

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

COMMUNE DE BEZIERS

SOUS-PREFECTURE BEZIERS  
REÇU LE  
31 DEC. 2013  
Bureau des Politiques  
Publiques

ENQUÊTE PUBLIQUE,  
PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AU  
PROFIT DE LA COMMUNE DE BEZIERS ET DE SON AMMENAGEUR,  
LA SEBLI.

Travaux de restauration immobilière  
De 18 immeubles en centre ville.

Enquête organisée :

- au titre du Code de l'Urbanisme,
  - o Articles L313-4, L313-4-1 et L313-4-2 ;
- au titre du Code de l'Expropriation,
  - o Articles R11-4, R11-5 à R11-6-1 à R11-14.

- A) - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.
- B) - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.
- C) - ANNEXES.

(Enquête publique du 18 novembre au 09 décembre 2013,  
Arrêté Préfectoral N°2013-II-1833 du 07 novembre 2013.)

Rédacteur.

La Commissaire enquêteur :

Serge OTTAWY.

## **SOMMAIRE**

### **A) - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

<b>Chapitre 1 : - Généralités concernant l'objet de l'enquête.</b>	Page : 5 ;
1.1 – Objet de L'enquête.	Page : 5 ;
1.2 – Documents régissant l'enquête et insertion de l'enquête dans la procédure administrative relative à la réalisation des travaux.	Page : 6 ;
1.2.1 – Textes généraux.	Page : 6 ;
1.2.2 – Textes relatifs à l'enquête publique objet des présentes.	Page : 6 ;
<b>Chapitre 2 : - Présentation de l'enquête</b>	page : 4 ;
2.1 – Cadre du projet.	Page : 7 ;
2.2 – Mode opératoire pour la restauration.	Page : 8 ;
2.3 – Constitution du dossier soumis à l'enquête.	Page : 9 ;
2.4 – Estimation du montant des travaux.	Page : 11 ;
<b>Chapitre 3 : - Déroulement de l'enquête, analyse des obs.</b>	Page : 12 ;
3.1 – Arrêté de Monsieur le Sous-préfet de BEZIERS	Page : 12 ;
3.4 – Publicité et information du public.	Page : 12 ;
3.4.1 – Information préalable à l'enquête.	Page : 12 ;
3.4.1.1 – Avis d'enquête.	Page : 12 ;
3.4.1.2 – Affichage.	Page : 12 ;
3.4.2. – Publicité et Information dans le cadre de l'enquête.	Page : 12 ;
2.4.4 – Permanences du Commissaire enquêteur.	Page : 13 ;
<b>Chapitre 4 : - Observations du public et analyse</b>	page : 14 ;
4.1– Synthèse du déroulement des permanences, observations faites.	Page : 14 ;
4.2 – Analyse des remarques, observations et document remis.	Page : 15 ;
4.3 – Commentaire de Commissaire enquêteur.	Page : 18 ;
4.3.1 – Rencontre avec le Maître d'ouvrage.	Page : 18 ;
4.3.2 – Commentaires complémentaires du Commissaire enquêteur.	Page : 18 ;
4.3.3 – Rencontre avec Madame l'adjointe au Maire.	Page : 20 ;
4.4– Bilan global de l'enquête.	Page : 20 ;
4.4.1 – Suite donnée à l'enquête.	Page : 21 ;

### **B) - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

#### **B-1) - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

<b>Chapitre 5 : - Conclusions et avis motivé du C. E.</b>	Page : 24 ;
5.1 – Rappel de l'objet de l'enquête.	Page : 24 ;
5.2 – Rappel de l'organisation de l'enquête.	Page : 24 ;
5.3 – Rappel de la publicité et de l'information faite pour l'enquête.	Page : 25 ;
5.3.1 – Rappel information préalable aux Enquêtes.	Page : 25 ;
5.3.1.1 – Rappel affichage.	Page : 25 ;

5.3.2. – Rappel publicité et Information dans le cadre des enquêtes.	Page : 25 ;
5.4 – Rappel des permanences du Commissaire enquêteur.	Page : 24 ;
5.5 – Rappel du déroulement de l'enquête.	Page : 25 ;
5.6 – Conclusions motivées du Commissaire enquêteur.	Page : 26 ;
5.6.1 – Eléments retenus.	Page : 26 ;
5.6.2 – Conclusions.	Page : 27 ;

**B-2) - AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

AVIS.	Page : 29.
-------	------------

**ANNEXES**

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**

**COMMUNE DE BEZIERS**

**ENQUÊTE PUBLIQUE,  
PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AU  
PROFIT DE LA CUMMUNE DE BEZIERS ET DE SON AMMENAGEUR  
LA SEBLI.**

**Travaux de restauration immobilière.  
De 18 immeubles en centre ville.**

**Enquête organisée :**

- au titre du Code de l'Urbanisme,
  - o Articles L313-4, L313-4-1 et L313-4-2 ;
- au titre du Code de l'Expropriation,
  - o Articles R11-4, R11-5 à R11-6-1 à R11-14.

**A) - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

**(Enquête publique du 18 novembre au 09 décembre 2013,  
Arrêté Préfectoral N°2013-II-1833 du 07 novembre 2013.)**

## **Chapitre 1.**

### **Généralités concernant l'objet, les décisions et le cadre de l'enquête.**

#### **1.1 – Objet et décisions de l'enquête.**

Par arrêté N° 2013-II-1833 du 07 novembre 2013, Monsieur le Sous-préfet de BEZIERS qui a reçu délégation de Monsieur le Préfet de la Région « Languedoc-Roussillon », Préfet de l'Hérault, a décidé de procéder à une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité publique de prescriptions de travaux de restauration immobilière de dix-huit immeubles désignés ci-dessous avec leurs références cadastrales, au profit de la Commune de BEZIERS et de son aménageur, la SEBLI,

LX 763	16, avenue Gambette (PNRQAD)
LX 797	19, avenue de la Marne
LX 658	5, rue du cirque (PNRQAD)
LX 959	30, avenue (PNRQAD)
LX 175	1, boulevard Macé (PNRQAD)
LX 154	22, rue St. Jacques (PNRQAD)
LY 256	21, rue docteur Bourguet (PNRQAD)
LZ 12	19, rue Maître Gervais
LZ 4	19, rue Tourventouse
MO 38	15, rue des Balances (PNRQAD°)
OZ 351	16, rue des Petits Champs (PNRQAD)
PX 251	38, place Saint Aphrodise (Ville)
PY 77	20, rue Casimir Péret (PNRQAD)
PZ 339	5, rue Bel Air
PZ 280	1, place St. Esprit
RS 62	28, impasse Pompon
RT 270	6, rue Alicot
RT 280	13, rue de la Tour

Cette enquête fait suite à une délibération du Conseil municipal en date du 08 avril 2013, par laquelle, Monsieur le Maire de BEZIERS a été autorisé par son Conseil municipal :

- A solliciter auprès de Monsieur le Sous-préfet de BEZIERS, l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP des prescriptions des travaux pour les immeubles dont la liste est ci-dessus ;
- A soumettre à l'enquête publique, en application des articles L 313-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les prescriptions de travaux pour les immeubles dont la liste est ci-dessus.
- A signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Monsieur Serge OTTAWY, Ingénieur, Cadre Supérieur retraité SNCF, demeurant à :

Les Rives du lez – Bât. 3 – 151, rue Courte Oreille – 34000 MONTPELLIER,

a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MONTPELLIER, par décision E13000273/34 du 02/10/2013, pour conduire la présente enquête.

Le Commissaire enquêteur déclare n'être aucunement intéressé à l'opération, ni à titre personnel, ni au titre de ses activités. Il a accepté cette mission en toute indépendance.

Le Maître d'ouvrage de l'opération est :

**La Société d'Équipement du Biterrois et de son Littoral  
SEBLI  
15 Boulevard Jean Jaurès,  
34500 Béziers**

Avec le représentant du Maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur a effectué une visite des lieux le 14 octobre 2013. Il s'est ensuite entretenu avec son représentant le 9 décembre 2013 à la suite de l'enquête, des courriels de demandes d'informations et de réponses ont été échangés.

A la suite de quoi, le Commissaire enquêteur a établi le présent rapport de « Fin d'enquête » qui présente :

- Le présent document comportant, entre autres, les chapitres suivants :
  - o Chapitre 2 - Présentation de l'enquête,
  - o Chapitre 3 - Déroulement de l'enquête,
  - o Chapitre 5 - Observations du public et analyse,
  - o Chapitre 6 – Les conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur.

## **1.2 – Documents régissant l'enquête et insertion de l'enquête dans la procédure administrative relative à la réalisation des travaux.**

Les textes régissant l'enquête sont repris dans le chapitre « 1. TEXTES REGISANT L'ENQUETE » du dossier d'enquête et rappelés ci-dessous :

### **1.2.1 – Textes généraux :**

- ✓ Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles :
  - L 11-2 à L11-7 relatifs à la déclaration d'utilité publique ;
  - R11-3-I du code de l'Expropriation relatif au contenu du dossier d'enquête publique
- ✓ Code de l'urbanisme notamment les articles :
  - L300-4 à L300-5-1 et R300-9 à R300-11 relatifs aux concessions d'aménagement soumises au droit communautaire des concessions ;

### **1.2.2 – Textes relatifs à l'enquête publique objet des présentes :**

- ✓ Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles :
  - R 11-4, R. 11-5 et R. 11-6-1 à R. 11-14 relatifs au déroulement de l'enquête publique
- ✓ Code de l'urbanisme notamment les articles :
  - L313-4, L313-4.1, L313-4.2 et suivants relatifs aux opération de restauration immobilière
  - R 313-23 relatif au déroulement de l'enquête publique
  - R313-24 relatif au contenu du dossier d'enquête publique

## Chapitre 2.

### Présentation de l'enquête.

#### 2.1 - Cadre du projet.

Dans le vieux centre ville, un secteur sauvegardé a été créé par arrêté ministériel du 22 septembre 1992.

Ce secteur s'est peu à peu dégradé et notamment paupérisé depuis ces dernières années.

La revitalisation du centre ancien de BEZIERS est un enjeu majeur pour la ville et pour son agglomération.

Pour ce faire, il est nécessaire que la ville et l'Agglomération pratiquent une politique volontariste à vocation d'entraînement.

Pour ces raisons, sur l'étendue du secteur sauvegardé, la ville et l'Agglomération ont initié des projets de restauration en application des dispositions législatives (loi de Mobilisation pour le Logement et lutte contre l'Exclusion du 25 mars 2009) et des dispositions financières attachées à ce type de projets.

**Les objectifs de cette restauration sont organisés selon cinq axes prioritaires, à savoir :**

**Améliorer l'esthétique des espaces publics,  
Rénover l'habitat,  
Renforcer l'attractivité commerciale,  
Revivifier la vie sociale,  
Restaurer la confiance et le bien-être en centre ville.**

Compte tenu de l'état dégradé du patrimoine et de la complexité des opérations, la ville de BEZIERS a confié, par une concession d'Aménagement pour la Requalification du Centre Ville, en date du 02 aout 2012, (en œuvre pour 2012/2017), à la Société d'Équipement de Béziers et de son Littoral (SEBLI), la mission de définir les programmes de réhabilitation d'immeubles et d'animer des opérations de Restauration Immobilière (ORI). Le Secteur Sauvegardé étant prescrit mais non publié, en application des dispositions de l'article L313-4 du code de l'Urbanisme, les opérations de restauration immobilière doivent être déclarées d'utilité publique. En conséquence, elles doivent faire l'objet d'une DUP prise par le Préfet après enquête publique.

C'est l'objet de la présente enquête et de son rapport.

**Compte tenu des éléments ci-dessus, il est tout à fait opportun de considérer que pour la ville de BEZIERS les travaux de restauration sont d'intérêt général.**

Le présent projet s'inscrit :

- dans un Programme Local de l'Habitat (P.H.L.) (en œuvre pour 2013/2018) qui met, notamment l'accent sur la mixité des populations ;

- dans le cadre d'un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) dont la convention a été signée avec l'Etat, le 17/02/2012.
- Dans le cadre de la 8 ième Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat (O.P.A.H.) et de renouvellement urbain « Cœur vivant » qui fait l'objet d'une convention avec l'Etat (en œuvre pour 2012/2017) et propose différentes aides et subventions.

Afin d'atteindre les cinq objectifs fixés, il vise :

- à mettre sur le marché locatif des logements rénovés à des tarifs abordables, destinés, notamment, à ramener en centre ville de jeunes ménages ;
- à restituer le patrimoine afin de mettre en valeur la qualité urbaine des lieux.

Le présent projet ne prévoit pas d'aménagements publics.

## **2.2 – Mode opératoire pour la restauration.**

Les immeubles faisant l'objet du présent projet sont remis à la SEBLI par la Ville qui en est propriétaire.

Le mode opératoire de restauration est le suivant.

- Cession de l'immeuble et des études de Permis de Construire ;
- Les acquéreurs peuvent être indifféremment des investisseurs particuliers, SCI, SCPI, des opérateurs Malraux, mais également de futurs propriétaires occupants.
- L'acquéreur prend **l'ENGAGEMENT** envers l'aménageur de réaliser le projet dans un délai donné. Cet engagement est garanti par une **clause résolutoire inscrite dans l'acte de vente.**
- Le projet comprend la remise en état du gros œuvre et du second œuvre des immeubles afin de proposer des logements confortables et de valoriser leur aspect architectural authentique proche de celui original qui valorise le patrimoine.
- L'aménageur exerce une fonction de contrôle de la bonne réalisation du programme qui a été défini, et le cas échéant procède à un recadrage.

A noter que l'Architecte des Bâtiments de France est le garant du respect de l'architecture du bâtiment et de sa bonne intégration dans son environnement urbain. Les autorisations de travaux ne peuvent être délivrées qu'avec, in fine, l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Les dispositions à respecter sont reprises dans les articles du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de BEZIERS du 15 juillet 1996 complété par le programme général des travaux, partie 5 du dossier soumis à l'enquête.

Chacun des immeubles faisant partie du présent projet fait l'objet d'un sous-dossier de prescriptions particulières propres à l'immeuble comprenant :

- La localisation par plan de situation,
- Les prescriptions particulières de l'immeuble,
- Montant estimatif des travaux,



- La description sommaire des travaux.

### **2.3 – Constitution du dossier soumis à l'enquête.**

Le dossier proprement dit comprend les chapitres suivants :

- 1) Textes régissant l'enquête,
  - o Les dispositions de ce chapitre sont reprises et synthétisées dans le paragraphe 2.1, ci-avant.
- 2) Caractéristiques d'occupation des immeubles,
  - o Ce chapitre donne la situation des immeubles : vacants ou occupés, composition du ou des ménages à reloger. Il est complété par l'additif de juillet 2013, chapitre1, indiquant les dispositions entreprises envers les occupants.
- 3) Notice explicative et ses chapitre suivants :
  - o I) Objet de la concession d'aménagement,
  - o II) Objet de l'opération,
  - o III) Objet des travaux mis à l'enquête,
  - o IV) Conditions d'insertion du projet dans l'environnement – Mesures prévues pour éviter les atteintes du projet et éviter les nuisances,
  - o V) Raisons et avantages pour les quelles le projet a été présenté et retenu,
  - o VI) Décision du Conseil Municipal.
- 4) Plan de situation,
- 5) Programme général des travaux,
- 6) Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- 7) appréciation sommaire des dépenses,
- 8) Prescriptions particulières propres à chaque immeuble avec pour chaque immeuble :
  - o Localisation par plan de situation,
  - o Prescription particulières de l'immeuble,
  - o Montant estimatif des travaux,
  - o Description sommaire des travaux.

Le dossier est complété par un additif de juillet et septembre 2013 qui précise les formalités entreprises envers les occupants, reprend le plan de situation qui définit l'emplacement de chaque immeuble faisant l'objet de la présente enquête et affine l'appréciation sommaire des dépenses.

L'ensemble est accompagné :

- de l'arrêté préfectoral N° 2013-II-1833 du 07 novembre 2013, Monsieur le Préfet de la Région « Languedoc-Roussillon », Préfet de l'Hérault.
- De l'extrait du registre des délibérations de la séance du 08 avril 2013 par laquelle Monsieur le Maire de BEZIERS est autorisé à solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de travaux de restauration immobilière, pour dix huit immeubles situés en centre ville.

- De la décision, E13000273/34 du 02/10/2013, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MONTPELLIER désignant le Commissaire enquêteur.
- Des avis dans la presse au fur et à mesure de leur parution.
- Du registre d'enquête.

Le dossier est complet simple et précis. Le Commissaire enquêteur l'a vérifié et paraphé avant le début de l'enquête.

Dans les paragraphes 2.1 et 2.2, ci-avant, le Commissaire enquêteur a retenu les points du dossier qui lui paraissaient permettre d'appréhender facilement le dossier et le bien fondé de l'enquête publique faisant l'objet du présent rapport.

On peut rappeler également, que les prescriptions particulières propres à chaque immeuble définissent bien pour chacun d'entre eux les parties où il faut intervenir et les prescriptions générales de travaux ainsi que les prescriptions propres à l'immeuble tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

En fin d'opération les travaux auront concernés :

<b>Parcelle</b>	<b>Adresse</b>	<b>Nbre de Lgnts</b>	<b>Surface m<sup>2</sup></b>
LX 763	16, avenue Gambette (PNRQAD)	3	120
LX 797	19, avenue de la Marne	6	230
LX 658	5, rue du cirque (PNRQAD)	1	80
LX 959	30, avenue (PNRQAD)	3	250
LX 175	1, boulevard Macé (PNRQAD)	1	100
LX 154	22, rue St. Jacques (PNRQAD)	3	390
LY 256	21, rue docteur Bourguet (PNRQAD)	5	420
LZ 12	19, rue Maître Gervais	3	120
LZ 4	19, rue Tourventouse	1	80
MO 38	15, rue des Balances (PNRQAD°)	1	130
OZ 351	16, rue des Petits Champs (PNRQAD)	4	250
PX 251	38, place Saint Aphrodise (Ville)	1	60
PY 77	20, rue Casimir Péret (PNRQAD)	7	700
PZ 339	5, rue Bel Air	5	A estimer
PZ 280	1, place St. Esprit	1	75
RS 62	28, impasse Pompon	2	100
RT 270	6, rue Alicot	3	120
RT 280	13, rue de la Tour	5	400

	<b>TOTAL</b>	<b>55</b>	<b>3625 mini</b>
--	--------------	-----------	------------------

## 2.4 – Estimation du montant des travaux.

Le montant des travaux affinés dans l'additif de juillet 2013 s'établi comme suit :

- Montant des acquisitions : 2 108 100 €
- Montant global estimé des travaux TTC : 6 519 449 €.

Le dossier indique que le coût total des travaux est légèrement inférieur au coût des constructions neuves autour de BEZIERS.

Il pourra être abaissé par le jeu des aides diverses, notamment procurées par la loi Malraux dont les dispositions restent encore attractives.

## **Chapitre 3.**

### **Déroulement de l'enquête,**

#### **3.1 – Arrêté de Monsieur le Sous préfet de BEZIERS organisant l'enquête.**

L'arrêté N° 2013-II-1833 du 07 novembre 2013 de Monsieur le Sous-préfet de BEZIERS qui a reçu délégation de Monsieur le Préfet de la Région « Languedoc-Roussillon », Préfet de l'Hérault, prévoit qu'une enquête publique relative au projet faisant l'objet du présent rapport se déroulera :

**Pendant 22 jours,**

**Du lundi 18 novembre au lundi 09 décembre 2013, inclus.**

Cet arrêté est joint au dossier d'enquête.

#### **3.4 – Publicité et information du public.**

##### **3.4.1 – Information préalable à l'enquête.**

###### **3.4.1.1 – Avis d'enquête.**

Un avis d'enquête destiné à l'information du public a été rédigé en concertation entre Madame la représentante de la Sous-préfecture de l'HERAULT, Bureau des Politiques Publiques et le Commissaire enquêteur.

Cet avis d'enquête indique, notamment : l'objet de l'enquête, la durée de l'enquête et ses dates de début et de fin, le nom du Commissaire enquêteur, le lieu où se déroule l'enquête et où est déposé le dossier d'enquête et les heures d'ouverture des bureaux où le dossier peut être consulté, les dates de permanences, la présence du présent avis sur le site de la Préfecture : « [www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr) », etc.

###### **3.4.1.2 – Affichage.**

Cet avis a été affiché dans les panneaux municipaux de la Maire réservés à cet effet ainsi que sur chacun des immeubles concernés par l'enquête.

Cet affichage a été régulièrement contrôlé pendant toute la durée de l'enquête par le Commissaire enquêteur lors de ses venues pour les permanences.

Il fait l'objet d'un certificat d'affichage signé par Monsieur l'Adjoint au maire de BEZIERS (voir annexe N°1 au présent rapport).

L'Avis d'enquête fait partie des pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête.

##### **3.4.2. – Publicité et information dans le cadre de l'enquête.**

Préalablement à l'enquête, en plus des affichages en mairie, l'Avis d'enquête a été publié dans deux journaux locaux :

- **Le Midi libre :** le samedi 09 novembre et le mercredi 20 novembre 2013,
- **L'Hérault du jour :** le samedi 09 novembre et le mercredi 20 novembre 2013.

(Voir annexe N°2 au présent rapport).



## **Chapitre 4.**

### **Observations du public et analyse.**

#### **4.1 – Synthèse du déroulement des permanences, observations faites.**

Pendant les permanences :

- Une observation a été couchée sur le registre,
- Une lettre signée de 37 habitants a été remise au Commissaire enquêteur avec observation de remise sur le registre,
- Le Commissaire enquêteur a reçus trois visites.

La présente enquête a peu retenu l'attention du public. Le Commissaire enquêteur pense :

- que cela vient du fait que la présente opération a été précédée d'opérations du même genre et que leur déroulement est bien connu du public ;
- que les immeubles faisant l'objet du projet sont à quelques exceptions près tous libérés d'occupation et les quelques cas qui subsistent vont trouver un règlement rapide de relogement ;
- qu'aucune intervention sur un espace public n'est prévue dans le projet.

A la suite de l'enquête, le Commissaire enquêteur a rencontré la représentante du Maître d'ouvrage et lui a fait le compte rendu du déroulement de l'enquête, des observations et visites faites.

Celles-ci ont été concrétisées dans un compte rendu adressé par courriel qui figure en annexe 3 du présent rapport.

L'ensemble des remarques qui ont pu être faites, les observations et les questions formulées par le Commissaire enquêteur ainsi que les réponses du Maître d'ouvrage sont reprises dans les tableaux de synthèse ci-après.

#### 4.2 – Analyse des remarques, observations et document remis.

Nom	Observation	Commentaires du CE	Commentaires du MO
<p><b>Monsieur GASC Paul</b> 12, 14 rue des Balances BEZIERS.</p>	<p>Signale que le plan de situation MO 38 ne précise pas que les immeubles 30, 110, 111, n'en constituent qu'un. Demande le nom du propriétaire du passage qui jouxte la parcelle 211 (prolongement de l'impasse de la Caille).</p>	<p>Le passage permet de faire déboucher l'impasse de la Caille.  Ce percement de l'impasse apparaît être une bonne chose si la collectivité en assure l'entretien. Il semblerait judicieux que le passage tombe dans le domaine public de la Commune.  Voir commentaires du CE paragraphe 4.2, ci-après.</p>	<p>L'opération d'aménagement du passage entre rue Montmorency et rue des Balances a été réalisée en 2010 par la SEBLI, pour parachever la réhabilitation des immeubles 6-8 et 10 rue des Balances (MO 30, 110, 111).  Ce passage, et plus spécialement sa partie couverte, a été pendant plusieurs mois au cours de 2012 / 2013 mal occupé par le locataire du local en rez-de-chaussée et par sa clientèle. Depuis le départ de ce locataire indélicat, le calme est revenu.  Toutefois, les copropriétaires ont émis l'idée que l'accès à ce passage ouvert au public, soit contrôlé par une grille, afin de préserver la tranquillité retrouvée de la copropriété et le bon usage des parties communes. La SEBLI a soumis cette idée à la Ville pour recueillir son avis.</p>
<p><b>Monsieur VILLA Etienne</b> 19 avenue de la Mame BEZIERS.</p>	<p>Habite l'immeuble LX797. S'étonne que l'on veuille réhabiliter un immeuble qui a fait déjà l'objet de travaux et qui est en état.</p>	<p>Dont acte ; il semble pourtant que l'intérieur de l'immeuble demande des rénovations des appartements.</p>	<p>Cet immeuble a été acquis par l'opération pour reloger les locataires des immeubles qui doivent subir des restaurations immobilières. L'immeuble fait donc l'objet de travaux réguliers (entrée et départ de locataire). Malgré ces améliorations, certains de ces appartements ne peuvent être reloués ou restés en l'état. Pour exemple, ci-joints, les photos de l'état d'un appartement à l'acquisition.  Depuis, le locataire a toujours refusé l'accès à son logement, rendant impossible la réalisation des travaux qui s'imposent.  Ainsi, ces logements sont suffisamment dégradés aujourd'hui pour justifier une opération de restauration immobilière sur l'ensemble de l'immeuble (réseaux, parties communes, aménagement, façade, clos couvert notamment).</p>

<p><b>Monsieur LAURENT Claude</b>                  4 rue des Balances                  BEZIERS.</p>	<p>Accompagné de riverains de la rue de Balances, remet un courrier signé par 37 personnes.</p> <p>Remettent en cause l'utilité publique de la rénovation faisant l'objet de l'enquête.</p> <p>Notamment celle concernant l'immeuble situé 15, rue des Balances.</p> <p>Conteste l'incohérence du projet en raison de l'éclatement des différentes opérations.</p>	<p>Le Commissaire enquêteur s'est rendu sur le terrain afin de mieux comprendre les arguments des habitants et riverains de la rue des Balances.</p> <p>Si la présentation du projet de rénovation faisant l'objet de la présente enquête amène à conclure à une incohérence compte tenue de la dispersion des opérations, il faut tenir compte que cette rénovation est la huitième du genre et qu'elle s'inscrit dans le cadre d'une opération globale de rénovation du centre ancien qui se réalise dans un cadre juridique et administratif bien défini. Compte tenu de son importance, elle ne peut être réalisée que sur plusieurs années.</p> <p>Les opérations sont menées pas à pas en fonction des opportunités d'appropriation par la collectivité.</p> <p>Il serait dommage de ne pas en profiter quand elles se présentent.</p> <p>L'examen de la situation sur le terrain confirme le sentiment des habitants. L'îlot Tiquetonne mérite bien une réflexion globale en vue de la réalisation d'une opération qui traite l'ensemble de l'îlot.</p>	<p>Le quartier Tiquetonne a déjà beaucoup bénéficié des actions de la Ville et de la CPA Centre-ville (précédente concession d'aménagement pilotée par la SEBLI).</p> <p>Nous citerons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les réhabilitations lourdes Malraux autour du passage de la Caille, le traitement d'espace public et des façades des propriétés privées riveraines - 2008 / 2010</li> <li>- les réhabilitations Malraux du magnifique Hôtel des Barons de Sarret (23 rue des Balances), et des 8 et 10 rue Tiquetonne</li> <li>- La réfection de voirie rue Pélisson et celle annoncée rue des Balances</li> </ul> <p>Toutes ces initiatives font partie des premières actions publiques réalisées sur le quartier de Tiquetonne. L'état de délabrement de l'îlot Tiquetonne reste, néanmoins le principal dysfonctionnement de ce quartier. Aussi, le recyclage foncier de l'îlot (immeubles cadastrés MO 36, 37, 42, 43, 44 en démolition, curetage / reconstruction, réhabilitation) constitue la prochaine étape. Cette intervention, réalisée dans la cadre du PNRQAD (2010-2017), permettra de dé-densifier et de donner une respiration à la rue Tiquetonne très étroite.</p> <p>Les acquisitions permettant la maîtrise foncière de cette opération sont aujourd'hui toutes réalisées, les études devant s'engager sur la deuxième moitié de l'année prochaine.</p> <p>Le 15 rue des Balances, inscrit dans la DUP et mitoyen de cette opération</p>
---	--	--	--



	<p>l'amélioration du quartier et de sa qualité de vie</p>	<p>Le Commissaire enquêteur pense que si la collectivité n'opère pas de cette façon elle passera, effectivement, à côté d'une opération cohérente qui aura du sens et ira vers l'atteinte des objectifs de requalification du centre historique, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rénover l'habitat et lutter contre l'habitat indigne,</li> <li>- Améliorer la qualité des espaces publics,</li> <li>- Renforcer l'attractivité commerciale,</li> <li>- Revivifier la vie sociale,</li> <li>- Restaurer la confiance et le bien-être.</li> </ul> <p>Des recommandations seront faites en ce sens.</p>	<p>n'a pas été retenu dans le périmètre. Cela ne veut pas dire qu'il ne fait pas partie du projet d'ensemble, mais au contraire, que son état justifie une intervention différente. En effet, loué à une famille qui en assure un bon entretien, il reste néanmoins suffisamment dégradé pour justifier à terme une opération de restauration immobilière (clos couvert notamment) sans toutefois être aussi détérioré que les immeubles MO 36, 43 et 44, dont la démolition est envisagée.</p> <p>Ainsi, pour l'ilot Tiquetonne il faut retenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'il est bien prévu un projet d'ensemble sur l'ilot Tiquetonne.</li> <li>- Que l'ilot Tiquetonne figure parmi les 4 ilots prévus au PNRQAD dont la Ville est porteur de projet et la SEBLI signataire.</li> <li>- Que la première étape a été d'assurer la maîtrise foncière de l'ilot, en parallèle des opportunités de réhabilitation.</li> <li>- Que cette maîtrise foncière s'est achevée en 2013 seulement.</li> <li>- Que l'année 2014 pourra être consacrée aux études de faisabilité et aux montages opérationnels.</li> <li>- Que le 15 rue des Balances se situe en bordure de l'ilot : sa réhabilitation est envisagée dans la continuité du traitement d'ilot, notamment du fait qu'il risque de subir des dégradations (clos couvert notamment) pendant les démolitions. Ainsi, les études de restauration immobilière sur le 15 rue des Balances seront menées concomitamment avec celle de l'ilot qu'il jouxte.</li> <li>- Que monsieur BEAUVARGER a été reçu à la SEBLI avant le démarrage de l'enquête pour y recevoir tous renseignements utiles. A cette occasion, M.LECLERCQ l'a invité à faire se prononcer les habitants du quartier (sous forme d'un courrier) sur la création d'une respiration urbaine à Tiquetonne, qui pourra alimenter une future concertation sur le projet de l'ilot.</li> </ul>
--	---	---	---

## **4.3 – Commentaire de Commissaire enquêteur.**

### **4.3.1 – Rencontre avec le Maître d'ouvrage.**

De cette rencontre, le 14 octobre 2013, avec le Maître d'ouvrage, le Commissaire enquêteur a retenu quelques éléments.

Certains propriétaires du centre-ville n'ont pu réaliser à temps les travaux d'entretien et de modernisation qui auraient été nécessaires sur leurs biens.

La Municipalité consciente du problème a mis en place depuis plus de 15 ans des dispositions administratives et concentré des efforts financiers pour restaurer les immeubles des quartiers du centre-ville. Elle a voulu créer une dynamique de restauration basée sur le schéma rappelé dans les paragraphes précédents.

Dans un contexte où les investisseurs se font plus difficiles, elle œuvre à casser l'image de quartier dévalorisé.

Même dans un marché locatif complexe, elle poursuit sa politique de réhabilitation et saisit toutes les opportunités pour accroître cette dynamique, notamment par l'acquisition des biens immobiliers les plus dégradés.

C'est le sens de l'opération faisant l'objet de la présente enquête.

### **4.3.2 – Commentaires complémentaires du Commissaire enquêteur.**

#### **A propos du passage de la rue de la CAILLE.**

Ce lieu et la remarque faite ne rentre pas dans l'objet de l'enquête et le Commissaire enquêteur ne retiendra pas la remarque faite et les commentaires dans ses conclusions.

Toutefois, le Commissaire enquêteur s'étant rendu sur le terrain, il y a constaté que ce passage facilitait grandement la communication entre les rues de la ville et cela lui apparaissait comme une bonne chose.

Bien que les riverains aient indiqué que la ville assurait l'entretien du passage de nombreuses traces d'urine et de déjections étaient apparentes.

La fermeture telle que demandée par les riverains pourrait, peut-être, apporter une solution à ce problème. Ce sont certainement les riverains qui ont le meilleur ressenti de la situation mais dommage de supprimer la communication et de revenir in fine à la situation initiale d'impasse. Le remède peut être encore pire que le mal actuel.

Cela d'autant plus qu'il ne semble pas qu'il y ait des « lieux d'aisance » publics dans le secteur.

#### **A propos de l'immeuble LX 797,19 avenue de la Marne BEZIERS.**

La visite sur les lieux, les informations et les photos apportées par le maître d'ouvrage montrent la nécessité impérieuse d'intervenir mais, au-delà, de la requalification de l'ensemble de l'immeuble telle que prévue dans les prescriptions particulières du sous-dossier, elles font ressortir aussi la nécessité de l'action auprès des utilisateurs futurs pour assurer le bon fonctionnement, le bon entretien et la

bonne conservation durable des lieux réhabilités. Au-delà de l'aspect technique qui trouve toujours une solution, c'est aussi l'aspect humain et social qu'il faut traiter.

Dans le cas considéré, cela passe certainement par une explication, une éducation pour un changement d'habitudes et une responsabilisation du locataire qui, au sens du Commissaire enquêteur ne peut se faire, sans doute, que par la mobilisation de la synergie mise en place dans le cadre du PNRQUAD des services sociaux et techniques de la ville, également du Conseil Général 34 à qui revient la compétence action sociale.

Il en résulte que pour le Commissaire enquêteur :

- **Il apparaît tout à fait évident d'impliquer les propriétaires et locataires dans les démarches de restauration, lors de l'élaboration du projet et lors de sa mise en œuvre jusqu'à son achèvement.**

### **A propos de l'immeuble MO 38, 15 rue des Balances BEZIERS.**

Les riverains de la rue des Balances sont particulièrement attachés à leur centre ville et à la facilité du mode de vie urbain qu'ils pratiquent.

Ils sont désolés de la situation du centre ville qui s'est dégradé dans des limites qu'ils estiment de moins en moins acceptables.

Ils sont très critiques sur la façon dont sont conduites les restaurations des immeubles qu'ils assimilent à un saupoudrage plutôt qu'à un chantier cohérent axé sur des îlots complets.

En effet, la dispersion des restaurations laisse voisiner, à côté des immeubles rénovés, des logements dégradés, insalubres, voire « indignes » qui contribuent à maintenir un type de mixité non souhaité.

Au contraire, la rénovation conduite par îlot complet comme l'îlot Tiquetonne améliorerait plus sûrement le cadre de vie et s'inscrirait tout à fait dans le cadre des objectifs souhaités par la ville tels que définis au paragraphe 1.2 du présent rapport.

La Maître d'ouvrage dans la réponse qu'il a faite au Commissaire enquêteur a bien indiqué qu'il est bien prévu un projet d'ensemble sur l'îlot Tiquetonne.

La maîtrise foncière s'est achevée en 2013 seulement et l'année 2014 pourra être consacrée aux études de faisabilité et aux montages opérationnels.

La réhabilitation du 15 rue des Balances est envisagée dans la continuité du traitement de l'îlot, notamment du fait qu'il risque de subir des dégradations (clos couvert notamment) pendant les démolitions et les études de restauration immobilière de cet immeuble seront menées concomitamment avec celle de l'îlot qu'il jouxte.

Enfin les habitants concernés ont été invités à une réflexion (sous forme d'un courrier) sur la création d'une respiration urbaine à Tiquetonne, qui pourra alimenter une future concertation sur le projet de l'îlot.

Le Commissaire enquêteur considère qu'il s'agit là d'un engagement du Maître d'ouvrage et d'une volonté de faire participer les habitants pour un projet commun.

**En conséquence, il considère que la remise en cause des signataires de la lettre du 23 novembre 2013 annexée au registre d'enquête tombe du fait même de l'engagement du Maître d'ouvrage. Il souhaite tout de même, vivement, que le calendrier prévisionnel avancé soit tenu**

#### **4.3.3 – Rencontre avec Madame l'adjointe au Maire.**

Le Commissaire enquêteur a rencontré Madame Florence CROUZET, Adjointe au Maire, Déléguée au centre ville, le 30 décembre 2013, le matin. De cette rencontre, il en retient les éléments, ci-après.

Le secteur sauvegardé s'étend sur 230 ha dont 110 ha de bâtis. Il est très important, beaucoup plus que celui de certaines villes semblables à BEZIERS.

Les premières opérations de restauration du quartier ancien de centre ville ont commencé en 1998. Depuis cette date c'est plus de 120 millions d'Euros qui ont été investis dans la maîtrise foncière, la réhabilitation et le traitement des espaces publics.

C'est un projet complexe compte tenu :

- des contraintes techniques, administratives,
- du passé historique de la ville,
- du tissu urbain très dense,
- des lenteurs de maîtrise foncière,
- de la multiplicité des propriétaires,
- de la multiplicité des opérateurs.

Ces explications données avec l'appui de la carte montrant l'étendue du projet (voir annexe 4 au présent rapport) font ressortir qu'il ne s'agit pas d'un projet qui manque de cohérence et qui consisterait en un simple saupoudrage comme l'avancent certains.

C'est un projet cohérent, qui s'étend sur la durée, certainement sur plus de trente ans et dépasse le cadre d'un simple mandat de Maire. Il avance pas à pas, au fur et à mesure des opportunités et en fonction des possibilités qu'impose la situation générale du pays.

Aujourd'hui, on est à peu près à mi parcours, et si des résultats ont été obtenus et sont encourageants, il reste encore beaucoup de travail.

Un effort particulier est à faire sur le traitement des logements vacants et plus particulièrement pour réaliser une « mixité ascendante », afin, par exemple de favoriser le départ dans la vie des jeunes couples ou assurer pour des personnes plus âgées une vie tranquille.

Madame l'Adjointe admet, avec le Commissaire enquêteur, qu'un tel projet ne peut se faire qu'avec l'adhésion de tous : collectivités, services, population, opérateurs...

Elle admet bien que cela nécessite aussi une communication active et efficace.

#### **4.4– Bilan global de l'enquête.**

Globalement l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans une ambiance sereine.

Elle a suscité peu d'intérêt de la part du public et cela est dommage. En effet, le projet faisant l'objet de la présente enquête est une phase intégrée dans un projet plus vaste qui est celui de la restauration du centre historique. Il est dommage que le public ne soit pas sensibilisé sur les enjeux de ce projet et ne soit pas venu s'exprimer.

Le Maître d'ouvrage a répondu à toutes les questions que lui a posées le Commissaire enquêteur qui considère que ces réponses sont satisfaisantes. Notamment en ce qui concerne l'îlot Tiquetonne pour lequel le Maître d'ouvrage a pris des engagements qui vont dans le sens souhaité par les habitants.

Compte tenu des remarques qui lui ont été faites, des réponses qui ont été apportées à ses questions et des ses propres observation, Le Commissaire enquêteur retiendra plus particulièrement :

- Que l'îlot Tiquetonne sera bien traité dans son ensemble et que l'immeuble MO 38, 15 rue des Balances sera traité en même temps que l'îlot et dans un calendrier prévisionnel respecté ;
- Que les habitants pourront s'il le souhaite être associé à la réflexion d'aménagement ;
- qu'il lui apparaît nécessaire qu'un accompagnement soit fait auprès des nouveaux occupants afin qu'ils soient responsabilisés et participent pleinement à la conservation du patrimoine qui leur est confié.

Le Commissaire enquêteur a noté que des échanges qu'il avait eus avec l'élue et les représentants du Maître d'ouvrage, ils ressortaient une conviction et un enthousiasme certains pour ce projet.

De la même façon, du côté des habitants rencontrés, le Commissaire enquêteur a enregistré de leur part un très fort attachement à leur quartier de centre ville. Ils souhaitent un quartier de qualité et ne sont pas opposés à une mixité telle que celle qualifié par l'élue de « mixité ascendante ».

Même si parfois les échanges peuvent diverger, leurs positions ne sont pas si éloignées et l'union de toutes les forces est un gage de réussite du projet.

#### **4.4.1 – Suite donnée à l'enquête.**

A la suite de l'enquête, Monsieur le Sous-préfet de BEZIERS, par délégation de Monsieur le Préfet de Région, Préfet de l'Hérault, pourra prendre un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique. Celui-ci permettra à la SEBLI de notifier, aux investisseurs acquéreurs des immeubles en vue de les réhabiliter, les engagements qualitatifs et de mise en valeur du patrimoine afin que les travaux réalisés permettent la réintroduction sur le marché immobilier d'une offre de logements réhabilités de qualité.

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**

**COMMUNE DE BEZIERS**

**ENQUÊTE PUBLIQUE,  
PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AU  
PROFIT DE LA COMMUNE DE BEZIERS ET DE SON AMMENAGEUR,  
LA SEBLI.**

**Travaux de restauration immobilière.  
De 18 immeubles en centre ville.**

**Enquête organisée :**

- **au titre du Code de l'Urbanisme,**
  - o **Articles L313-4, L313-4-1 et L313-4-2 ;**
- **au titre du Code de l'Expropriation,**
  - o **Articles R11-4, R11-5 à R11-6-1 à R11-14.**

**B) - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

**(Enquête publique du 18 novembre au 09 décembre 2013,  
Arrêté Préfectoral N°2013-II-1833 du 07 novembre 2013.)**

**B-1) - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

## Chapitre 5.

### Conclusions et avis motivé du Commissaire enquêteur.

#### 5.1 – Rappel de l'objet de l'enquête.

Cette enquête publique est préalable à la Déclaration d'Utilité publique de prescriptions de travaux de restauration immobilière.

Elle s'inscrit dans le cadre du projet de revitalisation du centre ancien de BEZIERS qui est un enjeu majeur pour la ville et pour son agglomération.

Elle concerne dix-huit immeubles désignés ci-dessous avec leurs références cadastrales, au profit de la Commune de BEZIERS et de son aménageur, la SEBLI,

LX 763	16, avenue Gambette (PNRQAD)
LX 797	19, avenue de la Marne
LX 658	5, rue du cirque (PNRQAD)
LX 959	30, avenue (PNRQAD)
LX 175	1, boulevard Macé (PNRQAD)
LX 154	22, rue St. Jacques (PNRQAD)
LY 256	21, rue docteur Bourguet (PNRQAD)
LZ 12	19, rue Maître Gervais
LZ 4	19, rue Tourventouse
MO 38	15, rue des Balances (PNRQAD°)
OZ 351	16, rue des Petits Champs (PNRQAD)
PX 251	38, place Saint Aphrodise (Ville)
PY 77	20, rue Casimir Péret (PNRQAD)
PZ 339	5, rue Bel Air
PZ 280	1, place St. Esprit
RS 62	28, impasse Pompon
RT 270	6, rue Alicot
RT 280	13, rue de la Tour

Le Maître d'ouvrage de l'opération est :

**La Société d'Équipement du Biterrois et de son Littoral**

**SEBLI**

**15 Boulevard Jean Jaurès,**

**34500 Béziers**

#### 5.2 – Rappel de l'organisation de l'enquête.

Cette enquête est organisée par les dispositions de l'arrêté N° 2013-II-1833 du 07 novembre 2013 de Monsieur le Sous-préfet de BEZIERS qui a reçu délégation de Monsieur le Préfet de la Région « Languedoc-Roussillon », Préfet de l'Hérault. Cet arrêté prévoit qu'une enquête publique, relative au projet repris ci-avant, se déroulera :



**Pendant 22 jours,  
Du lundi 18 novembre au lundi 09 décembre 2013, inclus.**

### **5.3 – Rappel de la publicité et de l'information faite pour l'enquête.**

#### **5.3.1 – Rappel information préalable aux Enquêtes.**

##### **5.3.1.1 – Rappel affichage.**

L'affichage réglementaire a été réalisé.

##### **5.3.2. – Rappel publicité et Information dans le cadre des enquêtes.**

La publicité officielle de l'ouverture de l'enquête est conforme à la réglementation.

De plus, le Maître d'Ouvrage a réalisé un affichage de l'avis d'enquête sur chacun des immeubles concernés.

Le Commissaire enquêteur considère que l'information sur le projet et sur l'enquête a été bien diffusée.

### **5.4 – Rappel des permanences du Commissaire enquêteur.**

Le Commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public :

En Mairie de BEZIERS, caserne Saint Jacques :

- **lundi 18 novembre 2013,**                              **de 09 h 00 à 12 h 00, (date de début d'enquête) ;**
- **Le jeudi 28 novembre 2013,**                    **de 09 h 00 à 12 h 00.**
- **Le lundi 09 décembre 2013,**                   **de 09 h 00 à 12 h 00 (date de fin d'enquête).**

### **5.5 – Rappel du déroulement de l'enquête.**

Globalement l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans une ambiance sereine, conformément aux dispositions de l'arrêté N° 2013-II-1833 du 07 novembre 2013 de Monsieur le Sous-préfet de BEZIERS qui a reçu délégation de Monsieur le Préfet de la Région « Languedoc-Roussillon », Préfet de l'Hérault.

L'information du public a été conforme à la législation.

L'enquête a peu retenu l'attention du public.

Vraisemblablement du fait :

- que la présente opération a été précédée d'opérations du même genre et que leur déroulement est bien connu du public ;
- que les immeubles faisant l'objet du projet sont à quelques exceptions près tous libérés d'occupation et les quelques cas qui subsistent vont trouver un règlement rapide ;
- qu'aucune intervention sur un espace public n'est prévue dans le projet.

## **5.6 – Conclusions motivées du Commissaire enquêteur.**

### **5.6.1 – Eléments retenus.**

Après étude du dossier qui a été mis à disposition du public complet, pendant toute la durée de l'enquête, analyse des observations, échanges avec le maître d'Ouvrage, le Commissaire enquêteur fait les constatations ci-après :

- Globalement l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident.
- Au cours de l'enquête le Commissaire enquêteur a reçu 3 visites, 1 observation, 1 lettre annexée au registre d'enquête.
- Toutes les observations, remarques et questions du Commissaire enquêteur on reçu des réponses jugée satisfaisantes, notamment pour ce qui concerne l'ilot Tiquetonne.

De plus le Commissaire enquêteur retient les éléments ci-après :

- Le secteur du centre ville s'est peu à peu dégradé et notamment paupérisé depuis ces dernières années.
- C'est un Secteur Sauvegardé qui est seulement prescrit mais non publié. En conséquence les travaux de restauration doivent être autorisés par une DUP
- La revitalisation du centre ancien de BEZIERS est un enjeu majeur pour la ville et pour son agglomération.
- Pour ce faire, il est nécessaire que la ville continue à pratiquer une politique volontariste qui montre l'exemple et à vocation d'entraînement. L'enjeu du projet est d'obtenir une image améliorée des quartiers pour entraîner les propriétaires des immeubles voisins à intervenir sur leur propre bien.
- Les objectifs de la restauration engagés par la ville sont organisés selon cinq axes prioritaires, à savoir :
  - o Améliorer l'esthétique des espaces publics,
  - o Rénover l'habitat,
  - o Renforcer l'attractivité commerciale,
  - o Revivifier la vie sociale,
  - o Restaurer la confiance et le bien-être en centre ville.

On constate des résultats encourageants.

- En fin d'opération les travaux auront concernés :

<b>Parcelle</b>	<b>Adresse</b>	<b>Nbre de Lgnts</b>	<b>Surface m<sup>2</sup></b>
LX 763	16, avenue Gambette (PNRQAD)	3	120
LX 797	19, avenue de la Marne	6	230
LX 658	5, rue du cirque (PNRQAD)	1	80
LX 959	30, avenue (PNRQAD)	3	250
LX 175	1, boulevard Macé (PNRQAD)	1	100

LX 154	22, rue St. Jacques (PNRQAD)	3	390
LY 256	21, rue docteur Bourguet (PNRQAD)	5	420
LZ 12	19, rue Maître Gervais	3	120
LZ 4	19, rue Tourventouse	1	80
MO 38	15, rue des Balances (PNRQAD°	1	130
OZ 351	16, rue des Petits Champs (PNRQAD)	4	250
PX 251	38, place Saint Aphrodise (Ville)	1	60
PY 77	20, rue Casimir Péret (PNRQAD)	7	700
PZ 339	5, rue Bel Air	5	A estimer
PZ 280	1, place St. Esprit	1	75
RS 62	28, impasse Pompon	2	100
RT 270	6, rue Alicot	3	120
RT 280	13, rue de la Tour	5	400
	<b>TOTAL</b>	<b>55</b>	<b>3625 mini</b>

- Compte tenu des éléments ci-dessus, il est tout à fait opportun de considérer que pour la ville de BEZIERS les travaux de restauration sont d'intérêt général. La ville de BEZIERS a confié par concession la Maîtrise d'ouvrage à la SEBLI qui peut donc conduire les différentes phases de l'opération.
- L'ensemble du projet s'inscrit dans un cadre administratif bien défini dans le dossier.
- La mise à disposition de logements rénovés devrait s'accompagner d'actions destinées à faire évoluer les habitudes des occupants en les sensibilisant et responsabilisant afin qu'ils respectent les biens immobiliers mis à leur disposition.
- L'implication de la population dans la mise au point du projet est souhaitable et la ville en est d'accord, notamment pour la restauration de l'îlot Tiquetonne.

### **5.6.2 – Conclusions.**

Compte tenu des éléments ci-dessus le Commissaire enquêteur conclut :

- La restauration du centre ville de BEZIERS est une nécessité afin d'enrayer la paupérisation qui s'étend depuis plusieurs années.
- On peut considérer que cette restauration est d'intérêt général.
- Le projet faisant l'objet de l'enquête s'inscrit dans le programme de restauration du centre ville initié par la ville depuis 1998. Des résultats encourageants ont été obtenus. Le travail doit être poursuivi.
- Le Maître d'ouvrage s'est engagé à introduire l'immeuble MO 38 du 15 de la rue des Balances dans l'opération de restauration de l'îlot Tiquetonne. Il doit tenir son engagement.

**B-2) - AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

### **AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

Aux vues et analyse du dossier soumis à l'enquête, des observations, et avis recueillis, au cours de l'enquête ainsi que des compléments apportés et des réponses faites aux observations par le Maître d'ouvrage, considérant les constatations et conclusions faites au paragraphe 6, ci avant.

**Constatant que :**

- L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.
- Le projet s'inscrit dans un projet plus global de restauration engagé par la ville qui a cinq axes prioritaires, à savoir :
  - o Améliorer l'esthétique des espaces publics,
  - o Rénover l'habitat,
  - o Renforcer l'attractivité commerciale,
  - o Revivifier la vie sociale,
  - o Restaurer la confiance et le bien-être en centre ville.
- Que les travaux de restauration ne peuvent se poursuivre qu'après l'obtention d'une Déclaration d'Utilité Publique et que l'on peut considérer qu'ils sont d'intérêt général.

**LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EMET  
UN AVIS FAVORABLE  
A LA DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE,  
DES OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE  
DES IMMEUBLES CI-APRES :**

<b>Parcelle</b>	<b>Adresse</b>	<b>Nbre de Lgnts</b>	<b>Surface m<sup>2</sup></b>
LX 763	16, avenue Gambette (PNRQAD)	3	120
LX 797	19, avenue de la Marne	6	230
LX 658	5, rue du cirque (PNRQAD)	1	80
LX 959	30, avenue (PNRQAD)	3	250
LX 175	1, boulevard Macé (PNRQAD)	1	100
LX 154	22, rue St. Jacques (PNRQAD)	3	390
LY 256	21, rue docteur Bourguet (PNRQAD)	5	420
LZ 12	19, rue Maître Gervais	3	120
LZ 4	19, rue Tourventouse	1	80
MO 38	15, rue des Balances (PNRQAD°)	1	130
OZ 351	16, rue des Petits Champs (PNRQAD)	4	250
PX 251	38, place Saint Aphrodise (Ville)	1	60
PY 77	20, rue Casimir Péret (PNRQAD)	7	700

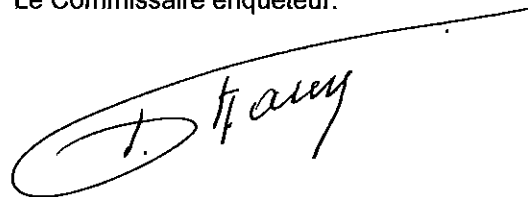
PZ 339	5, rue Bel Air	5	A estimer
PZ 280	1, place St. Esprit	1	75
RS 62	28, impasse Pompon	2	100
RT 270	6, rue Alicot	3	120
RT 280	13, rue de la Tour	5	400
	<b>TOTAL</b>	<b>55</b>	<b>3625 mini</b>

**De plus le Commissaire enquêteur recommande :**

- **Que le Maître d'ouvrage**
  - o **tienne son engagement de restauration de l'ilot Tiquetonne**
  - o **Examine dans le cadre des dispositions déjà en place les conditions d'accompagnement des nouveaux occupants des logements rénovés afin de pérenniser les opérations réalisées pour un environnement durablement réhabilité**

Fait à MONTPELLIER le 30 décembre 2013

Le Commissaire enquêteur.



Serge OTTAWY