enquête inapproprié en période de vacances (observation 9 et lettres des résidents des Mésanges.
- Quid de la sécurité publique dans le projet (obs. 4)?
- Consultation qui s'est étirée dans le temps et dont les acquis ne sautent pas aux yeux (observations 7, 8, 9 et 10).

Deux cas de contestation claire du parcellaire mis à l'enquête pour cessibilité:

- Quatre avis défavorables émanant de propriétaires occupants de la résidence les Mésanges,
- Erreur invoquée dans le tracé de l'emprise sur la parcelle de Madame Reynaud (obs N°1)

Une mention particulière doit être réservée à l'opposition frontale de la résidence des Mésanges.

L'avis défavorable exprimé, tant par certains de ses résidents à titre individuel que collectivement par le conseil syndical, porte à la fois sur la cessibilité d'une partie de son emprise foncière, pour cause d'atteinte au cadre et à la qualité de vie (résidence amputée d'une part de ses espaces verts et stationnements) ainsi que sur la légalité de la situation créée (absence de stationnement) et celle de la procédure suivie. Ces avis défavorables appellent un examen approfondi.

- Deux observations, enfin, agrégeant plusieurs questions dont il est difficile de dégager une synthèse : observations 19 et 20.

6 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE :

6.1 PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Ce procès-verbal a été remis en mains propres à Madame CLARY responsable adjoint foncier, Service Foncier de la SA3M, maître d'ouvrage du projet, le 09 août 2023. La préfecture de l'Hérault, autorité organisatrice de l'enquête était destinataire d'une copie par messagerie électronique. Ce PV est annexé au présent rapport.

Il reprenait l'intégralité des avis et/ou observations formulés par le public, accompagnés de demandes d'information complémentaires et de mes propres observations, suscitées notamment par les observations du public.

6.1.1 Données complémentaires nécessaires à l'analyse du projet.

À l'issue de la période ouverte pour l'enquête, plusieurs précisions me sont apparues nécessaires, et j'en ai adressé la demande au maître d'ouvrage dans le procès-verbal de synthèse :

- **Nécessité de repreciser les contours de** l'enquête parcellaire: **quel foncier n'est pas couvert (par type, par bâtiment) par ce premier volet d'enquête foncière**, dans l'attente de phases d'enquête parcellaire complémentaires ?
- **Concernant la concertation préalable au projet, des réponses aux questions qui suivent sont attendues :**
 - -celle-ci a-t-elle connu des développements depuis juillet 2019, dernière date mentionnée ans le bilan de la concertation inséré dans le dossier d'enquête publique (page 7 du rapport, on annonce "d'autres réunions" à venir)?
 - - dispose-t-on d'éléments relatifs à la représentation, lors de cette concertation, des différents secteurs du quartier, sous-ensembles dont la sociologie est visiblement assez contrastée ?
 - le rapport mentionne un "conseil citoyen": de quoi s'agit-il? Est-il actif? Qu'est-ce que le collectif "Ravas ACOR" ?
 - en quoi les amendements apportés au projet ont-ils apporté des réponses aux craintes exprimées quant à l'ouverture du quartier à des traversées générant un fort trafic?
 - Le débat tenu avec les membre présents de l'équipe technique en fin de permanence du 04 août, suscité par une observation de Madame Nicole Michel faisant référence à « de prochaines suites attendues d'une concertation en cours », nécessite en outre une réponse formelle de la part du maître d'ouvrage quant à la nature du processus évoqué.
- **Concernant le cadre plus large du PRIR et les opérations engagées en dehors de la DUP :** le dossier ne dit à peu près rien de la conversion de la copropriété unique en douze entités. J'ai souhaité disposer d'une brève synthèse de la chronologie des étapes suivies et du point atteint dans les procédures.
- Est-il envisageable qu'une partie des espaces publics repris par la collectivité puisse être dévolue au périmètre immédiat des bâtiments pour un usage collectif (jardins partagés par exemple)?-

6.1.2 ÉLÉMENTS DE L'OPÉRATION POSANT QUESTION

L'opportunité de certaines composantes de l'opération a suscité de ma part plusieurs interrogations au regard de la contribution de ces éléments au caractère d'utilité publique et de nécessité de la DUP. Ces interrogations ont été répercutées auprès du maître d'ouvrage dans le PV de synthèse.

* Ouverture de la voie de Pereisc.

Contesté dans son principe par des résidents des bâtiments A, le rétablissement de la continuité de cette voie (aujourd'hui entravée par des blocs rocheux) figure au projet en tant que contribution, tant à l'ouverture de l'ensemble « Cévennes » en direction du quartier environnant, qu'à son ouverture sur lui-même.

La réouverture de cette voie, selon un tracé déporté vers l'Ouest, qui justifierait la cessibilité de certaines emprises, est prévue selon un profil qui permettrait une circulation automobile de part en part et dans les deux sens.

De quelles incidences négatives cette réouverture est-elle éventuellement porteuse ?

Incidences négatives à examiner :

- possibilité d'un transit du trafic automobile par cette voie, qui risque d'encourager le « shunt » du carrefour Rimbaud/Ravas, source de nuisances et de risques pour les riverains,
- faible gain à en attendre, sur les plans de l'ouverture du quartier sur son environnement et de l'amélioration de sa cohésions spatiale, comparée à ce qu'on est en droit d'attendre d'un accès facilité à pied et en modes doux aux équipements desservis aux deux extrémités de cette voie : école et collège, gymnase, espaces verts et aires de jeux, commerces, parc urbain....

* Destruction des dalles et boxes.

Cette composante de l'opération est celle qui suscite le plus d'observations et de contestation de la part du public. Mes interrogations portaient, non pas sur le principe de destruction des dalles (donc des boxes) elles-mêmes mais sur le non remplacement de ces derniers.

L'établissement du bilan coûts/ bénéfices de cette démolition nécessite de mesurer le désagrément occasionné aux résidents par la perte des usages auxquels ils affectent ces boxes, qu'un stationnement en surface ne remplacera pas.

Mais de combien de boxes parle-t-on ? Et quelle part de la surface située sous les dalles occupent-ils aujourd'hui ?

Le dossier cite le nombre de « stationnements » sous dalles démolies sans préciser leur répartition entre boxes et places de stationnement simples. Proposer un amendement au projet, sous la forme de reconstitution d'espaces clos mis à disposition des résidents sur une part de la surface libérée des dalles, par exemple, m'est impossible en l'absence de ces données, que j'ai donc demandé au maître d'ouvrage de l'opération de bien vouloir me fournir.

* Un "point dur" de la DUP concerne, à mes yeux, les "percées visuelles" envisagées, dont la nécessité mérite d'être fortement argumentée, compte tenu de leur impact social (démolitions de portions de bâtiments et de 57 logements) afin d'apprécier dans quelle mesure les ouvertures envisagées participeraient incontestablement à décroquer le quartier à la fois vis à vis de l'extérieur et en interne.

Sur ce plan, autant les éléments du projet d'opération correspondant à de nouveaux accès au quartier, marqués par la création d'espaces collectifs faisant office de « portes » d'accès au quartier apparaissent dotés d'une argumentation complète, autant le bilan coûts/avantages de la démolition de la travée centrale du bâtiment « I » me paraît plus difficile à établir dans l'état actuel du projet.

6.2 SUITES DONNÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les tableaux annexés reprennent le texte des observations du public consignées dans les différents registres ainsi que les réponses apportées au cas par cas par le maître d'ouvrage à chacune d'entre elles. L'appréciation que je porte sur cette réponse figure dans chaque tableau dans la colonne « Avis du CE ».

J'avais pris la précaution, dans mon procès-verbal de synthèse, d'appeler l'attention du maître d'ouvrage sur la répartition pour partie aléatoire des observations entre les registres DUP d'une part, et les registres cessibilité d'autre part. La teneur des questions posées ne relevait souvent pas intégralement de l'une ou l'autre catégorie et je l'invitais à répondre, le cas échéant, au titre des deux objets conjoints de l'enquête.

En dépit de cette précaution, plusieurs réponses aux questions posées dans les courriers (N°1, 2, 3 et 5) et registre (N°7) n'ont été, dans un premier temps, analysées que du strict point de vue de la cessibilité et les réponses apportées n'éclairaient pas sur l'accueil que le maître d'ouvrage réservait à la contestation, par les déposants, de l'inclusion de leur bien dans la DUP.

Un envoi complémentaire marque l'engagement du maître d'ouvrage à rétablir, dans un rayon de 250m, le nombre de places de stationnement à disposition des résidents des Mésanges, ***engagement qui sera repris dans mon avis, sous forme de réserve.***

La justification de la contribution à l'intérêt public de l'opération de l'expropriation d'une partie des espaces dévolus au stationnement sur l'emprise de la résidence des Mésanges reste cependant insuffisante, faute de rappel sur l'aménagement de cette nouvelle « porte d'entrée » sur le quartier. .

Dans le cas d'expropriation en vue de destruction (boxes), lorsque l'objet de l'observation est analysé du point de vue de son appartenance au périmètre de la DUP, la réponse du maître d'ouvrage renvoie à de futures études à mener pour définir le type de solution qui pourrait être apportée à la perte d'usage occasionnée : observations N° 2, 5, 6, 12, 13, 14, 17 et 21.

Mais cette réponse, exprimée en termes de moyens (limités aux études), ne mentionne aucun engagement sur les moyens à mobiliser pour faire valoir le résultat de ces études.

Les réponses aux observations déposées par les résidents du bâtiment A et G (N°3, 9, et 19) renvoient, légitimement, à la définition des espaces résidentialisés qui résulteront du nouveau découpage des copropriétés par bâtiment. Les questions posées émergent, en effet, de façon prématurée à ce stade de la procédure. Ce point, tout comme le précédent, pourra néanmoins inspirer des recommandations dans mon avis sur l'opération.

La réponse à l'observation N°1 éclaire utilement la situation mais il n'en demeure pas moins que la carte périmétrale présente une erreur pour ce qui touche aux parcelles MS 33, 34 et 35.

La réponse apportée à l'observation N°10 sur le caractère traversant de la rue Fabri de Pereisc entre en contradiction avec celle donnée par le maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse au PV de synthèse. Je retiens cette dernière, plus complète, qui est par ailleurs de nature à répondre à l'inquiétude exprimée par le déposants : voie traversante pour raisons de sécurité, mais suffisamment équipée pour décourager les traversées en court-circuit.

Les observations N°8, 11, 15, 16, 18 et 20 reçoivent des réponses argumentées et pertinentes, tandis que confirmation est donnée que le courrier N°4 et l'observation N°4 n'entretiennent aucun rapport avec l'opération projetée.

6.3 SUITES DONNÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Dans ce qui suit, je rapproche les éléments fournis par le maître d'ouvrage de questions que je lui ai adressées et conclus sur la portée des éventuelles inflexions induites sur mon appréciation des composantes du projet en jeu.

6.3.1 Données complémentaires nécessaires à l'analyse du projet

Question : emprise de la première vague d'enquête parcellaire conjointe à l'enquête préalable à la DUP

Réponse : les lots nécessaires à la réalisation du projet sont les suivants :-57 logements-33 locaux commerciaux ou d'activité-245 garages sous dalles-430 places de stationnements extérieurs, soit un total de 765 lots de copropriété (avec un postulat de 40% de lots qui partiront à l'expropriation)

Au vu du grand nombre de lots nécessaires à la réalisation du projet et afin de permettre aux différents institutionnels (préfecture, juge de l'expropriation, France Domaines) et à la SA3M de s'organiser, il a été convenu d'étaler la procédure sur trois vagues d'expropriation. La première, objet de la présente enquête parcellaire, comprend les 57 logements à démolir, les 33 locaux commerciaux et d'activités, 40 places de stationnements extérieurs et 68 garages. Par la suite, deux autres enquêtes parcellaires seront organisées pour couvrir le reste des lots nécessaires à la réalisation du projet, à savoir le reste des garages sous dalles et des places de stationnement extérieur.

Question : état actuel des réseaux, non publics sur l'emprise de la copropriété historique, évoqué trop succinctement dans la description de l'état initial du site, compte tenu de l'enjeu de leur inscription dans la reprise du foncier par la collectivité pour permettre leur remise à niveau. Même question à propos de l'état de la végétation (arborée en particulier)

Réponse : Les diagnostics transmis en réponse par le maître d'ouvrage apportent les compléments nécessaires et suffisants pour confirmer cet enjeu et le caractère opportun de la mutation du foncier que cela implique.

Question : Défaut de présentation du cadre plus large du PRIR et les opérations engagées en dehors de la DUP pour ce qui touche à la conversion de la copropriété unique en douze entités : chronologie des étapes suivies et point atteint dans les procédures.

Réponse : la copropriété des Cévennes s'étend sur 8,7 ha et compte 918 logements répartis en 12 bâtiments, 33 locaux commerciaux ou d'activité, 255 garages sous deux dalles et 430 stationnements extérieurs.

Il n'y a pas de gestion générale à l'échelle de la grande copropriété, en défaut d'entretien depuis plus de soixante ans avec aujourd'hui : des réseaux enterrés à reprendre dans leur quasi intégralité, des voiries très dégradées, des cheminements piétons d'usage malaisés (sols dégradés, absence, d'éclairage...) des espaces arborés en dégénérescence.

Le projet d'aménagement faisant l'objet de la présente DUP accompagne ce projet de scission. Un administrateur provisoire a été nommé en 2016 pour réaliser la scission de la copropriété en douze copropriétés distinctes et indépendantes comprenant pour chacune un bâtiment et une surface de terrain autour du bâtiment incluant les parking privés.

Déroulé des étapes de cette scission :

- Tenue des 12 Assemblées Générales en décembre 2022, 6 ont voté les résolutions validant la scission, une a refusé, 5 n'ont pas eu le quorum permettant le vote.
- Lancement de la scission juridique en janvier 2019, jusqu'à fin août 2023 (date estimée)
- Travail d'information et mobilisation en direction de la population : janvier 2019/ février 2022
- Échanges avec les conseils syndicaux et recueil de leur avis : avril à décembre 2021.
- Assemblées générales de copropriétés pour acter la scission : novembre/décembre 2022.
- Procédure judiciaire conclue par jugement favorable à la scission rendu le 25 juillet 2023.
- Fin de la procédure de la scission par tenue des assemblées générales des nouvelles copropriétés attendue pour la fin de l'année 2023.

Question : Concernant la concertation préalable au projet, mes questions portaient tant sur les développements qu'elle avait connus depuis juillet 2019, que sur les modalités de représentation de la population dans les diverses instances de concertation mises en place, ou sur les craintes exprimées à ces occasions vis à vis de l'opération et dont on pouvait trouver l'écho dans les observations recueillies au cours de l'enquête publique.

Réponses et conclusion : si le mémoire en réponse n'a pas nécessairement répondu terme à terme à toutes les questions posées, ces réponses suffisent cependant à dresser un tableau très documenté du processus mis en œuvre et à démontrer la réalité de la préoccupation du maître d'ouvrage de se mettre à l'écoute des résidents dans la définition de son projet.

En revanche, pas de réponse autre que l'assurance verbale donnée le 04 août que ce que j'avais compris comme relevant « *de prochaines suites attendues d'une concertation en cours* », n'était rien d'autre que le cours normal des contacts que les élus de la Métropole ou de la Ville avaient le souci de maintenir de façon régulière avec leurs mandants. Ma crainte était que la définition du projet évolue pendant la durée de l'enquête ; je n'ai pas disposé des moyens pour approfondir la réponse qui m'a été fournie.

Question : possibilité de consacrer une partie des futurs espaces communs proches des bâtiments à un usage collectif (jardins partagés...)

Réponse : aujourd'hui, il n'est pas envisagé de créer des jardins partagés sur le futur domaine public. Par contre, dans le cadre de la résidentialisation, il est prévu que certaines copropriétés gardent des espaces verts dans leur périmètre et qu'un espace jardin soit attribué avec un usage exclusif, afin de valoriser les logements des rez-de-chaussée.

6.3.2 ÉLÉMENTS DE L'OPÉRATION POSANT QUESTION

* Ouverture de la voie Fabri de Pereisc.

Question : Quelles incidences positives ou négatives attendre de sa réouverture sur tout son tracé au trafic automobile ? Quelle plus-value en attendre par rapport à la création d'accès à pied et en modes doux aux équipements desservis aux deux extrémités de cette voie ?

Réponse :

Nécessité de cet élément de l'opération : le projet urbain des Cévennes a intégré une problématique révélée lors du diagnostic à savoir une incapacité à desservir l'ensemble des immeubles de la copropriété par les services publics de proximité et de santé et sécurité tels que les pompiers, l'enlèvement des ordures ménagères et la police. Le traitement en impasse empêche la plupart des services d'accéder

Mesures limitant ses incidences négatives : afin d'éviter un effet de shunt (raccourci « sauvage » entre les deux avenues), une partie de la circulation est prévue en sens unique avec un système « tête bêche » pour éviter une traversée Nord Sud sur le chemin le plus court ; la traversée est envisagée sur un cheminement sinueux et avec des tourne-à-gauche afin qu'elle ne devienne pas un parcours plus rapide pour la traversée de ce morceau de ville.

Conclusion : Cette réponse est à mes yeux de nature à répondre aux interrogations et critiques formulées sur cet élément du projet, qui s'en trouve validé.

La réponse du maître d'ouvrage développe par ailleurs la logique d'action qui prévaut quant au rôle à venir des modes actifs à travers le quartier.

« Aujourd'hui, la traversée de la copropriété des Cévennes en mode doux se fait de façon usuelle mais sans aménagement réalisé, les parcours sont peu lisibles, ils sont reconnus comme potentiellement anxiogènes la nuit en absence d'éclairage et le sol présente de nombreux nids de poule ou des passages étroits.

Le projet urbain prévoit de s'appuyer sur une trame paysagère existante afin de la magnifier et d'offrir des cheminements confortables pour tous et à tous les âges. Les parcours permettent de relier les équipements publics existants ou en projet comme ce sera le cas le long du Puissessaume, la requalification du chemin de l'aqueduc et la sécurisation et végétalisation du cheminement piéton actuel, depuis le quartier. »

Dont acte.

*** Parcelle DECOR.**

Question : comment l'opération peut-elle aider le parc urbain récemment acquis par la Ville (parcelle DECOR) dans son accessibilité comme dans son appropriation par les résidents des Cévennes ?

Réponse : Une réflexion est en cours concernant la parcelle DECOR afin qu'elle joue le rôle d'un poumon vert phare pour la copropriété comme pour le quartier de manière plus élargie.

Conclusion : cette réponse témoigne du déphasage (indépendant de la volonté du maître d'ouvrage) intervenu entre le temps de maturation de l'opération et l'acquisition, tardive par rapport à ce processus, d'un nouvel espace naturel public. Il faut souhaiter que les attentes des résidents du quartier soient bien prises en compte dans la réflexion amorcée..

Les réponses maître d'ouvrage à mes deux questions suivantes étaient brèves et incomplètes. Elles ont donc été traitées lors d'un échange avec l'équipe technique du projet le 29 août 2023, postérieur à la réception du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, et ont ainsi pu se voir traitées de façon satisfaisante.

*** Destruction des dalles et boxes.**

Question : quel est l'ampleur de la perte des usages auxquels les résidents affectent ces boxes situés sous les dalles à détruire ? Peut-on envisager la reconstitution d'espaces clos mis à disposition des résidents sur une part de la surface libérée des dalles ?

Réponse :

* Nécessité d'intervenir sur les espaces situés sous dalles : les stationnements sous les dalles se répartissent en 118 sous la dalle « O », 137 sous la dalle « R », soit un total de 255 garages. À l'origine, seuls 75 garages étaient fermés ; les 180 autres étaient des emplacements couverts (sans porte) soit 42% des stationnements. Aux fils des ans, la majorité des stationnements sous dalles ont été fermés et ce sans autorisation de la copropriété. La transformation des stationnements en espace de stockage reporte du stationnement supplémentaire sur les espaces extérieurs déjà fortement sollicités. Ce phénomène participe à la déqualification de la copropriété et à la dégradation des espaces extérieurs : stationnement illicites, voitures ventouses sur les pelouses, etc.

* La question de la reconstitution d'espaces clos pour le stockage des habitants se pose, et une réflexion est en cours. Fin 2021, suite aux retours des habitants, un questionnaire a été envoyé à tous les copropriétaires de garages. L'enquête a mis en avant une utilisation des boxes majoritairement à l'usage de personnes extérieures* à la copropriété, le coût d'acquisition des garages étant bien inférieur aux prix pratiqués sur le reste de la ville. Au regard de la pression pour du stationnement sur le quartier, il n'est pas envisageable de dédier des places de stationnement sous forme de boxes pour du stockage.

Une réflexion est menée pour trouver : des espaces à destination de caves pour les habitants, des espaces dédiés aux artisans qui pourraient être orientés dans ou hors résidence sur des espaces répondant à des normes entreprises.

(* ce n'est pas ce que je conclus des chiffres communiqués)

Conclusion :

* Ces réponses m'éclairent sur la réalité de la situation en ce qui concerne la perte de capacité de stationnement due au découplage entre propriété des boxes et résidence dans les immeubles voisins. La destruction projetée devrait remédier à cette situation en attachant aux appartements un emplacement de stationnement extérieur, via la résidentialisation.

Concernant les usages actuels hors remisage de véhicules automobiles, il m'apparaît néanmoins essentiel que le projet intègre, à terme, une offre aux résidents d'abris commodes pour répondre aux contraintes de la vie quotidienne, les celliers existants étant plutôt exigus et les locaux collectifs non sécurisés.

Il doit également proposer un type d'abri sécurisé à inventer pour remiser les nouveaux instruments de mobilité douce, coûteux, type vélos électriques ou autres. Même s'ils sont aujourd'hui peu pratiqués sur le quartier, on peut penser que la part, dans la mobilité des personnes, de ces modes de déplacement encouragés à divers titres par la collectivité (et dans le cœur du projet lui-même) ira croissant.

La compatibilité de l'opération avec le plan de déplacements urbains de l'agglomération (« accélérer la transition vers de nouvelles mobilités et limiter le réflexe automobile ») impose par ailleurs que l'opération intègre correctement ce type de question, quitte à innover.

Il est en effet difficilement concevable à mes yeux qu'un projet urbain ne se donne pas de nos jours les moyens de répondre à cet impératif social et environnemental.

* La réponse du maître d'ouvrage met en lumière une autre fonction des espaces couverts de dalles qui m'avait échappée, celle d'espaces de jeu sécurisés, à portée de vue des familles depuis les appartements qui les surplombent.

Le risque est que à l'issue de la définition de la résidentialisation de chaque copropriété ces espaces libérés des dalles couvertes, se voient attribuer une fonction unique de stationnement, ce qui représenterait une régression par rapport à la pluralité de fonctions qu'ils assurent aujourd'hui.

Je reste convaincu que la cohérence du projet de rénovation urbaine du quartier passe par des réponses à ces questions, importantes pour la vie quotidienne de ses habitants.

Les nouvelles copropriétés devront réserver, dans la définition de leur espace propre, de la place à des volumes aptes à abriter les nouveaux outils de déplacement individuel, ainsi que des espaces apaisés, en particulier pour des aires de jeux collectifs (type modules de terrains d'évolutions standardisés, par exemple), bien réparties dans les surfaces libérées par la destruction des dalles.

L'échange tenu avec l'équipe du projet sur la base du mémoire en réponse a permis d'acter que, si la prise en charge de cette question reviendrait à chaque copropriété dans la définition de sa résidentialisation. il n'en demeurerait pas moins **que la SERM SA3M devrait, à travers son rôle de maître d'œuvre des espaces publics et d'accompagnement des nouvelles copropriétés, porter ces questions afin qu'elles soient prises en considération à la hauteur des enjeux qu'elles portent.**

Cet impératif fera l'objet d'une recommandation dans mon avis.

Question : comment se solde le bilan coûts/avantages de la démolition de la travée centrale du bâtiment « I » qui paraît difficile à établir dans l'état actuel du projet ? Participerait-elle incontestablement à décroïsonner le quartier à la fois vis à vis de l'extérieur et en interne ? Des alternatives à cette démolition ont-elles été étudiées lors de la conception du projet ?

Réponse : « Suite aux travaux sur les parties communes dans le cadre de l'OPAH et afin de limiter les impacts sociaux sur les habitants, les démolitions sur la copropriété des Cévennes ont été envisagées à minima afin d'agir sur la composition des espaces urbains et de permettre une transformation et une aération significative du quartier ». Réponse accompagnée d'une vue d'artiste illustrant la perspective ouverte projetée.

Conclusion à la lecture du mémoire en réponse du maître d'ouvrage: j'en déduis dans un premier temps qu'aucune alternative à la destruction proposée n'a été étudiée. Par ailleurs, cette réponse reproduit seulement en termes généraux le principe qui a prévalu pour la nouvelle composition du quartier, sans s'attarder sur le cas du bâtiment « I » et de son impact singulier : démolition sur 40 m de large, d'un bâtiment récemment rénové, énergie grise de la démolition du bâti, dépenses en énergie et ressources naturelles à engager dans la reconstruction ultérieure des vingt huit logements perdus, coût social pour les résidents déplacés, dédensification contradictoire avec la lutte contre l'artificialisation des sols.

L'échange tenu avec l'équipe technique du projet le 29 août m'a permis cependant de mieux appréhender, sur cette question, le rapport de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé.

D'où il est ressorti en effet que le l'enjeu de l'effacement de la barrière physique et psychologique constituée par la barre du bâtiment « I » était central et très partagé, aussi bien par la population du quartier elle-même que par les promoteurs politiques de l'opération.

Sortir d'une perception dichotomique du quartier (Cévennes versus Arceaux) en faisant l'économie de cette démolition apparaît ainsi impossible.

Dit autrement : « s'il ne devait rester dans le programme de l'opération qu'une seule démolition ce serait celle-là » .

Convaincu par cet argumentaire, et constatant qu'aucune manifestation claire d'opposition ne s'était exprimée dans les avis du public, je me suis rangé au point de vue du maître d'ouvrage.

Il n'en demeure pas moins que la solution technique inscrite dans le projet de DUP est riche d'impacts sévères. J'encouragerai donc le maître d'ouvrage à vérifier si des alternatives existent pour supprimer ce goulot d'étranglement sans détruire pour autant 40 mètres linéaires de bâti. Mon avis comportera une recommandation en ce sens.

**PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'INTÉRÊT
RÉGIONAL (PRIR) « LES CÉVENNES »**

**ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET**

PARTIE 2 :CONCLUSIONS ET AVIS

CONCLUSIONS MOTIVÉES

1. LE PROJET MIS À L'ENQUÊTE

1.1 OBJET DU PROJET :

1.1.1 Origine, contexte et objectifs

Le présent rapport porte sur l'enquête publique organisée en préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet de renouvellement urbain d'intérêt régional du quartier des Cévennes, situé sur le territoire de la commune de Montpellier. L'enquête parcellaire associée à cette DUP fait l'objet d'un autre document de conclusions et d'avis.

Ce quartier a été identifié comme Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) et est visé par une opération d'intérêt régional par l'Agence Nationale pour le Renouvellement Urbain (ANRU). Il comprend notamment une copropriété, s'étendant sur une emprise foncière unique de neuf hectares pour 919 logements, dont le mode de gestion s'est fortement déstructuré au fil du temps.

La procédure d'enquête préalable dont ce rapport rend compte a pour objet de déterminer si le projet d'aménagement, initié par Montpellier Méditerranée Métropole et mis en œuvre par son concessionnaire, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), présente un caractère d'utilité publique autorisant, le cas échéant, à mener un processus d'expropriation, conformément aux dispositions de l'article L.1 du Code de l'expropriation..

La Déclaration d'Utilité Publique sera demandée au bénéfice de Montpellier Méditerranée Métropole, la SA3M, qui, en sa qualité de concessionnaire de l'opération susvisée, entend mettre en œuvre cette procédure afin de garantir notamment la maîtrise foncière partielle du site.

L'opération objet de la DUP s'inscrit dans le contexte plus large d'initiatives portant :

- d'une part sur le remodelage de la copropriété du site, pour passer d'une copropriété unique, devenue au fil du temps ingérable et en quasi déshérence, à un ensemble de douze copropriétés établies à l'échelle de chaque bloc de bâtiment,
- d'autre part sur un projet, retenu par l'ANRU, associant de nombreux partenaires publics pour conduire un programme de rénovation du quartier, le PRIR proprement, dit visant, outre l'amélioration du cadre de vie de la population et la rénovation des équipements publics, l'impulsion de dynamiques favorisant la mixité sociale et renforçant les dispositifs d'accompagnement de la population en termes de formation et de parcours professionnels.

Quatre orientations stratégiques du projet urbain ont donc été retenues, auxquelles l'opération doit contribuer :

- Favoriser un fonctionnement urbain ouvert sur les quartiers avoisinants et sur la ville,
- Favoriser la mixité des habitants, des fonctions et de l'occupation des espaces extérieurs,
- Enrayer le processus de dégradation de la copropriété,
- Renouveler les équipements et les commerces obsolètes et peu qualitatifs.

1.1.2 Composantes de l'opération

Déclinée en objectifs opérationnels (désenclaver la copropriété et l'ouvrir sur son environnement, dynamiser l'attractivité résidentielle et commerciale, améliorer la sûreté et la gestion des espaces publics communs, inscrire le secteur dans la préservation et la transition écologique), cette stratégie retient les principes d'aménagement suivants:

- Reconfigurer les espaces publics majeurs en accroches urbaines,
- Prévoir des démolitions stratégiques et ponctuelles pour ouvrir le quartier et offrir des échappées visuelles,

- Affirmer un maillage public majeur de perméabilités douces,
- Concevoir les équipements comme interface avec le quartier,
- Assurer une desserte locale pour ce quartier passant,
- Agir fortement sur les bâtiments avec une nouvelle domanialité.

Ainsi, l'opération prévoit-il:

- des démolitions : 57 logements, 240 stationnements sous dalle, lots de commerces et d'activités, groupe scolaire Daubié/Brès,
- des constructions neuves : création de halls d'entrée, restructuration de commerces et activités, restructuration de 20 logements,
- équipements et locaux associatifs :restructuration de la maison de quartier,
- espaces publics : aménagement de de voies principales, création de nouvelles allées, création de nouveaux parvis et espaces publics, chemins menant au cœur d'îlots, au tramway et à la maison pour tous
- résidentialisation des douze bâtiments

2. LA CONDUITE DE LA PROCÉDURE

2.1 ADÉQUATION DE LA PROCÉDURE À L'OBJET

L'analyse du contexte réglementaire de l'opération (cf. § 1.6) a permis de démontrer que le recours à l'enquête publique de type environnemental était l'outil approprié de consultation du public.

2.2 LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Un dossier complet, avec un soin certain apporté à la présentation de sa version papier, dans une répartition claire et cohérente en sous-chemises. La notice explicative présentait cependant d'assez nombreux défauts :

- description trop sommaire de la situation actuelle du quartier justifiant du principe de l'opération,
- absence de référence à la concertation menée avec la population au-delà de l'année2019,
- pas d'information sur l'avancement du processus d'éclatement de la copropriété unique en douze unités (facultative, certes, mais élément du contexte nécessaire),
- une présentation générale des objectifs de l'opération trop bavarde et un exposé du concret du programme, trop succinct, qui met mal en lumière les caractéristiques des nouveaux espaces publics créés ou réaménagés,
- des plans insérés dont les légendes étaient peu voire pas lisibles.

Les données manquantes pouvaient, pour certains d'entre elles, être trouvées dans l'étude d'impact, mais celle-ci, très volumineuse, n'était pas un document adapté à l'information du public.

2.3 CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Les moyens mis en place pour assurer l'information du public ont été conformes aux règles en vigueur.

Les modalités d'affichage, d'accueil du public, de consultation en mairie et de tenue des permanences n'appellent, tout comme les publications légales, aucune observation.

En revanche, si la plate-forme dématérialisée était performante, sa consultation n'a pas été rendue facile par le fractionnement du dossier en un nombre invraisemblable de sous-documents, au titre pas toujours explicite.

Le nombre de personnes ayant consulté ce registre et celui du nombre de téléchargements s'avèrent décevants si on les rapproche du chiffre de la population du quartier, dont on pouvait espérer qu'elle se considère comme directement concernée par le projet.

Cependant, outre la question de la période fixée pour l'enquête (cf ci-dessous) on doit sans doute imputer cette faible fréquentation à la sociologie des résidents, dont une part notable ne doit pas avoir pour habitude de recourir à ce canal d'échange d'information.

Pour avoir été fréquemment sollicité afin de retraduire par écrit les observations communiquées par le public lors des permanences (cf. § 5.1), je peux témoigner de la préférence marquée de ces personnes pour une communication privilégiant l'échange oral.

Graphique retraçant le flux de consultation du registre électronique sur la durée de l'enquête

Compte tenu de cette sociologie et de l'impact direct du projet sur le cadre et le projet de vie d'un nombre significatif de résidents, il eût sans doute été souhaitable d'organiser une réunion publique d'information dans le cadre de l'enquête, si cette dernière n'avait pas été placée en pleine période de congés annuels.

Là encore en effet, les habitudes des résidents entretenant des relations suivies avec le pays d'origine de leur famille ont joué en défaveur de leur présence sur place sur la totalité du créneau de temps de l'enquête. Nombre d'entre eux thésaurisent en effet leurs droits à congés (ARTT...) afin de prolonger leur absence et mieux valoriser la durée et le coût d'un voyage « au bled ». D'où certains îlots du quartier désertés de leurs habitants sur la durée l'enquête, ce qu'on ne peut que déplorer.

2.4 DES CONDITIONS PEU PROPICES À L'EXPRESSION PUBLIC ?

Faut-il conclure de ces dernières considérations que l'enquête n'a pas assuré sa finalité quant à la possibilité offerte au public de prendre connaissance du projet et d'exprimer son avis à son propos dans de bonnes conditions ?

En premier lieu, et a contrario des constats présentés ci-dessus, il faut souligner la fréquentation significative que les permanences (trente personnes au total) ont connue, qui a constitué une surprise pour l'équipe technique du projet, présente sur place lors de chaque permanence pour répondre aux questions techniques sur le détail de l'opération.

En second lieu, la palette composée par les observations recueillies me semble couvrir très significativement le spectre des questions, voire des oppositions, que l'opération était susceptible de faire naître.

On y reconnaît en effet la crainte des incidences les plus potentiellement problématiques de l'opération pour les habitants du quartier : perte d'un logement, perte d'un espace annexe essentiel à son activité ou vase d'expansion de l'espace de vie d'une famille, impact du rétablissement de la communication entre espaces qu'on avait délibérément rendus étanches, crainte d'un trafic automobile accru.

La contestation du tracé de l'emprise de l'opération hors des limites de la « grande » copropriété (cas de la résidence des Mésanges) a également pu s'exprimer.

De plus, certaines des observations recueillies présentaient un caractère d'expression collective.

Ainsi, même en présence d'un nombre relativement restreint de contributeurs, considéré-je que l'enquête aura certainement permis que s'expriment les préoccupations majeures du public vis à vis du projet.

Je rappellerai en outre que l'enquête n'arrive pas dans un terrain vierge de toute implication du public : bien que ne devant évidemment pas être mis au crédit de l'enquête, les apports du dispositif multiforme de concertation mis en œuvre dans la durée par le maître d'ouvrage (cf. § 1.4) auront incontestablement contribué à intégrer au projet de nombreuses attentes du public résidant dans le quartier.

À titre d'illustration du climat apaisé qui a présidé à cette enquête, je me ferai l'écho de l'étonnement des membres de l'équipe technique du projet devant le constat qu'ils n'ont pas eu à remplacer le jeu d'affiches apposé dans le quartier, contrairement à ce qu'ils sont contraints de faire habituellement en pareil cas.

2.5 QUALITÉ DU DIALOGUE ENTRE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET RESPONSABLE DU PROJET.

Les échanges se sont tenus dans des conditions qui n'appellent aucune observation, sinon qu'ils ont toujours été empreints d'écoute attentive et bienveillante et que la circulation de l'information avec les services de la SA3M a toujours été fluide et rapide.

Outre la présence de membres de l'équipe technique du projet mentionnée ci-dessus, la grande disponibilité de ces derniers a permis qu'un dialogue franc, approfondi et fructueux intervienne en complément de la production du mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

3 LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE : INTÉRÊT PUBLIC, NÉCESSITÉ ET ANALYSE BILANCIELLE DE L'OPÉRATION.

3.1 CARACTÈRE D'INTÉRÊT PUBLIC

J'ai évalué le caractère d'utilité publique du projet soumis à l'enquête, objet de ce rapport, tant par le bilan des effets positifs ou négatifs de l'opération elle-même, qu'au travers de la création de conditions favorables à la mise en œuvre ultérieure des dimensions engageant les partenaires du PRIR au sens large.

Dans le présent rapport, l'analyse du caractère d'utilité publique de l'opération soumise à l'enquête, se fonde donc d'abord sur le bilan des effets positifs ou négatifs qui apparaîtront directement attribuables aux réalisations rattachées au projet de DUP (la reconfiguration de la propriété ou les interventions sur le bâti et les espaces publics / cf. §2.6)

Mais je ne négligerai pas, pour autant, les effets indirects dont ces réalisations seront porteuses, pour créer les conditions propices à la conduite des actions inscrites dans le PRIR, envisagé au sens large, et atteindre les divers objectifs visés par ce dernier.

La grille de lecture à travers laquelle j'analyserai le caractère d'intérêt public de l'opération comporte quatre entrées.

Désenclavement du quartier

Le dossier développe la thèse selon laquelle à ce jour, le mauvais maillage viaire et l'absence d'entretien des cheminements internes seraient cause d'un caractère peu pénétrable du quartier et de son repliement sur soi-même.

En premier lieu, il ne fait pas de doute que les moyens dévolus à la recomposition de la trame viaire et le développement des modes doux devraient améliorer les conditions et le cadre de vie de tous les habitants.

Mais ces premières réalisations servent également un objectif de meilleure intégration du quartier à l'échelle de la ville, à travers un nouveau réseau accessible aux modes de déplacements actifs le traversant pour gagner des équipements publics et commerces, y compris pour les habitants des alentours.

En outre, la réalisation de nouveaux espaces publics (parvis, placettes, plaine des sports), nouvelles « entrées » sur le quartier pratiquées à travers les surfaces libérées dans certaines des percées proposées par la démolition partielle ou totale de bâtiments (N, L, école) contribuera aussi à créer une nouvelle centralité et à faciliter la connexion du quartier avec le reste de la ville, les quartiers avoisinants au premier chef.

En opérant le rapprochement de ces composantes de l'opération avec le diagnostic posé sur l'état actuel du quartier et des enjeux mis en lumière pour traiter de ses difficultés, je puis affirmer que la démarche engagée ici relève bien d'un intérêt public.

L'effet positif attendu en termes de mixité des habitats, des fonctions et de l'occupation des espaces extérieurs, s'il relève d'un intérêt public, ne peut en revanche être qu'indirect et soumis à la conduite à bonne fin des autres axes du PRIR.

Attractivité résidentielle et commerciale

Les éléments prévus dans l'opération pour requalifier l'offre commerciale de proximité (des bâtiments commerciaux restructurés et ouverts sur les espaces publics, un stationnement et un accès aux commerces facilités) permettent d'espérer une fréquentation accrue de ces commerces de proximité depuis les quartiers avoisinants et contribuer à l'intérêt public analysé ci-dessus.

Les effets attendus invoqués dans le dossier de la réhabilitation des logements et l'introduction de logements intermédiaires sur l'attractivité résidentielle (offre de logements diversifiée et accueil de familles de divers horizons sociaux) ne sont, en revanche, pas à mettre au crédit de l'opération mais de réalisations connexes inscrites dans le PRIR, compris au sens large.

J'estime néanmoins qu'un intérêt public de l'opération réside dans les conditions que celle-ci prépare en vue de ces actions ultérieures, même si la correction attendue des dysfonctionnements sociaux, mis en évidence dans les études et la concertation préalables, relève pour partie d'un pari : l'incidence positive de l'opération en la matière suppose une inflexion de dynamiques socio-économiques et des changements comportementaux qui me semblent loin d'être totalement prévisibles et assurés.

Amélioration de la sûreté et de la gestion des espaces publics communs

Premier point : le transfert à la ville de Montpellier de la propriété des espaces extérieurs hors résidentialisation permis par la DUP rendra possible une délimitation des espaces publics/privés bénéfique de plusieurs points de vue :

- elle déchargera les copropriétés nouvelles de l'entretien des réseaux,
- elle permettra la réfection ultérieure de ceux-ci par la collectivité (Ville de Montpellier ou Métropole),
- elle créera les conditions d'une réhabilitation des espaces libres interstitiels, dont la végétation dégénère, et une meilleure gestion de l'ensemble en termes de propreté, sécurité et tranquillité des espaces communs et publics.

Second point : les démolitions prévues dans le projet de portions de bâtiments sont inspirées par une volonté affichée d'améliorer l'accessibilité à tous les espaces du site : elle est un préalable à l'aménagement de nouveaux espaces publics d'entrée sur le quartier (parvis), ainsi que d'une revalorisation de l'espace entourant le gymnase Jouanique.

En tant que telle, la libération de ces surfaces apparaît comme un élément essentiel à l'opération et, plus largement au projet de PRIR, et justifie l'incidence négative des démolitions.

De la disparition des dalles abritant boxes et stationnements sont également attendus un renforcement de la sûreté des espaces communs et une réduction de la surface des lieux exposés à la malveillance. L'intérêt public de ce second point me paraît donc incontestable, mais inspirera certaines recommandations dans mon avis.

Inscription du quartier dans la préservation et la transition écologique

À mes yeux, toute démarche s'inscrivant dans cette perspective relève, par nature, de l'intérêt public, pour peu que l'analyse bilancielle qui en est faite soit positive.

En l'occurrence, cette condition m'apparaît remplie tant les effets positifs sur la préservation ou la restauration des milieux et des espèces ont à gagner de l'opération, quand bien même les inventaires réalisés n'attribuent de caractère remarquable à aucun d'entre eux.

De plus, du point de vue de la population humaine du quartier, l'agrément des lieux devrait y gagner également en espaces de nature de proximité immédiate en bonne santé. L'accroissement des surfaces en pleine terre aidera également à limiter certains risques tels que le ruissellement ou les îlots de chaleur excessive.

Ces incidences positives supposent néanmoins que les espaces interstitiels entre emprises des nouvelles copropriétés ne se réduisent pas en peau de chagrin sous l'effet de la préférence donnée aux espaces dédiés au stationnement. Cet impératif donnera lieu à une recommandation de ma part.

Nouvelles copropriétés et résidentialisation.

L'intérêt public de la DUP réside également dans la maîtrise foncière de l'ensemble du foncier inclus dans le périmètre de l'opération, préalable incontournable à la création des douze nouvelles copropriétés et de leur organisation selon le principe de résidentialisation.

Conclusion

- Les éléments du diagnostic du quartier et la mise en lumière des enjeux attachés à cet état des lieux, d'une part
- la pertinence du programme de l'opération au regard de ces enjeux d'autre part,
- tout comme la nécessité de fractionner la copropriété unique initiale dont le principe a été largement approuvé par ses copropriétaires,

...me conduisent à reconnaître à l'opération objet de l'enquête un caractère marqué d'intérêt public qui justifie ses atteintes à la propriété privée.

3.3 NÉCESSITÉ DU RECOURS À LA DUP

La conclusion sur ce plan s'appuiera sur les constats suivants :

- une opération d'une extrême complexité foncière du point de vue du nombre de propriétaires concernés et du statut de certains fonciers. Face à cette complexité, ne pas prononcer la cessibilité de certains éléments du foncier bâti et non bâti paraît inenvisageable
- la plupart des composantes de l'opération ne peut être envisagée sans maîtrise foncière de l'opérateur, l'acquisition amiable ne pouvant assurer la totalité d'entre elles : intervention massive au sein des copropriétés dégradées en vue de leur recyclage ponctuel ou leur réhabilitation, restructuration d'équipements publics, création d'espaces publics et résidentiels, développement commercial.
- De même, la conduite à bonne fin de la délimitation respective des nouvelles copropriétés (qui mettra en place leur résidentialisation), d'une part, et la rétrocession d'une part notable des espaces extérieurs du quartier à la ville de Montpellier, d'autre part, supposent une étape intermédiaire de maîtrise intégrale de l'emprise de la copropriété initiale par la collectivité.
- Enfin, l'inscription de l'opération dans le cadre du PRIR contraint le maître d'ouvrage à tenir le délai fixé dans la convention ANRU et son terme de 2030 pour l'accès aux financements du projet global. ***Il ne s'agit pas là d'un élément extérieur à l'opération mais bien de la condition pour que celle-ci produise à terme tous ses effets, qui supposent la mise en œuvre, donc le financement de la totalité du programme du PRIR.***

Ceci n'est atteignable que si la maîtrise foncière de l'ensemble des lots impactés par les différents composantes de l'opération est acquise par l'opérateur avant la fin de l'année 2023, délai intenable sans recours à une DUP.

Conclusion.

La nécessité d'une maîtrise foncière totale du site par la SA3M pour mener ces opérations à bien plaide donc sans conteste en faveur de l'engagement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique. À ce titre, je considère que les atteintes à la propriété privées sont justifiées et qu'elles ne sont pas excessives

3.4 IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE ET BILAN COÛTS/AVANTAGES

Des incidences positives sont à attendre, à travers :

- des conditions favorables aux déplacements piétons au sein du quartier,
- une limitation de la surface imperméabilisée des espaces urbains
- le développement d'une sous-trame humide avec la réouverture du ruisseau Puissessaumes,
- l'accroissement notable, à l'issue du projet, de la part d'espaces végétalisés et en pleine terre des espaces extérieurs ainsi que la restauration, à terme, de la végétation existante,
- la destruction des dalles de parkings, qui devrait participer à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Des incidences négatives seront imputables à la mise en œuvre de l'opération :

- en phase de réalisation du chantier, pour laquelle je reprendrai la recommandation de l'étude d'impact d'une charte consignant les dispositions à respecter faisant appel aux techniques éprouvées de chantier à faibles nuisances et un calendrier de travaux respectueux du cycle biologique des espèces présentes.
- rentrent également dans cette catégorie l'énergie grise et le prélèvement de ressources naturelles imputables à la démolition/reconstruction des logements du bâtiment « I »

Conclusion.

Le bilan incidences positives/incidences négatives du projet penche, selon moi, nettement en faveur des premières, tant du point de vue de l'environnement proprement dit (dynamique des composantes du milieu naturel) qu'au regard du futur cadre de vie des populations humaines.

4. SYNTHÈSE CONCLUSIVE

Le cheminement de mon analyse de l'opération dans ses différentes composantes a suivi l'évolution de ma perception du projet, au fil de l'obtention d'informations complémentaires et d'éclairages croisés fournis, tant par le maître d'ouvrage que par le public.

4.1 APPORTS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Certaines composantes du projet suscitaient chez moi des interrogations qui trouvent leurs réponses dans le mémoire du maître d'ouvrage :

- x sur les apports manifestes de la participation du public aux concertations organisées en phase d'élaboration du projet et sur la diversité des publics impliqués, permise par la multiplicité des cénacles au sein desquels ceux-ci ont œuvré,
- x sur le caractère problématique de l'état des réseaux et des espaces arborés principaux du site et la nécessité d'y remédier,
- x sur la nécessité du rétablissement de la continuité du chemin de Fabri de Pereisc sur la totalité de son tracé, pour des raisons essentielles de salubrité et de sécurité publiques.

Mon analyse d'autres points qui posaient question, à la lumière des observations du public ou à mes propres yeux, telles que la démolition partielle du bâtiment « I », celle des boxes situés sous dalle, la fonction d'aires de jeux assurée par les dalles, la frange de foncier prélevée sur la copropriété des Mésanges ne recevaient que des réponses incomplètes dans le mémoire en réponse du maître d'ouvrage. Complétées à la lumière de l'échange intervenu après réception de ce mémoire, ces réponses m'ont conduit à réévaluer l'opération et à reconnaître le caractère fondé de leur intérêt public et de leur nécessité.

Mises en exergue par les observations du public et non contestées par le maître d'ouvrage dans ses réponses, leurs incidences négatives justifieront néanmoins plusieurs recommandations dans mon avis.

4.2 UNE OPÉRATION NÉCESSAIRE, UN REMÈDE ADAPTÉ AUX MAUX DU QUARTIER

Au terme de cette enquête publique, ma conviction, au-delà du constat des insuffisances exposées plus haut, est que l'initiative de la collectivité, conduite à travers l'opération soumise à cette enquête publique, offrira au quartier des Cévennes une vraie chance de changer fondamentalement d'aspect, d'ambiance et de fonctionnement, et de sortir d'une marginalité dans laquelle les dynamiques actuelles le maintiennent captif.

Sa population a tout à y gagner, à travers des copropriétés dont l'échelle autorisera une vraie appropriation et une gestion rationnelle par leurs copropriétaires, ainsi que :

- un cadre de vie plus plaisant et plus sûr pour tous les résidents,
- de nouveaux espaces publics mettant en valeur les équipements publics et des équipements commerciaux rénovés,
- une image positive projetée vers l'extérieur du quartier,
- une hiérarchisation et une spécialisation des voies facilitant de nouveaux modes de déplacements,
- la disparition d'îlots d'insalubrité ou d'insécurité.
- des espaces naturels majeurs pris en charge par la Ville,
- un verdissement participant la lutte contre les effets du réchauffement climatique,
- la création des conditions nécessaires à la poursuite de la mise en œuvre du PRIR et de l'intervention financière de ses nombreux partenaires.

L'intérêt, la nécessité et les effets bénéfiques sur l'environnement du recours à une déclaration d'utilité publique pour mener à bien l'opération projetée, considérée dans sa globalité, me paraissent donc démontrés, le bilan entre coûts et avantages du recours à la déclaration d'utilité publique pour mettre en œuvre son programme de réalisations m'apparaissant nettement positif.

AVIS

- Après avoir contrôlé que :
 - le déroulement de l'enquête a été conforme aux prescriptions du code de l'environnement et à l'arrêté N° 2023.05.DRCL.0207 du Préfet de l'Hérault en date du 26 mai 2023,
 - la concertation préalable s'est déroulée de 11 octobre 2018 au 1er octobre 2019
- le dossier présenté à l'enquête publique ayant été déclaré complet et recevable par le bureau environnement de la préfecture de l'Hérault.
- le public ayant été informé de la tenue de l'enquête par voie d'affiches et d'insertions dans la presse régionale,
- et ayant pu, pendant toute sa durée de trente trois jours , faire part de ses observations, avis et propositions, soit sur l'ensemble des supports mis en place et le registre dématérialisé, soit par courrier postal, ou bien en personne lors des permanences tenues en mairie de Montpellier et à la Maison du projet
- Aucune observation ou proposition n'étant restée dépourvue de réponse de la part du maître d'ouvrage, à l'issue de ses échanges écrits ou oraux avec le commissaire enquêteur
- Ayant pu vérifier que :
 - ✓ le périmètre de la déclaration d'utilité publique correspond bien au terrain d'assiette de l'opération
 - ✓ l'intérêt public de l'opération et sa nécessité apparaissent démontrés
 - ✓ son analyse bilancielle est favorable,

J'émet un AVIS FAVORABLE à la demande de déclaration d'utilité publique nécessaire au PRIR « les Cévennes » au profit du concessionnaire désigné par Montpellier Méditerranée Métropole, la SA3M, en vue de procéder à l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier des Cévennes.

Sous réserve de la confirmation, par la SA3M, auprès de la copropriété « les Mésanges », de son engagement de reconstituer, dans un périmètre de deux cent cinquante mètres de la copropriété, les douze places de stationnement impactées par la déclaration d'utilité publique.

Recommandations :

Les recommandations qui suivent ont vocation à s'appliquer à la mise en œuvre du programme de travaux d'espaces publics décrits dans le dossier de l'opération objet de l'enquête, ainsi que dans la conduite, par la SERM SA3M concessionnaire, de sa mission de maîtrise d'œuvre en accompagnement de l'installation des douze copropriétés issues de la copropriété initiale unique du quartier « Cévennes ».

Ces recommandations reprennent notamment les annonces consignées dans les réponses apportées par le maître d'ouvrage aux observations du public, ainsi que les mesures d'évitement ou de réduction d'incidences négatives figurant dans l'étude d'impact du projet de PRIR.

- Nuisances et incidences négatives des travaux : faire appel aux techniques éprouvées de chantier à faibles nuisances, à travers une charte consignnant ces engagements et via un calendrier de travaux respectueux du cycle biologique des espèces présentes.

- Délimitation de l'emprise des nouvelles copropriétés et mise en œuvre de la résidentialisations :
 - préserver le potentiel d'espace de nature de la zone centrale située entre les bâtiments A, B, C et F et parer au risque d'une préférence donnée aux espaces dédiés au stationnement au-delà du ratio annoncé d'une place par logement,
 - selon le même principe, réserver, dans l'affectation des surfaces destinés aux nouvelles copropriétés, des îlots bien répartis d'espaces apaisés et sécurisés destinés aux plus jeunes résidents du quartier (aires de jeux, petits terrains modulaires de sports collectifs, etc.), en particulier sur l'emprise des dalles démolies où cette fonction de «terrasse » ou « placette » est appréciée des habitants,
 - assurer la prise en compte des attentes des résidents, relatives à un impact aussi limité que possible sur la strate arborée en place, assurer chaque fois qu'un abatage se révélera nécessaire, le remplacement du sujet abattu ainsi que la protection des arbres en phase de chantier,
 - assurer la contribution des aires de stationnement à la désimperméabilisation de la surface du quartier, par le choix de revêtements de surface adaptés,
 - raisonner les plantations d'arbres (en particulier sur les parkings) et le volume de sol ménagé à leur bénéfice de façon à optimiser leur effet paysager et leur contribution à la lutte contre les îlots de chaleur : moins d'arbres, mais de vrai arbres, pas les sujets nombreux, mais malingres et souffreteux des parkings de centres commerciaux.
- Besoins en capacités de remisage à l'issue de la disparition des boxes sous dalles :
 - mener à bien la mise à l'étude, annoncée par le maître d'ouvrage, de solutions à cette difficulté, fortement soulignée au cours de l'enquête, sans oublier les acteurs économiques sur la possibilité de retrouver du parc de stationnement/entreposage dans un lieu sécurisé.
 - donner suite à l'assurance que la restructuration des rez de chaussée des bâtiments N, K, L, C et J devraient permettre de créer des locaux communs résidentiels, locaux vélos/poussettes,
 - intégrer, dans l'étude des solutions à cette problématique, la prise en compte du développement de nouveaux modes de déplacement individuels électriques et celle de sécuriser leur remisage, et contribuer de la sorte à la compatibilité du projet avec le plan de déplacements urbains de l'agglomération montpelliéraine (« accélérer la transition vers de nouvelles mobilités et limiter le réflexe automobile »)
- Démolition du bâtiment « I » :
 - Mettre à l'étude la faisabilité de solutions techniques alternatives au parti prévu pour la démolition programmée, qui soient en mesure d'en réduire les incidences négatives.
 - Cette approche devra permettre de vérifier si une démolition d'extension plus limitée en largeur, accompagnée d'une mise en scène jouant sur les masses visuelles (de stationnement maîtrisé, de végétation, de surfaces de façade traitées en fresques, trompe l'œil, végétation verticale...) est susceptible de produire la même incidence positive en termes de perception d'une perspective lointaine ouverte entre « Cévennes » et « Arceaux ».
 - Le surcoût éventuel d'une telle approche devra être apprécié au regard des postes de dépense qu'elle réduirait (coûts de démolition, reconstruction d'un nombre de logements équivalents), de la réduction des surfaces artificialisées et de la plus-value d'une ambition paysagère affirmée, valorisante pour le quartier.


 Le 04 septembre 2023

François TRUSSON

PARTIE 3

Conclusion et avis sur l'enquête publique préalable à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) « Les Cévennes » sur la commune de Montpellier

1. CONCLUSION

Il ressort de l'analyse du périmètre de la DUP que celui-ci couvre l'emprise nécessaire et suffisante à la réalisation du programme de l'opération. L'emprise qui résulte du projet de cessibilité (première vague) est en effet conforme à l'objet de l'opération décrit dans le dossier de D.U.P. et les parcelles visées reçoivent une affectation conforme à l'objet des travaux.

La seule exception concerne les parcelles MS 33, 34 et 35, sur lesquelles le plan périmétral de la DUP fait apparaître un tracé qui empiète plus sur leur extrémité située en limite de la parcelle MS 327 que ce qui avait été présenté aux propriétaires concernés (cf. observation N°1 de Madame REYNAUD)

Le maître d'ouvrage en convient, confirme que l'emprise envisagée ne s'écarte pas des engagements pris auprès des propriétaires des parcelles concernées est bien conforme aux pièces et procédera à la rectification de cette erreur de retranscription cartographique.

Les observations du public tendant à contester certains éléments de l'opération ont porté non pas sur la concordance entre les caractéristiques de l'opération et leur traduction sous forme d'emprise foncière concernée par la cessibilité, mais sur le principe de l'expropriation des propriétés visées.

J'ai disposé des éléments me permettant de rapprocher les notifications adressées aux propriétaires et le retour par ceux-ci des indications relatives à leur identité.

Au terme des vérifications que j'ai entreprises, il apparaît que l'identification des biens à exproprier, des propriétaires et des autres détenteurs de droits réels a été conduite conformément à la procédure et qu'elle se révèle complète pour les 252 unités foncières recensées.

Seules deux discordances sont apparues, portant sur les prénoms des propriétaires des unités foncières 233 et 235. Le maître d'ouvrage, informé de ces anomalies, s'est engagé à opérer les corrections nécessaires sur l'état parcellaire de cessibilité. 31.6

Dans le détail et conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et en particulier de son article R131-6:

- La notification de l'avis de l'enquête publique aux propriétaires et usufruitiers connus a été bien réalisé,
- Dans le cas contraire, après relances par courrier recommandé avec accusé réception et intervention d'un huissier mandaté par le maître d'ouvrage, l'affichage réglementaire a été assuré en mairie de Montpellier
- Les propriétaires auxquels la notification a été faite ont fourni les indications relatives à leur identité prévues par la réglementation sur la publicité foncière et renseigné si possible l'expropriant sur l'identité du propriétaire réel.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

AVIS

En conclusion de l'enquête préalable à la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires au projet de renouvellement urbain d'intérêt régional (PRIR) « Les Cévennes » sur la commune de Montpellier, conjointe à l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur le même projet,

J'émet un avis favorable la déclaration de cessibilité des parcelles cadastrées MS 327, MS 215 et MS 39.

Le 04 septembre 2023



François TRUSSON