



CONCLUSIONS

1. Généralités.

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions normales et conformément aux textes en vigueur. La mairie était ouverte aux heures habituelles. Le public était accueilli dans la salle de réunion du Conseil Municipal, à proximité du secrétariat. Etaient affichés l'enquête publique, l'indication des heures de permanence du Commissaire Enquêteur, l'adresse-mail de la Préfecture pour les courriers dématérialisés.

1.1 Sur les documents du dossier.

Les documents du dossier soumis à enquête publique sont de qualité et suffisamment explicites pour être abordés par le public avec :

- 1 dossier D.U.P
- 1 dossier Note Explicative
- et 1 dossier Etat Parcellaire.

1.2. Sur l'objet de l'enquête.

Le projet de Revitalisation de la Rue du Général Leclerc, à Montargis, porté par L'Etablissement Public Foncier Local Indépendant, Foncier Coeur de France, EPFLI, se présente sous la forme d'enquête conjointe portant sur la constitution d'une réserve foncière avec l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P) et l'enquête parcellaire.

1.3. Eléments défavorables à ce projet.

Estimations insuffisantes des biens concernés par cette opération foncière.

1.4. Eléments favorables au projet.

La possibilité de jumelage des deux enquêtes permet un gain de temps dans la mise au point de l'organisation de la Revitalisation de la rue de Général Leclerc et de la consultation de la population, et s'inscrit parfaitement dans l'« Action Coeur de Ville » lancé en 2017 homologuée « opération de revitalisation de territoire (ORT) par arrêté préfectoral du 16 avril 2020. L'EPFLI s'est vu déléguer le droit de préemption en 2019.

Les immeubles impactés par cette opération (appartements-logements locatifs et/ou personnels, commerces, diverses activités économiques) forment 15 unités cadastrales pour un total d'environ 1,4 ha, numérotées au plan périmétral de 1 à 36.

Le retrait des recommandés adressés aux particuliers a été effectué, à un foyer près, et confirmés lors de la réunion de synthèse le lundi 25 septembre à 17h 30 : des retards dus à des causes diverses (retard, incompréhension, autre...)

1.5. Impact sur l'environnement.

Le requalification de l'immobilier dans la rue du Général Leclerc impacte d'abord les habitants et les activités commerciales, mais la revitalisation du site s'impose pour conserver un patrimoine historique d'une part et une artère vitale dans la « Venise du Gâtinais » d'autre part ; secteur marqué par les émeutes et par l'ancienneté du site. Il est nécessaire d'assurer sa pérennité.

2. Avis motivé.

- Considérant que l'objet de l'enquête publique relève bien d'une procédure de Revitalisation d'une zone urbaine,
- Considérant la bonne participation de la population,
- Considérant la nécessité d'assurer la pérennité du quartier de la rue du Général Leclerc, marqué par son histoire et les traces architecturales encore présentes sur des façades d'habitations ainsi que son imposante cathédrale Sainte Madeleine et sa vue sur le château dominant la ville,
 - Considérant la volonté de redonner vitalité et dynamisme à des immeubles quelque peu vieillissants, voire menaçants pour les riverains, les passants et clients potentiels,
- Considérant les objectifs de la commune comme action prioritaire dans la convention-cadre Action Coeur de Ville d'octobre 2018,
- Considérant le désir de mettre en place une politique locale de l'Habitat,
- Considérant qu'un espace urbanisé renouvelé sera plus attractif avec un habitat de qualité,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à la demande de DECLARATION d'UTILITE PUBLIQUE de Réserve Foncière, concernant la REVITALISATION de la rue du GENERAL LECLERC, à Montargis, assorti de recommandations relatives aux estimations insuffisantes mentionnées par l'ensemble des intervenants et à l'incertitude sur l'avenir de leurs activités professionnelles, entre autres.

Sans doute, un suivi des situations des habitants et des commerçants déplacés sera-t-il nécessaire, pour faire face à la nouvelle situation qui leur est imposée. (aides et propositions diverses.)

Des activités essentielles, utilitaires et conviviales, existent dans cette rue : ce qui la rend sympathique et attractive, et, ces aspects seraient souhaitables à conserver lors de la revitalisation du quartier.

L'ENQUÊTE PARCELLAIRE a été conduite conjointement à la demande préalable de DUP (Déclaration d'utilité Publique), conformément à l'article R 131-14 Cexpr

Elle a permis de recevoir la quasi totalité des retours de retraits de courriers recommandés, (à un près, apparemment, à la fin de l'enquête publique , selon les renseignements recueillis en mairie lors de la réunion de synthèse du lundi 25 décembre 2023.) En début d'enquête publique 7 dossiers n'avaient pas été retirés, pour des raisons diverses.(oublis, absences, incompréhensions diverses.)

Même si un consensus semble établi, dans la douleur parfois,certains propriétaires restent inquiets quant au déroulement des évènements à venir. En effet, un certain nombre de participants venus rencontrer le commissaire enquêteur s'inquiètent sur le choix des îlots retenus dans l'enquête publique, comme sur le fait qu'aucun plan d'aménagement ne soit présenté dans l'étude proposée au public.

Les problèmes financiers sont abordés par les seuls propriétaires, constatant un décalage important sur l'évaluation de leurs biens entre Nexity et EPFLI. Mais on ignore le montant de l'achat initial,et/ou la nature de l'« E tat des lieux ».Les propriétaires actuels étaient-ils conscients de l'état des immeubles achetés rue du Général Leclerc ?Les travaux entrepris par certains- sans doute superficiels- témoignent d'un habitat insalubre, voire à risques,renvoyant à l'avis favorable donné à la DUP.

- Considérant que l'enquête parcellaire ne porte que sur les îlots du sud de la rue du Général Leclerc(îlots 2,3,4,6), soit 4 îlots sur 6 ;
- Considérant que le projet porte sur la constitution d'une réserve foncière(et non sur sa réalisation, d'où l'absence actuelle de plan)
- Considérant que le périmètre de la DUP réserve foncière a été validé par le Conseil Municipal de mars 2022,
- Considérant que le projet porte sur 6 îlots, dans le cadre de la convention-cadre et la convention de portage foncier signées les 5 et 10 juillet 2019,
- Considérant que les courriers recommandés ont été retirés par les intéressés.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** à l'ENQUÊTE PARCELLAIRE conjointe à la DUP,conformément aux textes en vigueur.

Fait à Sennely, le 11/10 2023

Le commissaire enquêteur

signé : Marc FORTON

