

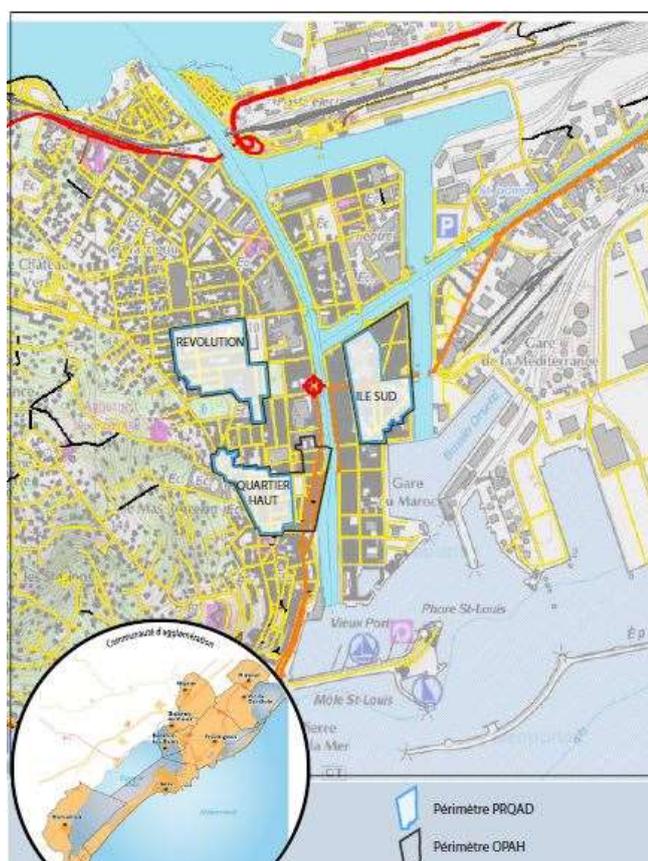
COMMUNE DE SETE

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DES TRAVAUX D'OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI) DU PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADEES (PNRQAD) SUR 16 IMMEUBLES DIFFUS SITUES DANS LES SECTEURS QUARTIER HAUT ET REVOLUTION DU CENTRE VILLE DE SETE

Par

Ville de SETE: Concession d'aménagement confiée à la SA ELIT, SA d'Équipement du Littoral de Thau

Durée de l'enquête: lundi 24 novembre 2014 au mercredi 24 décembre 2014



RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

CONCLUSIONS ET AVIS

Commissaire-Enquêteur
Jean Pierre RABAT

ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DES TRAVAUX D'OPERATIONS DE RESTAURATION IMMOBILIERE (ORI)
DU PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADES (PNRQAD)
SUR 16 IMMEUBLES DIFFUS SITUES DANS LES SECTEURS QUARTIER HAUT ET REVOLUTION
DU CENTRE VILLE DE SETE

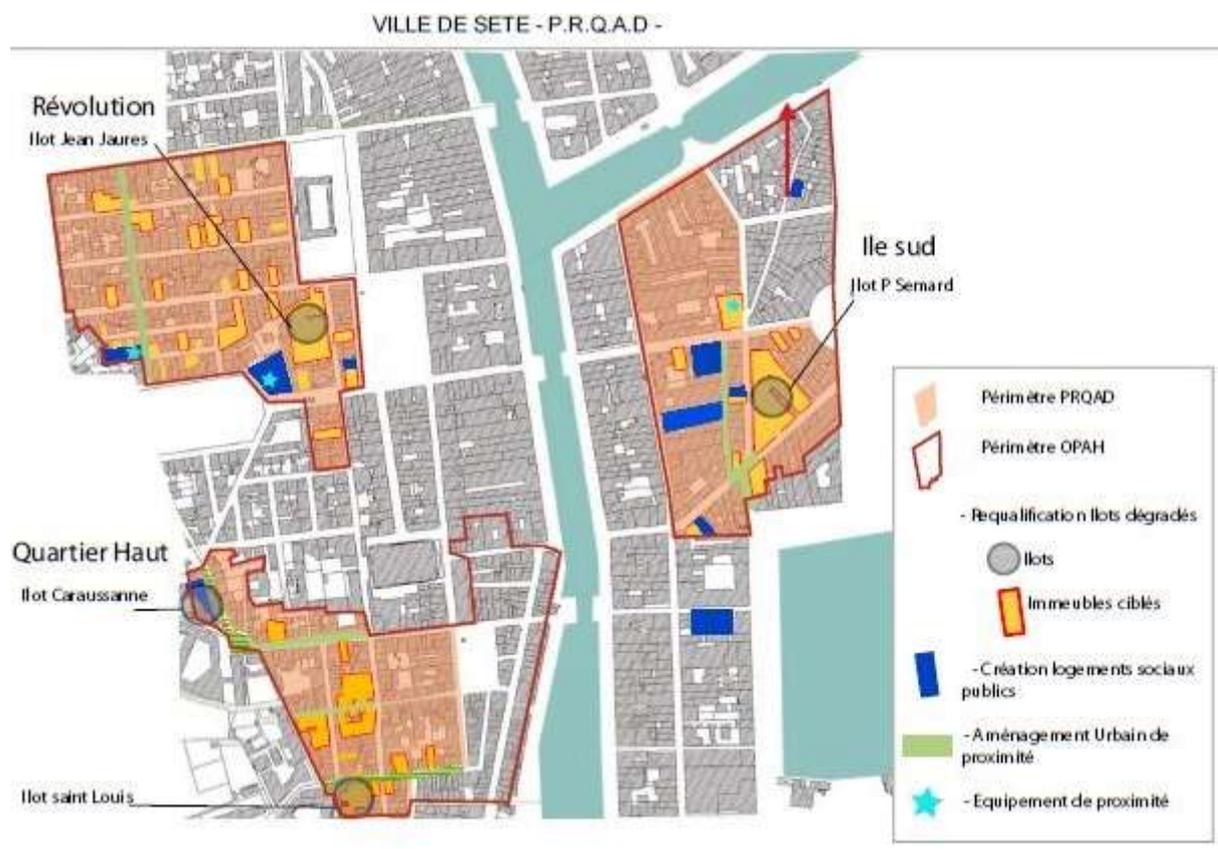


TABLE DES MATIERES

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

I.OBJET DE L'ENQUÊTE

I-1 PREAMBULE

I-2 LE PROJET PNRQAD

I-3 L'ETAT DU BÂTI

I-4 LES DISPOSITIFS ADMINISTRATIFS ET TECHNIQUES MIS EN OEUVRE

Le PNRQAD

La Concession d'Aménagement pour la Requalification du Centre-Ville

L'objet de la concession d'aménagement

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2011-2015

La mission de la SA ELIT

I-5 LISTE DES IMMEUBLES CONCERNES PAR LE PROGRAMME DE TRAVAUX DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE

I-6 LE CADRE JURIDIQUE

I-7 NATURE DES TRAVAUX IMPOSES

I-8 COMPOSITION DU DOSSIER

DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES

II-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II-1 PREPARATION DE L'ENQUÊTE

II 2 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II-2-1 Permanences du Commissaire-Enquêteur

II-2-2 Information du public

*Affichage

*Publication dans la presse locale

*Autres sources d'information

II-3 Courrier de SA ELIT aux propriétaires

II-4 Déroulement de l'enquête

III-OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

III-1 Observations du public

III-2 Analyse des observations

III-3 Clôture de l'enquête

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUÊTE

PROCES-VERBAL EN DATE DU 26 DECEMBRE 2014 ADRESSE A MR R. MAGAT DIRECTEUR DE SA ELIT

MEMOIRE EN REPONSE DE MR R.MAGNAT DIRECTEURE DE SA ELIT EN DATE DU 12 JANVIER 2015

CONCLUSIONS ET AVIS

CONCLUSIONS

- 1-GENERALITES
- 2-BASES JURIDIQUES DE L'ENQUÊTE
- 3-DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE
- 4-OBSERVATIONS

AVIS RELATIF A L'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA D.U.P.

ANNEXES

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

I OBJET DE L'ENQUÊTE

I-1 PREAMBULE

La ville de SETE, « cette île singulière », port important en Méditerranée, adossée au Mont Saint-Clair, constitue un site remarquable et contraint.

Ce sont ces contraintes environnementales qui lui confèrent un caractère unique, à fort potentiel esthétique et touristique, mais a contrario limitent ses possibilités d'extension au-delà du territoire déjà urbanisé.

Or simultanément la ville de SETE est confrontée à une forte pression démographique comme autour du Bassin de THAU et, au-delà, sur l'ensemble du département de l'Hérault et de la région Languedoc-Roussillon.

Ainsi la population de SETE est en constante augmentation : en 2007 elle comptait 43 300 habitants, dès 2015 elle devrait atteindre environ 48 000 habitants, avec en perspective aux alentours de 2030 52 000 habitants.

Cette évolution, synonyme de pression urbaine, est en particulier sensible dans les quartiers centraux qui accueillent 36% de la population de la ville, soit 15 000 habitants, avec une progression de 4,5 % depuis 2001.

Face à cette tendance lourde, la ville de SETE a dressé le constat des insuffisances de son parc de logements, parc qui, de fait, ne permet pas de satisfaire les besoins en logements de l'ensemble de sa population.

La revitalisation du centre ancien de Sète est une nécessité compte tenu de la lente mais permanente dégradation du patrimoine liée à plusieurs facteurs : vieillissement des propriétaires occupants ou bailleurs, diminution de leurs ressources, et encore bailleurs impécunieux ou indécents dont certains peuvent être qualifiés de « marchands de sommeil » qui par principe n'ont pas d'intérêt à procéder à des travaux de réhabilitation.

Le phénomène de paupérisation et la faible mixité de la population ont également induit des effets pervers: certains propriétaires délaissent leurs immeubles préférant les voir vides plutôt que mal occupés par des locataires qui leur causeront plus de soucis et de charges que de recettes.

C'est une des raisons de l'importante vacance de logements en centre-ville qui s'accompagne d'une dégradation permanente des immeubles concernés.

Le dossier soumis à l'enquête récapitule les insuffisances de son parc de logements, ainsi:

-Le rythme des constructions neuves reste en deçà de la croissance de la population à loger

-Le parc locatif social ne traite pas l'ensemble des demandes

-La part du logement ancien -construit avant 1948- est très importante, atteignant 37% des résidences principales avec 8160 logements. Il se situe essentiellement en centre-ville où se concentrent en conséquence les situations «d'habitat indigne et d'inconfort».

-Le taux moyen de vacance est de 16%; il atteint 20% en cœur de ville. Cette vacance structurelle- une année d'inoccupation- concerne environ 1100 logements.

-Le centre ancien est devenu un parc social

-Le parc privé, potentiellement indigne d'habitabilité, est devenu important sur le centre ancien, constituant plus de 30 % des logements du «Quartier Haut» et sur le secteur «Révolution».

Ce constat a conduit la ville de SETE à s'engager dans une démarche volontariste de Renouveau Urbain du centre-ville et d'en constituer une des orientations principales du Plan Local de l'Habitat approuvé par Thau Agglomération en juillet 2013.

La ville de SETE a lancé dès 1998 une première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat mettant en œuvre un dispositif exclusivement incitatif, suivie en 2005 et 2011 de deux autres OPAH. Aujourd'hui la ville de SETE souhaite compléter ce dispositif en se dotant de l'ensemble des moyens d'intervention coercitifs sur l'habitat privé, «plus à même de garantir une réhabilitation complète et durable des immeubles concernés».

Ainsi donc la ville de SETE a décidé de lancer des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) selon la procédure décrite par le Code de l'Urbanisme-Articles L313-4 et suivants- lui permettant, sur la base d'une Déclaration d'Utilité Publique rendant les travaux obligatoires pour les propriétaires des immeubles concernés, d'en prescrire l'exécution sous contrainte de délais.

Ce dispositif, objet de la présente enquête, concerne deux secteurs: le Quartier Haut et Révolution.

I-2 LE PROJET PNRQAD

Depuis les années 1990 la ville de SETE a engagé de nombreuses actions en faveur de la protection, de la mise en valeur de son patrimoine et de la réhabilitation de parc de logements.

- 1990 Création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) en centre- ville
- 1995 Lancement d'un Programme Local de l'Habitat en liaison avec Thau Agglomération
- 1998 Première Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur les quartiers «Haut Saint Louis», «Révolution» et «Quatre ponts».
- 2004 Début de réalisation de plusieurs Opérations de Restauration Immobilière avec D.U.P. de travaux sur des immeubles les plus dégradés du quartier «Ile Sud ».
- 2005 Deuxième OPAH de renouvellement urbain ciblé sur le quartier «Ile sud».

Afin de poursuivre sa stratégie de renouvellement urbain initiée sur les quartiers centraux, la Ville de SETE s'est engagée dans le

Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) porté par l'Etat et les agences centrales- ANRU- ANAH- sur la période 2011 à 2017.

La convention «PNRQAD» signée avec l'ensemble des partenaires le 21 septembre 2011 porte sur un large programme de rénovation urbaine du centre-ville, en permettant d'optimiser les différents leviers d'action pour enrayer la dégradation générale du tissu urbain.

L'action sera concentrée sur trois secteurs du centre: Quartier Haut, Révolution et Ile Sud où l'habitat ancien est le plus dégradé.



Dans la perspective de créer de nouveaux logements sociaux des opérations de réhabilitation ou de démolition/reconstruction sera menée sur certains îlots. La restauration de façades, la rénovation de la trame viaire notamment, permettront la requalification d'espaces publics. L'amélioration et la création d'équipements de proximité seront assurées. Sera également poursuivie la revitalisation de petits commerces et de services de proximité.

Ce projet de Renouveau Urbain a pour objectif de faire du centre-ville le secteur privilégié d'une offre de logements diversifiée, source d'équilibre et de cohésion sociale. Avec pour perspective redonner à ces quartiers les qualités et fonctionnalités d'un centre ancien rénové à la hauteur des besoins et des potentialités de SETE.

Il s'agit en assurant la réhabilitation complète de ces immeubles de valoriser un patrimoine en redonnant vie à un bâti aujourd'hui désaffecté et/ou dénaturé.

La participation de l'Architecte des Bâtiments de France est le garant du respect de l'architecture du bâtiment et de sa bonne intégration dans l'environnement urbain. La restauration d'un aspect extérieur authentique proche de l'original sera recherchée. La demande d'autorisation de travaux sera préparée en collaboration avec le service urbanisme, et nécessitera l'accord de l'A.B.F.

Ainsi le 19/11/2014 Gabriel JONQUERES D'ORIOLA l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis défavorable pour un projet de remplacement de menuiseries sur un immeuble de la rue Jean JAURES.

A travers le rayonnement positif d'immeubles réhabilités, l'enjeu recherché est de modifier favorablement l'image du quartier pour y provoquer une véritable mutation.

Cette première étape s'inscrit dans une démarche plus globale dont l'objectif est de recycler les immeubles dégradés des secteurs identifiés comme prioritaires.

I-3 L'ETAT DU BÂTI

Ces immeubles sont très dégradés en particulier les éléments structurels et enveloppes des bâtiments: enduits, menuiseries, fermetures, ferronneries..., cages d'escaliers en mauvais état (plomb, réseaux anarchiques), façades vieillissantes et de nombreuses évacuations des eaux usées se confondant avec les descentes d'eaux pluviales.

Les logements nécessitent des mises aux normes de salubrité, d'habitabilité, de confort et de sécurité. L'intérieur de certains a fait l'objet de travaux de qualité médiocre.

L'immeuble situé au n° 6 rue des Trois Journées est même dans un état manifeste d'abandon, et menace ruine.

Un nombre important de façades et de toitures est dans un état de dégradation peu compatible avec le règlement de la ZPPAUP.

La présente enquête publique, préalable à une D.U.P. de prescriptions de travaux, devrait permettre à la ville de SETE et à SA ELIT de poursuivre ses Opérations de Restauration Immobilière avec réhabilitation lourde et démolition.

Les efforts de réhabilitation portent en priorité sur:

- l'amélioration du confort des logements
- les problèmes d'éclairage en fond de parcelle, de distribution, d'isolation
- la reconstruction d'immeubles menaçant ruine
- l'importante dégradation de la partie centrale de certains îlots
- le ravalement complet des façades et le retraitement des toitures sur l'ensemble des immeubles de l'îlot.

I-4 LES DISPOSITIFS ADMINISTRATIFS ET TECHNIQUES MIS EN OEUVRE

Le PNRQAD

Instauré par la loi n°2009 du 25 mars 2009- articles 25, 26 et 27- le PNRQAD a pour objectif la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Ce programme constitue une opportunité majeure pour la revalorisation d'un centre-ville notamment en raison de la complémentarité des acteurs engagés dans le cadre d'un large partenariat.

Le périmètre du PNRQAD sectorisé retenu a été fixé par décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009, ce projet bénéficiant des actions engagées précédemment avec l'OPAH-RU, et le PRI Ile sud créé par arrêté préfectoral en 2003.

Les 9 signataires de cette convention en date du 21 septembre 2011 sont: Thau agglomération, Etat, ANRU, ANAH, ville de SETE, Caisse des Dépôts et Consignation, Office Public d'Habitat de SETE, SA ELIT & Action Logement.

La Concession d'Aménagement pour la Requalification du Centre-Ville

Par délibération du 12 mars 2013, la Commune de SETE a décidé, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme- articles L300-4 et L 300-5- de confier à la Société Anonyme d'Equipement du Littoral de Thau (SA ELIT) la réalisation, dans le cadre d'une concession d'aménagement, des opérations de requalifications immobilières et d'animation d'ORI relatives au PNRQAD dans le périmètre du centre-ville.

Dans le cadre de son intervention, l'aménageur doit contribuer à la réalisation des objectifs quantitatifs et financiers qui lui sont fixés par le concédant sur un délai de 5 ans -2013/2018-, objectifs de requalification des dits quartiers anciens. Une action publique coercitive sur des objectifs précis est envisagée.

Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des études et travaux préparatoires, les travaux de réhabilitation étant réalisés par un ou des propriétaires privés en respect des prescriptions de la D.U.P. et des autorisations délivrées.

L'objet de la concession d'aménagement

La revitalisation du Centre Ancien de SETE est un enjeu majeur pour la ville et l'agglomération sétoise. Le projet de requalification des quartiers anciens dégradés en cœur de ville est inscrit dans la concession d'aménagement du PNRQAD. Cette réhabilitation, qui vise la mise en valeur du patrimoine, s'appuie sur la ZPPAUP.

Par la Concession d'Aménagement pour la Requalification du Centre-Ville en date du 16 mars 2013 est confiée à SA ELIT la mission de définir des programmes de réhabilitation d'immeubles et d'animer des Opérations de Restauration Immobilière (ORI), interventions de niveaux différents, mais tous relatifs au parc bâti privé du centre ancien:

- Restaurations immobilières: animer des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur l'îlot Saint-Louis
- Restaurations immobilières: animer des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur l'îlot Jean Jaurès
- Restaurations immobilières: animer des Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur les secteurs Révolution et Quartier Haut concernant les immeubles diffus prioritaires
- Animation de 22 unités parcellaires sous D.U.P. travaux.

C'est de fait dans la perspective d'une politique globale, ayant le patrimoine architectural et urbain comme levier de l'action de reconquête de l'habitat du centre ancien, que se situent à la fois et en synergie:

- L'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), délibération communautaire du 24 mai 2012
- Le Programme National pour la Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
- L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (O.P.A.H.) de renouvellement urbain
- La Concession d'Aménagement PNRQAD-Centre-Ville entre ville de SETE et SA ELIT.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat 2011-2015

Les immeubles objets de la présente enquête sont implantés dans le périmètre de la nouvelle OPAH qui comporte un volet logements indignes et dégradés ainsi qu'un volet copropriétés dégradées.

L'aide à la réhabilitation du parc privé s'inscrit principalement dans le cadre de cette nouvelle OPAH-RU sur le périmètre du projet PNRQAD de la ville de SETE avec pour objectifs:

- La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé
- Le traitement des copropriétés dégradées
- La production de logements à loyers maîtrisés en recyclant la vacance structurelle
- L'aide aux propriétaires occupant pour les travaux d'amélioration de leur logement avec une priorité pour le maintien à domicile des personnes âgées
- L'amélioration thermique des bâtiments existants et la lutte contre la précarité énergétique
- La mise en valeur du patrimoine architectural.



Un dispositif financier d'aides aux travaux -avec conditions et modalités spécifiques- est proposé aux différents propriétaires. Ce projet prévoit la mobilisation de moyens financiers très importants, en particulier en faveur des propriétaires chargés de réhabiliter leurs immeubles.

La mission de SA ELIT

Dans le cadre de la délibération du 12 mars 2013 du Conseil municipal de Sète, en relation avec les différents partenaires, SA ELIT a en charge l'animation et le suivi de l'ORI, c'est-à-dire a à assurer auprès des propriétaires, dans la perspective des travaux prescrits, l'ensemble des missions suivantes telles que précisées dans le dossier d'enquête publique:

- En les sollicitant pour l'établissement du projet de requalification et l'engagement de celui-ci après les avoir informés de la mise en place d'une D.U.P. de travaux sur leur immeuble
- En veillant au respect des prescriptions de l'ORI
- En surveillant le respect des obligations des propriétaires liées aux relogements des occupants, induits le cas échéant par les travaux
- En organisant l'articulation de l'ORI avec les autres procédures éventuelles
- En liaison avec l'animateur de l'OPAH-RU, en assurant le suivi du dossier de permis de construire et en étudiant les aides financières susceptibles d'être accordées
- En organisant le suivi des enquêtes parcellaires, le cas échéant, ou en engageant les négociations foncières avec les propriétaires soumis à D.U.P. et désireux de céder leur immeuble
- En procédant aux opérations de relogement le cas échéant sur les immeubles éventuellement acquis
- En définissant les actions de recyclage des immeubles cédés, dans le respect de la D.U.P. de travaux
- En organisant une veille foncière sur les secteurs concernés
- En produisant l'évaluation, le suivi et le rendu final de l'intervention.

I-5 LISTE DES IMMEUBLES CONCERNES PAR LE PROGRAMME DE TRAVAUX DECLARES D'UTILITE PUBLIQUE

L'enquête publique est préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux d'opérations de restauration immobilière (ORI) du Programme National de Requalification de Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur les 16 immeubles diffus situés dans les secteurs Quartier haut et Révolution du centre- ville de SETE, immeubles listés ci-dessous:

REFERENCE CADASTRALE	ADRESSE
AO 250	15 RUE LOUIS BLANC
AO 284	6 RUE DES TROIS JOURNEES
AO 350	28 RUE PASCAL
AO 421	14 RUE PASCAL
AO 494	44 RUE PAUL VALERY
AO 678	47 RUE JEAN JAURES
AO 690	5 RUE HENRI BARBUSSE & 67 RUE JEAN JAURES
AO 703	29 RUE HENRI BARBUSSE
AO 721	3 RUE DE L'EGALITE
AO 830	34 RUE HENRI BARBUSSE
AO 847	14 RUE HENRI BARBUSSE
AO 853	8 RUE HENRI BARBUSSE
AO 854	6 RUE HENRI BARBUSSE
AO 878	7 RUE LUCIEN SALETTE
AO 946	26 RUE LUCIEN SALETTE
AO 948	27 RUE REVOLUTION

La lettre d'information du projet de D.U.P. restauration immobilière a été adressée en date du 13 juin 2014 par le chargé d'opérations Philippe ROUSSEL aux différents copropriétaires d'immeubles faisant partie du périmètre du PNRQAD à partir de la lettre type de Henri DORNE Directeur Général Délégué de SA ELIT.

Ce courrier a été envoyé à chaque propriétaire connu selon les données du cadastre.

I-6 LE CADRE JURIDIQUE

Le cadre juridique régissant cette enquête se compose essentiellement des textes suivants:

- Code de l'Urbanisme notamment les articles L 300-4 à L 300-5-1 et R 300-9 à R 300-11 et ses articles L.313-4 à L.313-4-4 et R.313-23 à R.313-29.
- Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L 11-2 à L 11-7, et R 11-3-1, R.11-4, R.11-5 et R.11-6-1 à R.11-14
- Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-4 et R.123-4.

Il y a lieu de considérer également:

- La loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de la lutte contre l'exclusion instaurant un programme national de requalification des quartiers anciens dégradés désigné par abréviation: P.N.R.Q.A.D. (articles 25, 26 et 27)
- Le décret n°2009-1780 du 31 décembre 2009 définissant le périmètre sectorisé de ce programme pour la ville de SETE
- La convention pluriannuelle signée le 21 septembre 2011 avec l'ensemble des partenaires pour la mise en œuvre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés du Centre- Ville de SETE pour la période 2011-2017
- La convention publique d'aménagement du 12 mars 2013 passée entre la ville de SETE et SA ELIT confiant à SA ELIT la réalisation dans le cadre d'une concession d'aménagement des opérations de requalifications immobilières et d'animation d'ORI relatives au PNRQAD dans le périmètre du Centre-Ville entre 2013 et 2018
- La délibération du Conseil municipal de la ville de SETE en date du vendredi 20 juin 2014 approuvant le projet d'Opération de Restauration immobilière (ORI sur 16 immeubles) et autorisant Monsieur le Maire à solliciter de Monsieur le Préfet l'ouverture d'une enquête publique relative à l'opération de restauration Immobilière sur 16 immeubles diffus du Centre-Ville.

I-7 NATURE DES TRAVAUX IMPOSES

Le dossier d'enquête publique préalable à la D.U.P. dispose par immeuble de fiches individualisées de prescriptions de travaux.

Pour chaque immeuble sont précisées la localisation cadastrale avec plan, les prescriptions particulières de l'immeuble et une description sommaire des travaux à effectuer.

Pour chaque immeuble des fiches de synthèse ont été établies à partir de dossiers exhaustifs établis après visites des lieux- immeuble et logements -par les équipes de SA ELIT, dossiers comprenant description de l'état des lieux illustrée par un montage photographique, programmes détaillés de travaux, évaluations financières des travaux et possibilités de financement.

Les fiches de prescription de travaux comprennent des programmes de travaux portant sur les parties communes et privatives après la prise en compte des critères suivants:

***habitabilité*salubrité*sécurité*qualité et respect des éléments patrimoniaux.**

Ainsi ces prescriptions comprennent, d'une part la réfection et la mise en valeur des parties communes, d'autre part la mise aux normes d'habitabilité et d'amélioration du confort des logements ou autres locaux et la mise aux normes de sécurité et d'hygiène des établissements commerciaux.

Parmi les composants devant faire l'objet de réfection, on trouve principalement les façades, toitures, murs séparatifs, cours d'immeubles, puits de jour, héberges, hall d'entrée, couloirs d'accès,

cages d'escaliers, réseaux eaux, systèmes de ventilation, devanture de commerce, volets, ferronneries, zingueries, menuiseries, revêtements des sols, équipements sanitaires, édicules divers. Tous les travaux exigés sont encadrés par des règlements et documents à prendre en compte lors de leur engagement notamment le règlement sanitaire départemental (RSD) et le règlement de la ZPPAUP de SETE.

En ce qui concerne en particulier les façades, l'ordonnancement et la conservation de la composition architecturale d'origine sont demandés. L'appréciation des projets de rénovation des façades de caractère dont la modénature est remarquable sera assurée au regard des éléments d'origine et de leur nécessaire mise en valeur.

L'îlot étant situé à proximité immédiate du seul monument historique classé de SETE et le secteur classé en ZPPAUP, pour les principes architecturaux et les préconisations techniques des travaux, l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sera préalablement obtenu.

Des démolitions de constructions parasites pourront être demandées aux propriétaires afin d'améliorer la qualité urbaine des cœurs d'îlots, de limiter les vis-à-vis et de générer des espaces de qualité réellement appropriables par les habitants. Dans chaque fiche immeuble la nécessité ou non de procéder à des démolitions /reconstructions sera précisée.

Une gestion facilitant l'accès et l'usage des cours intérieures sera recherchée, de même qu'une gestion des ordures ménagères répondant aux exigences de sécurité et salubrité.

I-8 COMPOSITION DU DOSSIER

*A l'ouverture de l'enquête.

Le dossier se compose du document intitulé :



Le sommaire de ce document est le suivant:

I. NOTICE EXPLICATIVE	p3 à p15
II. LISTE DES IMMEUBLES, PLAN DE REPERAGE ET PLANS DE SITUATION	p16 à 19
III. SITUATION D'OCCUPATION DES IMMEUBLES	p20
IV. PRESCRIPTIONS GENERALES	p21 à 30
V. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	p31 à 79
VI. APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES D'ACQUISITION ET DE TRAVAUX	p80
VII. DELAIS D'EXECUTION	p82

Dans la notice explicative sont présentés les textes régissant l'enquête publique, une introduction sur la situation du bâti à SETE, le choix des secteurs d'intervention, le projet PNRQAD et la stratégie de renouvellement urbain des quartiers centraux, le dispositif opérationnel, l'organisation et le déroulement de l'enquête.

Pour chacun des 16 immeubles concernés par l'ORI est présentée une fiche composée de sa localisation (plan de situation et photographie), des prescriptions particulières de l'immeuble et une description sommaire des travaux à effectuer.

A ce document sont joints l'avis et l'arrêté préfectoral concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête publique, et le registre d'enquête en deux exemplaires.

*Au cours du déroulement de l'enquête SA ELIT a enrichi le dossier de nouvelles pièces.

En fin d'enquête le dossier était constitué des pièces administratives suivantes :

- Registre d'enquête publique
- Arrêté d'ouverture d'enquête publique
- Avis d'enquête publique
- Arrêté de désignation de Monsieur le Commissaire enquêteur
- Certificat d'affichage en mairie et sur le périmètre
- Copie de la parution de l'avis d'enquête dans le *Midi libre* et dans *l'Hérault du jour* du 7 novembre 2014
- Courrier d'information de l'enquête publique aux propriétaires
- Dossier de présentation de l'Opération de Restauration Immobilière « 16 immeubles diffus sur les secteurs Révolution et Quartier Haut PNRQAD » en 2 exemplaires
- 1 Plan de localisation des immeubles concernés
- Délibération du conseil municipal de la ville de Sète



Avec en sus:

-la copie de la parution de l'avis d'enquête dans le Midi Libre et L'Hérault du Jour en date du 28 novembre 2014

-la copie du Procès-Verbal Constat en date du 7 novembre 2014 établi par Maître Frédéric BRINGUIER Huissier de justice (second original)

-un exemplaire de l'affiche apposée sur les façades de bâtiments de la mairie et sur les immeubles concernés par l'O.R.I.

L'ensemble de ces documents était présenté dans une chemise extensible sans rabat, à sangle coton, boucle nickelée, format 24x32 avec l'intitulé de présentation ci-dessus.

DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES

Lors de la réunion de travail préparatoire au lancement de l'enquête en date du 11 septembre 2014 en plus du document cité ci-dessus, les responsables de la mission PNRQAD de SA ELIT ont remis au Commissaire-Enquêteur à titre d'information complémentaire les documents suivants:

-Document intitulé Opération de restauration immobilière PNRQAD immeubles diffus n°1 dans lequel sont réunies les fiches techniques très élaborées pour chaque immeuble et ses appartements proposant une description très fine de l'état de chacun, description illustrée d'une riche

documentation photographique très signifiante, des prescriptions techniques exhaustives, l'évaluation précise des coûts et les aides financières envisageables.

SA ELIT a fait appel à des architectes spécialisés.

Ce document, d'une centaine de pages, est très étoffé et montre l'approfondissement et l'étendue des études préalables réalisées à la demande et par SA ELIT.

-Une note courte de deux pages dont le titre est «Le choix des immeubles compris dans la déclaration d'utilité publique des travaux» dans laquelle le maître d'ouvrage rappelle l'historique de la démarche de réhabilitation de l'habitat entreprise par la ville de SETE, l'état général du bâti des immeubles concernés par le projet, en particulier le nombre important de façades et de toitures dégradées présentant des «dénaturations et dénnotations importantes par rapport au règlement de la ZPPAUP». Ainsi la ville de SETE a décidé de demander au Préfet de lancer cette procédure de D.U.P.

-Un document, format à l'italienne, 19 pages, tout en quadrichromie, dénommé «Un document pour vous aider à faire des travaux....» édité par la ville de SETE en février 2009. Sur la couverture en sus du titre figure en exergue RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES FACADES.

Ce dossier se présente comme un document d'urbanisme à disposition de la population sétoise outil de connaissance et de conseils pour intervenir sur les façades des immeubles existants. Pour François COMMEINHES «Il s'agit de mieux faire comprendre la ville pour mieux la conserver et la transformer et la mettre en valeur».

-La Convention Pluriannuelle «RENOVATION des QUARTIERS ANCIENS» pour la mise en œuvre du programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés du centre-ville de SETE 2011-2017 signée le 21 septembre 2011 par l'ensemble des partenaires.

Ce document de 36 pages- plus des annexes- se compose essentiellement:

D'un préambule présentant la ville, le contexte du projet de requalification et ses objectifs généraux

Le projet de requalification

Le rappel des opérations du projet approuvées par l'ANRU, l'ANAH et l'Etat

Les actions d'accompagnement contribuant à la réussite du projet de requalification

Les modalités d'engagements financiers des partenaires

L'évaluation et l'évolution du projet de requalification.

Les annexes se subdivisent en

- Annexe 1 constituée de 6 plans présentant le périmètre du PNRQAD et de 2 plans présentant le périmètre OPAH RU.

- Annexe 2 présentant les actions de recyclage des bâtis les plus dégradés (financement ANRU), soit 28 immeubles en recyclage foncier,

le parc de logements privés rénovés soit 19 immeubles en recyclage foncier, acquis, réhabilités en 95 logements privés (financement ANAH) et 56 immeubles, 163 logements en réhabilitation privée,

le parc de logements publics créés au total 92,

la reconstitution globale du parc privé social de fait,

la stratégie de relogement,

l'association au projet du service départemental de l'architecture et du patrimoine.

Le plan de financement 2011-2017 de la convention du projet: 34200/Sète/Révolution. Ile Sud et Quartier Haut est présenté.

- Un document photographique (format A3, à l'italienne, en quadrichromie) concernant les 16 immeubles et illustrant leur état actuel. Ce document constitué au total de 42 photographies est spécialement destiné au Commissaire-Enquêteur comme l'indique son titre.

- Un ensemble de copies d'articles de presse illustrant la politique de communication de la ville en matière de rénovation urbaine: pages 18 & 19 de sète.fr 95 rubrique urbanisme mai 2012 intitulé «Sète poursuit sa rénovation»

deux pages article juin 2013 intitulé« Les quartiers renaissent grâce à la rénovation urbaine»

pages 8 à 10 de sète.fr 119 rubrique logement octobre 2014 intitulé «La lutte contre l'habitat insalubre continue».

II-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

II-1 PREPARATION DE L'ENQUÊTE

*Par délibération en date du 20 juin 2014 le Conseil municipal de SETE adopte le projet de restauration immobilière sur 16 immeubles diffus du centre-ville et autorise Monsieur le Maire de Sète à solliciter de Monsieur le Préfet de l'Hérault l'ouverture d'une enquête publique relative à l'Opération de Rénovation Immobilière sur 16 immeubles diffus du centre-ville.

*Par courrier en date du 23 juillet 2014 Mr Régis MAGAT Directeur Général de SA ELIT demande à Mr le Préfet de l'Hérault de désigner un Commissaire-Enquêteur pour l'organisation de l'enquête publique.

*Appel téléphonique de Madame Amaryllis BOSS à Mr RABAT Jean Pierre en date du 12 août 2014 pour lui proposer d'assurer l'organisation de la dite enquête publique. Mr RABAT accepte cette proposition d'enquête publique.

*Par décision N° E14000120/34 du 25/08/2014, Mr Le Magistrat-délégué Christophe CANTIE, premier conseiller au Tribunal Administratif de Montpellier, a désigné Monsieur RABAT Jean Pierre en qualité de Commissaire-Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique du projet de restauration immobilière sur 16 immeubles situés dans les secteurs Quartier Haut et Révolution du centre-ville de SETE.

*Entretien le 11 septembre 2014 à la Préfecture de l'Hérault de Mr RABAT Jean Pierre avec Madame BERRI,-Bureau de l'Environnement,-qui lui remet le dossier et l'invite à prendre contact avec Mr Yacine MEGHZILI Chef du projet Ville de SETE Maison de l'habitat 17 rue Pierre Sépard 34200 SETE.

*Suite au mail de Mme LANDI assistante PNRQAD, réunion à la Maison de l'Habitat à SETE le mercredi 17 septembre 2014, réunion à laquelle participaient MM MEGHZILI, ROUSSEL (PNRQAD) et BASTIDE (DDTM).

Les sujets abordés: nature et avancement des dossiers techniques objet de l'enquête, relation avec les usagers et propriétaires des biens immobiliers, projet d'Arrêté préfectoral et choix des dates de réception du public en mairie de SETE par le Commissaire-Enquêteur, la publicité à réaliser sur site et en mairie.

Le document intitulé «Opération de restauration immobilière PNRQAD immeubles diffus n°1 » a été remis au Commissaire-Enquêteur.

Cette réunion s'est poursuivie par une visite pédestre sur site des 16 immeubles concernés par l'O.R.I.

*Le Commissaire-Enquêteur a adressé un courriel le 18 septembre 2014 à Mme BERRI pour lui rendre compte de cette réunion de travail.

*Préparation du projet d'arrêté préfectoral après échanges entre Mme BERRI et Mr MEGHZILI

*Arrêté préfectoral n° 2014-I-1653 en date du 1^{er} octobre 2014 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de restauration immobilière (ORI) du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur 16 immeubles diffus situés dans les secteurs Quartier Haut et Révolution du centre-ville de Sète

*Le courrier en date du 21 octobre 2014 de SA ELIT, maître d'ouvrage de la ville de SETE, demandant pour raison d'absence d'affichage l'annulation de l'arrêté n° 2014-I-1653 susvisé

*MM MEGHZILI et RABAT proposent à Mme BERRI trois nouvelles dates pour la réception du public en mairie de SETE par le Commissaire-Enquêteur

*Arrêté préfectoral n°2014-I-1795 en date du 30 octobre 2014 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de restauration immobilière (ORI) du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur 16 immeubles diffus situés dans les secteurs Quartier Haut et Révolution du centre-ville de SETE

L'article 1 de l'arrêté préfectoral n°2014-I-1795 en date du 30 octobre 2014 annule et remplace l'arrêté préfectoral n° 2014-I-1653 en date du 1^{er} octobre 2014

*Le vendredi 07 novembre 2014 le Commissaire-Enquêteur s'assure que l'affichage réglementaire a bien été effectué, par SA ELIT sur les façades de chacun des 16 immeubles objet de l'ORI, sur la porte d'entrée de la Mairie et les façades des lieux publics suivants: Mairie Annexe de l'Île de Thau, Mairie Annexe Corniche, et Centre Technique Municipal .Avis et arrêté préfectoral sont affichés sur le panneau d'affichage municipal place Léon Blum en face de la Mairie.

II 2 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'arrêté préfectoral n°2014-I-1795 du 30 octobre 2014 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique et en a défini les modalités.

L'article 5 de l'arrêté préfectoral précise: «Le dossier d'enquête et le registre d'enquête seront déposés pendant 31 jours consécutifs, du lundi 24 novembre 2014 au mercredi 24 décembre 2014 inclus, afin que toutes les personnes intéressées puissent prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de SETE, siège de l'enquête, et consigner leurs observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, qui sera côté et paraphé par le Commissaire-Enquêteur.»

II-2-1 Permanences du Commissaire-Enquêteur

Les permanences ont eu lieu en Mairie de SETE les:

-Lundi 24 novembre 2014 de 14h00 à 17h00

-Mercredi 10 décembre 2014 de 9h00 à 12h00

-Mercredi 24 décembre 2014 de 9h00 à 12h00.

Les lundi 24 novembre et mercredi 10 décembre 2014 Mr MEGHZILI Yacine a rencontré le Commissaire-Enquêteur en Mairie pour s'assurer du bon déroulement de l'enquête.

Le mercredi 24 décembre 2014, Mme Orlena MELENDEZ -Service Urbanisme de la mairie de SETE-, à la demande expresse de Mr MEGHZILI, a rencontré le Commissaire-Enquêteur en Mairie.

Cet agent municipal a été informé- et a constaté- le bon déroulement de l'enquête.

Les permanences se sont déroulées dans une pièce vaste, ouverte sur le hall d'entrée de l'Hôtel de ville, éclairée et d'accès très aisé. Des sièges étaient à la disposition des personnes âgées ou handicapées.

Au fur et à mesure du déroulement de l'enquête les relations entre le personnel d'accueil du public et du Commissaire-Enquêteur se sont améliorées.

II-2-2 Information du public

*Affichage.

Compte-tenu du courrier de SA ELIT à Monsieur le Préfet en date du 21 octobre 2014 demandant pour raison d'absence d'affichage l'annulation de l'arrêté n°2014-I-1653, une attention toute particulière a été apportée par SA ELIT et le Commissaire-Enquêteur à la publicité sur site et en mairie, et donc à l'affichage et plus généralement à l'information du public.

-L'affichage réglementaire sur site a été réalisé par SA ELIT, à savoir sur les façades de chacun des 16 immeubles objet de l'ORI:

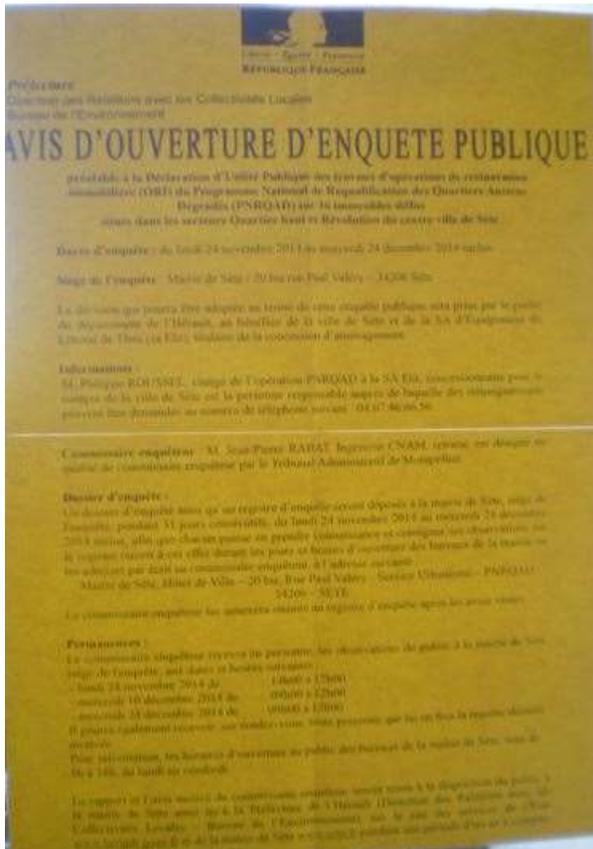
15 RUE LOUIS BLANC
6 RUE DES TROIS JOURNEES
28 RUE PASCAL
14 RUE PASCAL
44 RUE PAUL VALERY
47 RUE JEAN JAURES
5 RUE HENRI BARBUSSE & 67 RUE JEAN JAURES
29 RUE HENRI BARBUSSE
3 RUE DE L'EGALITE
34 RUE HENRI BARBUSSE
14 RUE HENRI BARBUSSE
8 RUE HENRI BARBUSSE
6 RUE HENRI BARBUSSE
7 RUE LUCIEN SALETTE
26 RUE LUCIEN SALETTE
27 RUE REVOLUTION



Exemple d'affichage au 44 RUE PAUL VALERY

-L'affiche réglementaire a été placardée sur la porte d'entrée de la Mairie et les façades des lieux publics suivants:

Mairie Annexe de l'Île de Thau
Mairie Annexe Corniche
Centre Technique Municipal.



Le Commissaire-Enquêteur a obtenu –en dépit de certaines réticences- l'apposition en permanence et visible depuis la rue Paul Valéry, de l'affiche réglementaire sur la porte d'entrée de la Mairie.

-Sur le panneau d'affichage municipal place Léon Blum en face de la Mairie: l'avis, l'arrêté préfectoral n°2014-I-1795 en date du 30 octobre 2014 portant ouverture de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux de restauration immobilière (ORI) du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur 16 immeubles diffus situés dans les secteurs Quartier Haut et Révolution du centre-ville de Sète et l'affiche réglementaire.

Un exemplaire de l'affiche apposée sur les murs des immeubles, les façades des bâtiments municipaux et le panneau d'affichage réglementaire, de couleur jaune, dimensions 42x59 cm est joint en annexe. (ci-contre sur la porte d'entrée de la Mairie)

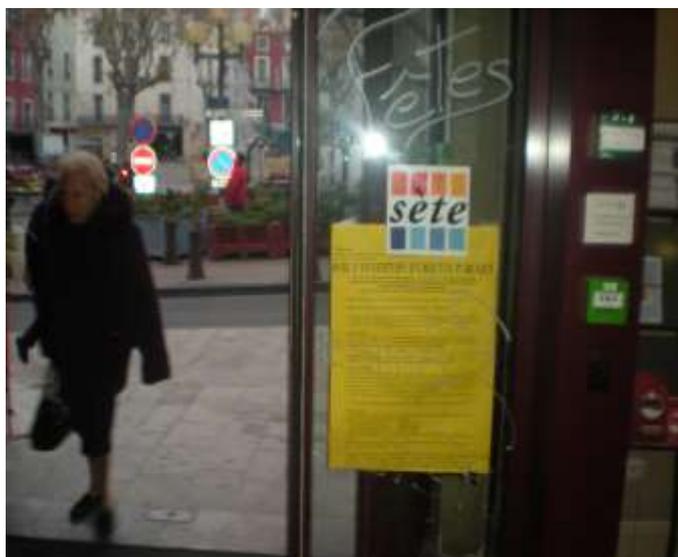
Afin d'assurer la permanence de l'affichage sur site et donc l'information des habitants, pour cause de vandalisme et/ou d'intempéries SA ELIT a été dans l'obligation d'assurer régulièrement un nouvel affichage sur les façades des immeubles.

*A partir du 10 décembre 2014 un nouvel affichage de l'avis et de l'arrêté préfectoral ont été réalisés sur le panneau d'affichage municipal.

Lors de ces permanences le Commissaire-Enquêteur s'est assuré de la réalité de la mise en œuvre de l'affichage réglementaire.

*Cet affichage est également justifié par le certificat d'affichage signé par Mr François COMMEINHES Sénateur-Maire de SETE en date du 24 décembre 2014. Cet affichage a été maintenu durant toute la durée de l'enquête sur les sites énumérés plus haut.

*Maître Frédéric BRINGUIER, Associé de la Société en participation d'Huissier de Justice BRINGUIER-CAUSSIL, Huissier de Justice à la Résidence de SETE, y demeurant 55 Quai de Bosc «Le Majestic 1» BP 63 34 201 SETE, mandaté par SA ELIT, a dressé trois PROCES-VERBAUX DE CONSTAT, en date des 7 novembre 2014, 21 novembre 2014 et 19 décembre 2014, de l'affichage de l'avis d'ouverture d'une enquête publique qui doit se dérouler du



04 novembre 2014 au 24 décembre 2014.

«Je- Maître Frédéric BRINGUIER- constate la présence d'affiches d'enquête publique placardées sur la façade de ces immeubles» et «je constate que toutes ces affiches sont visibles de la chaussée». Page 17/17 du Procès-Verbal de constat en date du 07 novembre 2014.

*Publication dans la presse locale

L'avis d'enquête a été publié dans les deux journaux locaux suivants:

- «Midi libre» les 7 novembre 2014 et 28 novembre 2014
- «L'Hérault du Jour» les 7 novembre 2014 et 28 novembre 2014.

*Autres sources d'information

L'enquête a fait l'objet d'une information sur le site www.sete.fr au travers de la publication de l'affiche réglementaire d'Ouverture d'une enquête publique.

L'enquête a fait l'objet d'une information sur le site <http://www.herault.gouv.fr> de la Préfecture de l'Hérault.

Il n'a pas été tenu de réunion publique durant l'enquête.

II-3 Courrier de SA ELIT aux propriétaires

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, SA ELIT a adressé en date du 13 juin 2014 à chaque propriétaire foncier et aux syndicats de copropriété un courrier d'information relatif au projet de D.U.P. Restauration immobilière.

En effet l'immeuble, dont il est propriétaire, a été repéré parmi 17 autres comme «présentant des difficultés particulières» et «est donc susceptible de faire l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique avant la fin de l'année, permettant ainsi la mise aux normes des logements et le traitement des façades, selon les cas».

II-4 Déroulement de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier soumis à l'enquête était consultable à la mairie de SETE.

Un registre ouvert et paraphé par le Commissaire-Enquêteur a permis de recueillir toutes les observations du public pendant la durée de l'enquête.

Les documents accompagnant les observations ont été inclus- joints ou agrafés- au registre.

Le Commissaire-Enquêteur a reçu:

- le lundi 24 novembre 2014 10 personnes pour 8 observations écrites
- le mercredi 10 décembre 2014 7 personnes pour 6 observations écrites
- le mercredi 24 décembre 2014 2 personnes pour 2 observations écrites.

Aucune observation n'a été enregistrée sur le registre en dehors des permanences du Commissaire-Enquêteur. Aucun courrier n'a été adressé au Commissaire-Enquêteur.

L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante. Elle a permis au public et aux propriétaires concernés notamment de consulter le dossier, de s'informer auprès du Commissaire-Enquêteur lors des permanences et de s'exprimer oralement et par écrit sur le registre d'enquête.

Le Commissaire-Enquêteur a clos le registre d'enquête le 24 décembre 2014 à 12 H 05.

III-OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

III-1 Observations du public

Globalement le Commissaire-Enquêteur a reçu 19 personnes pour 16 observations.

Il n'y a pas d'opposition «frontale» au projet, et aucune des personnes reçues n'a contesté la démarche générale de la mairie, voire sa nécessité et/ ou son intérêt. Le caractère «historique et patrimonial» de ces quartiers «cœur de Sète», est reconnu et même souligné.

La mise en œuvre de la mission PNRQAD par SA ELIT- Mr ROUSSEL en particulier-, c'est-à-dire l'action sur le terrain et les contacts avec les personnes concernées, bénéficie d'une image positive.

A partir des éléments mis à sa disposition, le Commissaire-Enquêteur a pu répondre à des observations qui relevaient de l'information générale sur l'opération de Restauration immobilière et le programme de travaux envisagés par SA ELIT.

L'état général des immeubles : vétusté, insalubrité, inconfort est reconnu par la majorité des personnes.

Pour certaines personnes les conséquences sociales de cette situation- source potentielle permanente de promiscuité- peuvent en effet dans certains cas s'avérer graves, voire très graves. Il s'agit ici d'atteinte à l'intégrité physique d'une personne âgée...

Certains invoquent des travaux récents et des mises en conformité déjà engagées.

De contacts complémentaires seront donc à assurer entre SA ELIT et certains propriétaires afin de compléter/confirmer des informations techniques réciproques.

La courtoisie et le tact ont caractérisé l'ensemble des échanges oraux entre les personnes et le Commissaire-Enquêteur.

Les questions financières liées aux travaux dont la réalisation future est incontournable ne sont pas étrangères aux préoccupations des propriétaires visés par la D.U.P.

Tableau récapitulatif des observations

NOM	IMMEUBLE	OBSERVATIONS
Mr MOULIERAC	15 rue Louis BLANC	Demande d'information
Mr MAZZOLA	26 rue Lucien SALETTE	Appartement entièrement rénové. RDV pour visite possible
Mr & Mme BOUSQUET Copropropriétaires	14 rue PASCAL	Cette famille vit un «enfer» à cause du voisinage depuis 2005. Agression d'une voisine Mme TRUBNIKOVA Plaintes et procédures entamées depuis plusieurs années. 2 Dossiers spécifiques remis au C.E. inclus au registre de l'enquête.
Mr Louis TORRES habite 1 rue PASCAL	28 rue PASCAL	Propriétaire d'un local RDC bâtiment B sur cour.

		S'interroge: est-il concerné par la suppression de l'appartement du RDC Bâtiment B ?
Mme Sabrina MACIAS Locataire 10 rue Lucien SALETTE 2 ième étage		Venue suite aux plaintes déposées auprès d'agents. Se dit non concernée par l'enquête.
Mr & Mme FREJAFOND Robert propriétaires	29 rue Henri BARBUSSE	Difficultés administratives de remboursement du loyer de Mr GUARRGUE. Ces personnes remboursent la CAF
Mr Jean Emmanuel CASIMIR habite 17 rue Louis BLANC	15 rue Louis BLANC	Le mur mitoyen aux immeubles sis 15 & 17 rue Louis BLANC est de plus en plus dégradé et dangereux. Il provoque des «casses» ou fêlures de tuiles du toit de l'immeuble sis 17 rue Louis BLANC. L'absence de plusieurs «pierres taillées de taille importante» crée des cavités à reboucher parce que dangereuses. Cette observation a pour objectif d'informer sur une situation non visible de l'extérieur de l'immeuble.
NOM	IMMEUBLE	OBSERVATION
Mr Antoine MAHUL Frontignan gestionnaire	44 rue Paul VALERY Propriété de Me FREGIERE Josiane	Propriétaire âgée, elle n'envisage pas de travaux. A proposé l'acquisition à SA ELIT. Visite et affichage ont «effrayé» des locataires. En attente de propositions chiffrées et de financement.
Mme TRUBNIKOVA Copropriétaire	14 rue PASCAL	Sa situation vécue est «un enfer» Agée, elle a été agressée et volée plusieurs fois. Demande une intervention des pouvoirs publics. Lettre d'explication agrafée à la page 7 du registre d'enquête.
Mme RIERA Ginette habite rue Toussaint MASEL		Venue pour le 29 rue de la Révolution. Constate qu'elle n'est pas concernée par la D.U.P.

Mr Alain RIOLS 10 rue Henri BARBUSSE	Rue BARBUSSE	S'interroge sur la nature des travaux imposés. Craint la transformation en HLM risquant ainsi d'accroître le caractère «insupportable» des lieux.
Mme Joëlle PATALANO habite Cogolin Propriétaire	26 rue Lucien SALETTE 3 ième étage lot 23	Appartement de 35 m2 refait et entretenu. L'enquête publique a «cassé» le processus de vente. S'interroge sur le caractère d'«insalubrité» estimé par SA ELIT.
Mr PHALIPPON-THIRET Propriétaire occupant Syndic bénévole de l'immeuble	26 rue PASCAL	Sans observation.
Brigitte et Bernard MARTIN habitent Sauveterre de Rouergue	27 rue ARAGO	Désire savoir si cet immeuble est concerné par la D.U.P.
Mr DEBZA pour Mr DEBZA Boudgah son fils	14 rue PASCAL	Demande des explications sur la procédure et la suite envisagée par SA ELIT.
Mr AINOUCHE	67 rue Jean Jaurès	Envisage d'acquérir le local commercial en RDC. Appréhende le projet de démolition envisagé. Contact apprécié avec Mr ROUSSEL.

III-2 Analyse des observations

*Les observations de **Mr MOULIERAC, Mr PHALIPPON-THIRET, Mme RIERA Ginette, Mme et Mr Brigitte et Bernard MARTIN et Mme Sabrina MACIAS** n'appellent pas de suite particulière. Le Commissaire-Enquêteur a apporté à ces personnes les réponses adaptées. A classer sans suite.

*L'observation de **Mr AINOUCHE**. Intéressé par l'achat du local commercial de l'immeuble sis 67 rue Jean Jaurès, il appréhende un risque de démolition. Une réponse de SA ELIT apparaît incontournable.

*Observation de **Mr DEBZA**: des explications sur la procédure lancée et l'enquête publique ont été apporté à cette personne.

*Observation de **Mr Jean Emmanuel CASIMIR**. Les précisions techniques apportées par cette personne sont intéressantes à prendre en considération par SA ELIT en particulier Mr ROUSSEL dans l'élaboration du projet définitif de réhabilitation de l'immeuble sis 15 rue Louis BLANC.

*Les observations de **Mr MAZZOLA et Mme Joëlle PATALANO** portent sur l'état actuel de leurs appartements. De telles contestations ne sauraient être réglées qu'après une visite commune-propriétaires et SA ELIT-, et contradictoire des appartements concernés.

*Observation de **Mr Louis TORRES**. Ce propriétaire s'interroge sur le devenir du local sis en RDC envisagé par SA ELIT.

*Observation de **Mr Alain RIOLS**. Demeure 10 rue Henri BARBUSSE.A exprimé son inquiétude sur l'évolution sociologique de ce quartier qu'il craint devenir «insupportable».

*Observation de **Mr Antoine MAHUL**. Gestionnaire de la propriété de Me FREGIERE Josiane sis au

44 rue Paul VALERY.

La propriétaire âgée désire vendre à SA ELIT, attend des propositions techniques et financières précises de la part de SA ELIT.

*Observation de **Mr et Mme FREJAFOND Robert**. Les explications sont peu claires. Il semble que le propriétaire éprouve des difficultés de recouvrement du loyer de cet appartement. Observation sans lien direct avec l'enquête publique.

*Observations de **Mr & Mme BOUSQUET** Copropriétaires et **Mme TRUBNIKOVA** Immeuble sis 14 rue PASCAL.

Il s'agit d'une situation particulièrement douloureuse signalée à la police depuis plusieurs mois.

En effet **Mme TRUBNIKOVA** vit un véritable «enfer». Cette personne âgée a même subi des violences physiques de la part de voisins alors qu'elle même vit un drame personnel (le décès accidentel de sa fille unique enterrée à SETE.)

Une telle situation de dégradation de la vie sociale et de telles pratiques condamnables par la justice dans cet immeuble conforte la politique de rénovation urbaine telle qu'elle est présentée dans la convention pluriannuelle et devrait bénéficier d'une action significative et exemplaire de la part de SA ELIT.

III-3 Clôture de l'enquête publique

Le Commissaire-Enquêteur a clos le registre d'enquête publique le mercredi 24 décembre 2014.

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUÊTE

DEMANDE D'UTILITE PUBLIQUE

L'enquête publique préalable à la Demande d'Utilité Publique des travaux d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur 16 immeubles diffus situés dans les secteurs Quartier haut et Révolution du centre- ville de SETE s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucun incident même mineur n'ayant perturbé son bon déroulement.

Les mesures de publicité obligatoire de l'enquête publique sur la façade des immeubles concernés, la mairie et ses bâtiments annexes, les sites internet de la Préfecture et de la mairie, et dans deux journaux régionaux ont été réalisées conformément aux prescriptions de l'arrêté n°2014-I-1795 en date du 30 octobre 2014 de Monsieur le Préfet de l'Hérault.

A savoir:

*Parution dans deux journaux régionaux diffusés dans le département de l'Hérault.

Les parutions ont eu lieu dans les éditions des vendredi 7 et vendredi 28 novembre 2014 des journaux «Midi libre» et «L'Hérault du Jour».

Les copies des pages d'annonces légales correspondant à ses publications ont été transmises au Commissaire-Enquêteur, et incluses dans le dossier mis à la disposition du public pendant le déroulement de l'enquête.

*Affichage

L'avis d'enquête a été affiché sur site, sur chacune des façades des 16 immeubles concernés par l'ORI (1 affiche)

15 RUE LOUIS BLANC
6 RUE DES TROIS JOURNEES
28 RUE PASCAL
14 RUE PASCAL
44 RUE PAUL VALERY
47 RUE JEAN JAURES
5 RUE HENRI BARBUSSE & 67 RUE JEAN JAURES
29 RUE HENRI BARBUSSE
3 RUE DE L'EGALITE
34 RUE HENRI BARBUSSE
14 RUE HENRI BARBUSSE
8 RUE HENRI BARBUSSE
6 RUE HENRI BARBUSSE
7 RUE LUCIEN SALETTE
26 RUE LUCIEN SALETTE
27 RUE REVOLUTION

et sur les lieux publics suivants :

-La porte d'entrée de la Mairie (1 affiche)

-Le panneau d'affichage municipal (1 affiche, l'avis et l'arrêté préfectoral)

-Les façades des lieux publics suivants: Mairie Annexe de l'Île de Thau (1 affiche), Mairie Annexe Corniche (1 affiche) et Centre Technique Municipal (3 affiches).

Cet affichage a fait l'objet de trois procès-verbaux établis les 7 novembre 2014, 12 novembre 2014 et 19 décembre 2014 par Maître Frédéric BRINGUIER, Huissier de Justice.

Le Commissaire-Enquêteur s'est assuré à plusieurs reprises de la réalité de ces affichages.

*Autre source d'information

L'enquête a fait l'objet de publications sur les sites internet de la Mairie et de la Préfecture de l'Hérault.

*Mise à disposition du dossier d'enquête publique auprès du public.

Le dossier et le registre d'enquête sont restés disponibles pendant toute la durée de l'enquête publique dans le hall de la mairie. Des agents municipaux étaient présents pour la surveillance du dossier et disponibles pour apporter une information éventuelle.

*La tenue des permanences.

Les permanences se sont tenues dans une salle donnant sur le hall d'entrée de la mairie. Toutes facilités ont été données au Commissaire-Enquêteur pour la tenue de ses permanences.

LISTE ET NATURE DES OBSERVATIONS

16 observations. Ces observations sont variées:

5 Observations sont à classer sans suite particulière.

2 Observations concernent des interrogations sur le devenir de locaux en rez de chaussée.

2 Observations contestent la nécessité de travaux, leurs appartements étant récemment rénovés.

2 Observations portent sur le cas «douloureux» de **Mme TRUBNIKOVA** qui a été agressée physiquement et vit, au quotidien, «un véritable enfer».

1 Observation apporte des précisions dans la perspective de l'élaboration du projet définitif de réhabilitation de l'immeuble sis 15 rue Louis BLANC.

1 Observation traduit une inquiétude quant aux effets des travaux envisagés sur l'évolution sociologique du quartier.

1 Observation a porté sur la procédure engagée.

2 Observations sont plus ou moins directement liées à des problèmes d'opportunité et financiers.

Il convient de constater qu'aucune des observations enregistrées ne conteste la démarche de rénovation globale de ces immeubles lancée par la Mairie et mise en œuvre par SA ELIT, ni la présente enquête publique de D.U.P.diligentée par le Préfet.

A partir de ces différentes observations, le Commissaire-Enquêteur a adressé à SA ELIT le procès-verbal ci-après.

PROCES-VERBAL

ADRESSE A MONSIEUR REGIS MAGAT DIRECTEUR GENERAL de SA ELIT

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux d'opérations de restauration immobilière (ORI) du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur 16 immeubles diffus situés dans les secteurs Quartier haut et Révolution du centre-ville de Sète est close le 24 décembre 2014 à 12h00.

Le Commissaire-Enquêteur a établi le présent procès-verbal.

Dans le cadre de l'analyse des observations enregistrées dans le registre d'enquête, le Commissaire-Enquêteur invite le maître d'ouvrage de l'opération, à savoir sa ELIT, à apporter des informations sur les questions suivantes. En effet les documents mis à disposition de la population lors de l'enquête publique ne permettent pas au Commissaire Enquêteur d'apporter des réponses spécifiques et précises aux différentes questions posées.

*Immeuble sis 14 rue PASCAL.

Cet immeuble a fait l'objet de trois observations émanant de Mr & Mme BOUSQUET, Mme TRUBNISKOVA et Mr DEBZA.

Il s'agit d'un cas particulièrement douloureux connu de la sa ELIT. La situation y est décrite comme un « enfer ». Quelles initiatives envisage de prendre sa ELIT pour contribuer à résoudre ou au moins à améliorer dans le court, le moyen et le long terme une situation connue des pouvoirs publics- de la police municipale notamment- et qui dure depuis plusieurs années déjà?

*Immeuble sis 17 avenue Lucien BLANC.

Cet immeuble est mitoyen avec l'immeuble sis au 15.avenue Louis BLANC, mais d'un étage supérieur. L'état de vétusté du mur commun semble à l'origine de dégâts causés à la toiture de l'immeuble sis au 15 ; de plus son état de dégradation interne est synonyme de danger potentiel.

Pour Mr Jean Emmanuel CASIMIR ces informations –de par leur nature- ne sauraient être connues de sa ELIT.

Quelle suite sa ELIT envisage-t-elle de donner à ces informations ?par exemple organiser une visite sur site avec l'auteur de l'observation.

*Immeuble sis au 26 rue Lucien SALETTE :

Mr MAZOLLA appartement au 3ième étage

Mme PATALANO appartement au 3ième étage.

Ces propriétaires présentent leurs appartements comme refaits et entretenus, donc en bon état, et contestent le caractère d'insalubrité dont ils sont qualifiés.

Quelle proposition est avancée par sa ELIT pour résoudre cette apparente contradiction, et aboutir avec les propriétaires à un accord sur l'état « réel et objectif »de ces appartements?

*Immeubles sis aux 1 rue PASCAL, propriétaire Mr TORRES

26 rue Lucien SALETTE, 1er étage, propriétaire Mme ALLAIRE

67 rue Jean Jaurès, RDC, local commercial, Mr AINOUCHE.

Ces personnes s'interrogent sur les projets précis de SA ELIT et les travaux envisagés.

Dans le cadre de la politique générale de rénovation de ces quartiers- P.N.R.Q.A.D.- et à partir des éléments d'information actuellement disponibles, quelles réponses précises peut apporter SA ELIT à ces demandes?

Montpellier le 26 décembre 2014

Commissaire-Enquêteur

Jean Pierre RABAT



MEMOIRE EN REPONSE DE SA ELIT

SA ELIT a adressé au Commissaire-Enquêteur son mémoire en réponse en date du 12 janvier 2015, la copie de ce document figure dans les annexes.

Le document rédigé par Mr ROUSSEL, le chargé d'opérations, et transmis par Mr Régis MAGAT Directeur Général de SA ELIT témoigne de la prise en considération des observations formulées au cours de l'enquête publique et apporte des éléments d'information idoines répondant aux questions posées.

Les réponses afférentes sont classées par immeubles concernés.

IMMEUBLE SIS 14 RUE PASCAL

Cet immeuble particulièrement dégradé «constitue l'un des principaux motifs de mise sous DUP et de l'intervention de SA ELIT au titre du PNRQAD Centre-Ville.»

La situation s'est encore aggravée pendant l'enquête publique. SA ELIT et la Maison de L'Habitat, saisies parallèlement à la Police et au Procureur de la République, ne sont pas habilitées à résoudre ces problèmes d'ordre public, mais participent aux actions concrètes de médiation.

Sur le plan de la restauration de l'immeuble, objectif de la DUP, «les prescriptions et la stratégie d'intervention de SA ELIT devront être réévaluées au regard des faits graves récents». Des propositions techniques très précises concernant le bâtiment A, la cour et le bâtiment B sont listées. Pour deux lots concernant le A et la Cour – RDC & côté sud du R+1- « en cas de blocage» SA ELIT pourrait les acquérir par voie de l'expropriation, «ce qui n'était pas forcément envisagé au départ». Pour le B, la fiche immeuble est établie. «En cas de défaillance des propriétaires, SA ELIT peut être amenée à acquérir ces lots, à les faire rénover, puis à les remettre sur le marché».

Par ailleurs SA ELIT et le Syndic se tiennent à la disposition de Mr DEBZA pour une visite détaillée complémentaire de son appartement.

IMMEUBLE SIS 15 RUE LOUIS BLANC

Le pignon ouest de l'immeuble sis au 15 rue Louis BLANC domine l'immeuble mitoyen de Mr CASIMIR propriétaire occupant du 17 rue Louis BLANC.

Le 6 janvier 2015, Mr ROUSSEL s'est rendu sur place pour apprécier de visu la situation et «a pris des photographies détaillées de ce mur non visible de la rue».

De l'étude technique réalisée il résulte notamment une «certaine hétérogénéité de construction et des effets de contrainte mécanique ancienne».

Dès la fin de l'enquête publique SA ELIT a mandaté SARL Architecture Signal pour la réalisation d'une étude préalable à un permis de restauration immobilière. Compte tenu de la forte exposition aux vents de ce pignon plein ouest et aux pluies, les prescriptions faisant l'objet de la D.U.P. préciseront que le traitement de ce pignon est indispensable et devra être enduit.

Le conduit de cheminée de Mr CASIMIR, conduit d'aération en service, est à conserver et «gagnerait à être enduit».

IMMEUBLE SIS 26 RUE LUCIEN SALETTE

Le Syndic Alizés Immobilier avait, dès l'été 2014, confirmé à SA ELIT les difficultés auxquelles il était confronté dans la gestion de cet immeuble. En effet l'analyse de l'état général actuel de cet immeuble fait apparaître une grande diversité de situations: quelques logements de bonne qualité, une série de logements indécents, plusieurs lots de logements proches de l'insalubrité.

Les logements de PATALANO & MAZZOLA/GENTIL ne sont pas déclarés insalubres, ni considérés comme les plus dégradés, mais ils sont «effectivement considérés comme des logements indécents» car les conditions d'éclairage et d'aération de deux de leurs chambres sont telles que «s'ils n'étaient pas utilisés comme résidence secondaire ceux-ci ne devraient pas être agréés par la CAF au titre de l'aide au logement».

Le lot MAZZOLA/GENTIL est à la vente « et il est susceptible d'être acquis par exercice du droit de préemption ou par vente amiable, après obtention de la D.U.P.».

IMMEUBLE SIS 28 RUE PASCAL

Il s'agit d'un petit logement en RDC, situé dans la cour du 28 rue PASCAL, occupé actuellement par un locataire en situation sociale difficile; ce lot n°20 a été visité cet été par la Maison de l'Habitat et le PCHS de la Ville en raison de son «état limite».

Mr TORRES, représentant l'indivision TORRES/BARTHES, en est le copropriétaire bailleur. Mme BARTHES, professionnelle de l'immobilier et SA ELIT se sont rencontrées récemment. L'acquisition de ce lot a été évoquée, et une acquisition amiable pourrait être envisagée dès lors que la situation du locataire, avec l'aide des services sociaux, sera réglée.

IMMEUBLE SIS 67 RUE JEAN JAURES

Les deux façades de cet immeuble-67 rue Jean JAURES & 5 rue Henri BARBUSSE-, dont SA ELIT est propriétaire d'un lot, sont à rénover. Les commerces en RDC «devront être maintenus et valorisés». Côté du 67 rue Jean JAURES.

Mr AINOUCHE a rencontré SA ELIT en tant qu'éventuel acquéreur du commerce. Sa proposition d'«améliorer la vitrine en supprimant l'allège en béton rapporté est en principe conforme à la ZPPAUP». SA ELIT a explicité à Mr AINOUCHE la suite administrative (dépôt de DP et avis conforme de l'ABF) et a proposé de l'aider dans ses démarches.

Mr AINOUCHE poursuit sa négociation d'achat avec l'agence ASC

Côté du 5 rue Henri BARBUSSE

Il s'agit d'une boucherie avec bail repris il y a moins de deux ans. SA ELIT a rencontré l'exploitant «pour l'informer qu'il devra remettre sa vitrine aux normes architecturales et déposer un DP». Ce commerçant connaît actuellement «un litige à cause d'un groupe froid installé contre le couloir sans autorisation préalable».SA ELIT envisage, la D.U.P. obtenue, de lui notifier ses obligations.

Dans ce mémoire réponse, SA ELIT s'est attachée à répondre point par point aux questions posées par le Commissaire-Enquêteur suite aux observations enregistrées dans le registre d'enquête publique. Cette démarche contribue de fait à rapprocher ces propriétaires de SA ELIT et de permettre, par une mise en œuvre concertée, une meilleure compréhension -et appropriation- de la démarche initiée par le législateur dans le cadre du PNRQAD et de l'objectif de la mairie à savoir enrayer la dégradation générale du tissu urbain et poursuivre sa stratégie de renouvellement urbain initiée sur les quartiers centraux de la Ville de SETE.

Montpellier le 16 janvier 2015

Commissaire-Enquêteur

Jean Pierre RABAT

A handwritten signature in black ink, reading "Mr Jean Rabat", with a horizontal line underneath.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

CONCLUSIONS

1-GENERALITES

L'enquête publique est préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) du Programme National de Requalification de Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur 16 immeubles diffus situés dans les secteurs Quartier haut et Révolution du centre- ville de SETE.

Afin d'enrayer la dégradation générale du tissu urbain, et de poursuivre sa stratégie de renouvellement urbain initiée sur les quartiers centraux, la Ville de SETE s'est engagée dans le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) porté par l'Etat et les agences centrales- ANRU- ANAH- sur la période 2011 à 2017.

L'action sera concentrée sur trois secteurs du centre : Quartier Haut, Révolution et Ile Sud où l'habitat ancien est le plus dégradé.

La restauration de façades, la rénovation de la trame viaire notamment, permettront la requalification d'espaces publics. L'amélioration et la création d'équipements de proximité seront assurées. Sera également poursuivie la revitalisation de petits commerces en RDC et de services de proximité.

Ce projet de Renouvellement Urbain a pour objectif de faire du centre-ville le secteur privilégié d'une offre de logements diversifiée, source d'équilibre et de cohésion sociale. Avec pour perspective redonner à ces quartiers les qualités et fonctionnalités d'un centre ancien rénové à la hauteur des besoins et des potentialités de SETE. Il s'agit en assurant la réhabilitation complète de ces immeubles de valoriser un patrimoine en redonnant vie à un bâti aujourd'hui désaffecté.

2-BASES JURIDIQUES DE L'ENQUÊTE

Le cadre juridique régissant cette enquête se compose essentiellement des textes suivants:

- Code de l'Urbanisme notamment les articles L 300-4 à L 300-5-1 et R 300-9 à R 300-11 et ses articles L.313-4 à L.313-4-4 et R.313-23 à R.313-29.

- Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et notamment les articles L 11-2 à L 11-7, et R 11-3-1, R.11-4, R.11-5 et R.11-6-1 à R.11-14
- Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-4 et R.123-4.

La présente enquête s'est déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires précitées qui ont été strictement respectées.

3-DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 24 novembre 2014 au mercredi 24 décembre 2014 inclus. Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été déposés en mairie de SETE pendant 31 jours consécutifs et tenus à la disposition du public. Le dossier, de qualité satisfaisante, était de nature à permettre une bonne information du public notamment des propriétaires et occupants.

L'organisation de l'enquête est conforme aux dispositions réglementaires. Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil du public.

Le Commissaire-Enquêteur a reçu 19 personnes pour 16 observations.

L'information et la publicité sur l'enquête ont été correctement assurées:

*Affichage sur les façades des 16 immeubles concernés par l'ORI, les bâtiments publics (Mairie et annexes de la Mairie), tableau d'affichage municipal réglementaire

*Double publication de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux

*Publication de l'avis sur les sites internet de la Préfecture et de la commune.

Préalablement, SA ELIT avait adressé en date du 13 juin 2014 à chaque propriétaire foncier et aux syndicats de copropriété un courrier d'information relatif à l'ouverture de l'enquête publique et au projet de D.U.P. de Restauration immobilière.

Le Commissaire-Enquêteur a ouvert le registre le lundi 24 novembre 2014 à 14 H et clos le registre le mercredi 24 décembre 2014 à 12 H.

4-OBSERVATIONS

16 observations sont enregistrées sur le registre.

Il convient de constater qu'aucune de ces observations ne conteste la démarche de rénovation globale de ces immeubles lancée par la mairie et mise en œuvre par SA ELIT, ni la présente enquête publique diligentée par le Préfet et dont l'objet est la Demande d'Utilité Publique.

Ces observations sont de natures variées. Le Commissaire-Enquêteur a expliqué la démarche administrative de D.U.P. et le projet global de rénovation urbaine. L'appréciation de l'état réel de certains logements fera l'objet de nouveaux contacts à assurer par SA ELIT avec certains propriétaires. Les difficultés financières évoquées devraient trouver leurs solutions dans le cadre des financements en place. L'attention a été attirée sur le devenir de locaux à vocation commerciale sis en rez de chaussée, et sur l'évolution sociale du quartier suite à la réalisation de cette opération immobilière.

Enfin la situation douloureuse d'une personne citoyenne russe, seule et âgée, victime de d'agressions par des voisins a été signalée avec force; la contribution de SA ELIT à résoudre ce problème spécifique est envisageable, la vie dans cet immeuble étant qualifiée d'«enfer».

Aucun incident n'a perturbé le déroulement de l'enquête.

Afin d'apporter des réponses à certaines observations le Commissaire-Enquêteur a adressé le 26 décembre 2014 un Procès-Verbal à SA ELIT.

Le mémoire en réponse de SA ELIT en date du 12 janvier 2015 apporte des réponses claires et nettes de nature à dissiper les inquiétudes de propriétaires et permettre de résoudre les problèmes techniques rencontrés. Cette contribution précise et explicite objectifs et méthodes de l'opération de rénovation urbaine objet de la D.U.P.

AVIS RELATIF A L'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA D.U.P.

Considérant que,

- *l'enquête s'est déroulée de façon réglementaire et sans incident
- *le dossier de D.U.P. présenté au public a été établi conformément aux dispositions réglementaires en vigueur
- *la publicité tant par la publication dans les journaux locaux que par affichage, a été réalisé réglementairement
- *le projet de rénovation et de requalification de 16 immeubles diffus situés dans les secteurs Quartier haut et Révolution du centre-ville de SETE présente un caractère d'intérêt général attesté
- *l'impact sur l'environnement à l'achèvement des travaux sera très positif
- *les travaux d'amélioration de l'habitat envisagés contribueront à rendre ces immeubles plus agréables et confortables à vivre pour les personnes les occupant, leur offrant des conditions notamment sanitaires répondant aux normes en vigueur
- *le bâti ainsi requalifié rendra le centre-ville, cœur historique, plus agréable et plus accessible à l'ensemble des habitants de SETE
- *cette opération se situe dans le cadre général du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) et des actions en faveur de la protection, de la mise en valeur de son patrimoine et de la réhabilitation de parc de logements engagées depuis les années 1990 par la ville de SETE
- *qu'aucun des propriétaires concernés n'a manifesté d'opposition au projet, et qu'en aucun cas l'utilité publique du projet n'a été contesté
- *les plans de financement mis en place par les pouvoirs publics et proposés aux propriétaires devraient inciter à la réalisation des travaux de rénovation et atténuer l'atteinte à la propriété privée,

Pour ces raisons

Un avis favorable sans réserve est donné à la Demande d'Utilité Publique des travaux d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur 16 immeubles diffus situés dans les secteurs Quartier haut et Révolution du centre-ville de SETE.

**Le Commissaire-Enquêteur
Jean Pierre RABAT**



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mr Jean Rabat', with a horizontal line underneath it.

ANNEXES

- *Avis d'ouverture d'enquête publique
- *Arrêté préfectoral n°2014-I-1795 portant ouverture de l'enquête publique
- *Montage photographique affichage immeubles
- *Montage photographique affichage mairie
- *Publication de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux
- *Certificat d'affichage signé par Mr COMMEINHES Sénateur-maire en date du 24 décembre 2014
- *Lettre de SA ELIT à chaque propriétaire et syndicat de copropriétaires
- *Trois procès-verbaux de constat établis par Maître Frédéric BRINGUIER Huissier de Justice
- *Mémoire en réponse de Mr Régis MAGAT Directeur de SA ELIT en date du 12 janvier 2015



Préfecture

Direction des Relations avec les Collectivités Locales
Bureau de l'Environnement

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE
préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux d'opérations de restauration
immobilière (ORI) du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens
Dégradés (PNRQAD) sur 16 immeubles diffus
situés dans les secteurs Quartier haut et Révolution du centre ville de Sète

Durée d'enquête : du lundi 24 novembre 2014 au mercredi 24 décembre 2014 inclus.

Siège de l'enquête : Mairie de Sète - 20 bis rue Paul Valéry – 34206 Sète

La décision qui pourra être adoptée au terme de cette enquête publique sera prise par le préfet du département de l'Hérault, au bénéfice de la ville de Sète et de la SA d'Équipement du Littoral de Thau (sa Elit), titulaire de la concession d'aménagement.

Informations :

M. Philippe ROUSSEL, chargé de l'opération PNRQAD à la SA Elit, concessionnaire pour le compte de la ville de Sète est la personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés au numéro de téléphone suivant : 04.67.46.66.56.

Commissaire enquêteur : M. Jean-Pierre RABAT, Ingénieur CNAM, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Montpellier.

Dossier d'enquête :

Un dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie de Sète, siège de l'enquête, pendant 31 jours consécutifs, du lundi 24 novembre 2014 au mercredi 24 décembre 2014 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet durant les jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à l'adresse suivante :

Mairie de Sète, Hôtel de Ville – 20 bis, Rue Paul Valéry - Service Urbanisme – PNRQAD
34206 – SETE

Le commissaire enquêteur les annexera ensuite au registre d'enquête après les avoir visées.

Permanences :

Le commissaire enquêteur recevra en personne, les observations du public à la mairie de Sète, siège de l'enquête, aux dates et heures suivantes :

- lundi 24 novembre 2014 de : 14h00 à 17h00
- mercredi 10 décembre 2014 de : 09h00 à 12h00
- mercredi 24 décembre 2014 de : 09h00 à 12h00

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui lui en fera la requête dûment motivée.

Pour information, les horaires d'ouverture au public des bureaux de la mairie de Sète, sont de 8h à 18h, du lundi au vendredi.

Le rapport et l'avis motivé du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Sète ainsi qu'à la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales – Bureau de l'Environnement), sur le site des services de l'État www.herault.gouv.fr et de la mairie de Sète www.sete.fr pendant une période d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.



PRÉFET DE L'HÉRAULT

Préfecture

Direction des Relations avec les Collectivités Locales
Bureau de l'Environnement

Arrêté n° 2014-I-1795 portant ouverture d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique des travaux d'opérations de restauration immobilière (ORI) du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) sur 16 immeubles diffus situés dans les secteurs Quartier haut et Révolution du centre ville de Sète

**Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon,
Préfet de l'Hérault,**

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'Urbanisme et notamment l'article L313-4- et suivants ;
- VU le code de l'Environnement ;
- VU le code de l'expropriation et notamment ses articles L11-1, R11-3, R11-19 et suivants ;
- VU le décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 relatif à la restauration immobilière et portant diverses dispositions modifiant le code de l'urbanisme ;
- VU le traité de concession d'aménagement du PRQAD centre ville attribuant la concession à la SA d'équipement du Littoral de Thau (sa Elit) en date du 16 avril 2013 ;
- VU la délibération du Conseil Municipal de Sète du 20 juin 2014, demandant l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité publique de l'opération de restauration immobilière pour 17 immeubles diffus des secteurs Révolution et St Louis dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés et de la Rénovation Urbaine (PNRQAD) ;
- VU le dossier présenté pour être soumis à la procédure d'enquête publique ;
- VU la demande d'ouverture d'enquête de la commune de Sète, en date du 23 juillet 2014 ;
- VU la décision n° E14000120/34 du 25 août 2014 du président du Tribunal Administratif de Montpellier désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire la procédure d'enquête publique ;

ARTICLE 5 :

Le dossier d'enquête et le registre d'enquête seront déposés pendant 31 jours consécutifs, du lundi 24 novembre 2014 au mercredi 24 décembre 2014 inclus, afin que toutes les personnes intéressées puissent prendre connaissance du dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Sète, siège de l'enquête, et consigner leurs observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, qui sera côté et paraphé par le commissaire enquêteur.

A titre indicatif les heures d'ouverture des bureaux sont les suivantes : du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00.

ARTICLE 6 :

Le commissaire enquêteur recevra en personne, les observations du public à la mairie de Sète, siège de l'enquête, aux dates et heures suivantes :

- lundi 24 novembre 2014 : de 14h00 à 17h00
- mercredi 10 décembre 2014 : de 09h00 à 12h00
- mercredi 24 décembre 2014 : de 09h00 à 12h00

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui lui en fera la requête dûment motivée.

Il sera également possible d'adresser ses observations par écrit au commissaire enquêteur qui les annexera au registre correspondant après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Monsieur le Commissaire enquêteur
Restauration immobilière O.R.I.
Mairie de Sète - Hôtel de Ville
20 bis Rue Paul Valéry - Service Urbanisme - PNRQAD
34206 – SETE

Il n'est pas prévu que le public communique ses observations par voie électronique.

ARTICLE 7 :

Toute personne en faisant la demande auprès de la Préfecture de l'Hérault pourra, à ses frais, obtenir communication du dossier par la Direction des Relations avec les Collectivités Locales – Bureau de l'Environnement, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

ARTICLE 8 :

Publicité sur site et en mairie

Quinze jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée et sauf impossibilité, il sera procédé par les soins du concessionnaire, la SA d'Équipement du Littoral de Thau (sa Elit), à ses frais, à l'affichage de l'avis annonçant cette enquête au public, dans le voisinage de l'opération, et visible de la voie publique, ainsi que sur le tableau d'affichage de la Mairie.

L'accomplissement de ces mesures de publicité incombe à la SA d'Équipement du Littoral de Thau (sa Elit), maître d'ouvrage, qui devra en justifier par un certificat. Ce certificat sera transmis en fin d'enquête au Commissaire enquêteur et sera joint au rapport d'enquête.

L'avis d'enquête au public en caractères apparents précisera la nature des travaux, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique, le nom du commissaire enquêteur et fera connaître les jours et heures où il recevra les observations des intéressés ainsi que les lieux où il pourra être pris connaissance du dossier. Il sera conforme aux prescriptions fixées par l'article R123-11 du Code de l'environnement et aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

Publicité dans la presse

Cette enquête sera également annoncée, quinze jours au moins avant son ouverture par les soins du Préfet de l'Hérault et aux frais du demandeur, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de l'Hérault et rappelée au plus tard dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Publicité sur le site internet

L'avis au public d'ouverture d'enquête publique et le résumé non technique, seront publiés sur le site Internet des services de l'État quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée : www.herault.gouv.fr ainsi que sur le site Internet de la ville de Sète : www.sete.fr

ARTICLE 9:

Le commissaire enquêteur transmettra dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, son rapport et ses conclusions accompagnés du dossier et du registre d'enquête à la Préfecture, Direction des Relations avec les Collectivités Locales, Bureau de l'Environnement.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément un copie de son rapport et des ses conclusions à la Présidente du Tribunal Administratif.

Toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur et du mémoire en réponse du demandeur, à la Préfecture de l'Hérault, Direction des relations avec les collectivités locales, Bureau de l'environnement et à la mairie de Sète, pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur et du mémoire en réponse du demandeur seront également publiés sur le site Internet des services de l'État pour une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête : www.herault.gouv.fr ainsi que sur le site de la mairie de Sète : www.sete.fr

ARTICLE 10:

Après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront portés par le Préfet de l'Hérault à la connaissance de la mairie de Sète et du maître d'ouvrage la sa Elit.

ARTICLE 11 :

A l'issue de l'enquête publique, le Préfet pourra prononcer, par arrêté, la Déclaration d'Utilité Publique l'opération de restauration immobilière de 16 immeubles diffus dans les secteurs Révolution et St Louis du centre ville de Sète, dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés.

ARTICLE 12 :

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Hérault, le responsable SA d'Équipement du Littoral de Thau (sa Elit), maître d'ouvrage, le maire de Sète et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Montpellier, le 30 OCT. 2014

Pour le Préfet et par délégation,
Le Secrétaire Général


Olivier JACOB



Montage photographique illustrant l'affichage sur les façades des immeubles



Montage photographique illustrant l'affichage en mairie et sur les façades des mairies-annexes.

Midi Libre

07 NOV. 2014

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
des travaux d'opérations de restauration
immobilière (ORI) du Programme National
de Requalification des Quartiers Anciens
Dégradés (PNRQAD) sur 16 immeubles diffus
situés dans les secteurs Quartier Haul
et Révolution du centre-ville de Sète

- **Durée d'enquête** : du lundi 24 novembre 2014 au mercredi 24 décembre 2014 inclus.

- **Siège de l'enquête** : mairie de Sète, 20 bis, rue Paul-Valéry, 34206 Sète.

La décision qui pourra être adoptée au terme de cette enquête publique sera prise par le préfet du département de l'Hérault, au bénéfice de la ville de Sète et de la S.A. d'Équipement du Littoral de Thau (S.A. E.L.T.), titulaire de la concession d'aménagement.

- **Informations** : M. Philippe Roussel, chargé de l'opération PNRQAD à la S.A. E.L.T., concessionnaire pour le compte de la ville de Sète est la personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés au numéro de téléphone suivant : 04.87.46.66.66.

- **Commissaire enquêteur** : M. Jean-Pierre Ribot, ingénieur CNAM, retraité, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le Tribunal administratif de Montpellier.

- **Dossier d'enquête** : un dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie de Sète, siège de l'enquête, pendant 31 jours consécutifs, du lundi 24 novembre 2014 au mercredi 24 décembre 2014 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et coesigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet durant les jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur, à l'adresse suivante : mairie de Sète, Hôtel de ville, 20 bis, rue Paul-Valéry, service Urbanisme, PNRQAD, 34206 Sète.

Le commissaire-enquêteur les annexera ensuite au registre d'enquête après les avoir visées.

- **Permanences** : le commissaire enquêteur recevra en personne, les observations du public à la mairie de Sète, siège de l'enquête, aux dates et heures suivantes :

- lundi 24 novembre 2014, de 14 heures à 17 heures ;
- mercredi 10 décembre 2014, de 9 heures à 12 heures ;
- mercredi 24 décembre 2014, de 9 heures à 12 heures.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui lui en fera la requête dûment motivée.

Pour information, les horaires d'ouverture au public des bureaux de la mairie de Sète, sont de 8 heures à 18 heures, du lundi au vendredi.

Le rapport et l'avis motivé du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Sète ainsi qu'à la préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales, Bureau de l'Environnement), sur le site des services de l'État

www.herault.gouv.fr et de la mairie de Sète www.sete.fr pendant une période d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

07 NOV. 2014

ANNONCES OFFICIELLES
 — PUBLIÉE PAR LE DÉPARTEMENT DE M. LE PRÉFET DE L'HÉRAULT —

MONTPELLIER Tel. 04 67 20 20 20 Fax. 04 67 20 20 20	NIJES Tel. 04 67 21 21 21 Fax. 04 67 21 21 21	NARBONNE Tel. 04 68 18 18 18 Fax. 04 68 18 18 18
--	--	---



Préfecture
 Direction des Relations avec les Collectivités Locales
 Bureau de l'Environnement

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE
 préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
 des travaux d'opérations de restauration
 immobilière (OIR) du Programme National
 de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
 (PNRQAD) sur 16 immeubles défectueux
 situés dans les secteurs Quartier Nord et Révolution
 du centre ville de Sète

Durée d'enquête : du lundi 24 novembre 2014 au mercredi 24 décembre 2014 inclus.

Siège de l'enquête : Mairie de Sète - 20 rue Paul Valléry - 34200 Sète

La décision qui pourra être adoptée au terme de cette enquête publique sera prise par le préfet du département de l'Hérault, au bénéfice de la ville de Sète et de la SA d'Équipement du Littoral de Thau (SEL), titulaire de la concession d'aménagement.

Informations :
 M. Philippe DOUGGEL, chargé de l'opération PNRQAD à la SA SEL, occasionnellement pour le compte de la ville de Sète est la personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés au numéro de téléphone suivant : 04 67 46 66 56.

Commission enquêteuse : M. Jean-Pierre RAGAT, Ingénieur CHAM, désigné, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Titulaire Administratif de Montpellier.

Dossier d'enquête :
 Les dossiers d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie de Sète, siège de l'enquête, pendant 31 jours consécutifs, du lundi 24 novembre 2014 au mercredi 24 décembre 2014 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et soumettre ses observations sur le registre ouvert à cet effet durant les jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à l'adresse suivante :
 Mairie de Sète, Hôtel de Ville - 20 rue Paul Valléry - Service Urbanisme - PNRQAD 34200 - SÈTE.
 Le commissaire enquêteur sera disponible au registre d'enquête après les heures ci-dessus.

Remarques :
 Le commissaire enquêteur mettra en jeu, en présence, les observations du public à la mairie de Sète, siège de l'enquête, aux dates et heures suivantes :
 - lundi 24 novembre 2014 de 14h00 à 17h00
 - mercredi 18 décembre 2014 de 13h00 à 15h00
 - mercredi 24 décembre 2014 de 09h00 à 12h00

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui lui en fera la requête dûment motivée.

Pour information, les horaires d'ouverture au public des bureaux de la mairie de Sète, sont de 9h à 16h, du lundi au vendredi.

Le rapport et l'état motivé du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Sète ainsi qu'à la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Du Mail de l'Environnement), sur le site des services de l'Etat www.herault.gouv.fr et sur le site de Sète www.sete.fr pendant une période d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

8 NOV. 2014

Midi Libre

PRÉFECTURE DE L'HÉRAULT

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
des travaux d'opérations de restauration
immobilière (ORI) du Programme National
de Réqualification des Quartiers Anciens
Dégradés (PNRQAD) sur 16 immeubles dilués
situés dans les secteurs Quartier Haut
et Révolution du centre-ville de Sète

- **Durée d'enquête** : du lundi 24 novembre 2014 au mercredi 24 décembre 2014 inclus.

- **Siège de l'enquête** : mairie de Sète, 20 bis, rue Paul-Valéry, 34206 Sète.

La décision qui pourra être adoptée au terme de cette enquête publique sera prise par le préfet du département de l'Hérault, au bénéfice de la ville de Sète et de la S.A. d'Équipement du Littoral de Thau (S.A. ELT), titulaire de la concession d'aménagement.

- **Informations** : M. Philippe Fousset, chargé de l'opération PNRQAD à la S.A. ELT, concessionnaire pour le compte de la ville de Sète est la personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés au numéro de téléphone suivant : 04 67 45 95 56.

- **Commissaire enquêteur** : M. Jean-Pierre Rioué, ingénieur CNAM, amén., est désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le tribunal administratif de Montpellier.

- **Dossier d'enquête** : un dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie de Sète, siège de l'enquête, pendant 31 jours consécutifs, du lundi 24 novembre 2014 au mercredi 24 décembre 2014 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet dans les jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie de Sète situés au siège du commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : mairie de Sète, 1004 de ville, 20 bis, rue Paul-Valéry, service Urbanisme, PNRQAD, 34206 Sète.

Le commissaire-enquêteur les annexes annexé au registre d'enquête après les avoir vérifiées.

- **Permanences** : le commissaire enquêteur recevra en personne, les observations du public à la mairie de Sète, siège de l'enquête, aux dates et heures suivantes :

- lundi 24 novembre 2014, de 14 heures à 17 heures ;

- mercredi 10 décembre 2014, de 9 heures à 12 heures ;

- mercredi 24 décembre 2014, de 9 heures à 12 heures.

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui lui en fera la requête d'office motivée.

Pour information, les horaires d'ouverture au public des bureaux de la mairie de Sète, sont de 8 heures à 18 heures, du lundi au vendredi.

Le rapport et l'avis motivé du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Sète ainsi qu'à la préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales, Bureau de l'Environnement), sur le site des services de l'Etat www.herault.gouv.fr et de la mairie de Sète www.sete.fr pendant une période d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

28 NOV. 2014

Hérault du jour

la Marseillaise



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfecture

Direction des Relations avec les Collectivités Locales
Bureau de l'Environnement

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
des travaux d'opérations de restauration
immobilière (ORI) du Programme National
de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés
(PNRQAD) sur 16 immeubles diffus
situés dans les secteurs Quartier haut et Révolution
du centre ville de Sète

Durée d'enquête : du lundi 24 novembre 2014 au mercredi 24 décembre 2014 inclus.

Siège de l'enquête : Mairie de Sète - 20 bis rue Paul Valéry - 34206 Sète

La décision qui pourra être adoptée au terme de cette enquête publique sera prise par le préfet du département de l'Hérault, au bénéfice de la ville de Sète et de la SA d'Équipement du Littoral de Thau (sa Elit), titulaire de la concession d'aménagement.

Informations :

M. Philippe ROUSSEL, chargé de l'opération PNRQAD à la SA Elit, concessionnaire pour le compte de la ville de Sète est la personne responsable auprès de laquelle des renseignements peuvent être demandés au numéro de téléphone suivant : 04.67.46.66.56.

Commissaire enquêteur : M. Jean-Pierre RABAT, Ingénieur CNAM, retraité, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Montpellier.

Dossier d'enquête :

Un dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie de Sète, siège de l'enquête, pendant 31 jours consécutifs, du lundi 24 novembre 2014 au mercredi 24 décembre 2014 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet durant les jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à l'adresse suivante :

Mairie de Sète, Hôtel de Ville - 20 bis, Rue Paul Valéry - Service Urbanisme - PNRQAD 34206 - SETE

Le commissaire enquêteur les annexera ensuite au registre d'enquête après les avoir visées.

Permanences :

Le commissaire enquêteur recevra en personne, les observations du public à la mairie de Sète, siège de l'enquête, aux dates et heures suivantes :

- lundi 24 novembre 2014 de : 14h00 à 17h00
- mercredi 10 décembre 2014 de : 09h00 à 12h00
- mercredi 24 décembre 2014 de : 09h00 à 12h00

Il pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui lui en fera la requête dûment motivée.

Pour information, les horaires d'ouverture au public des bureaux de la mairie de Sète, sont de 8h à 18h, du lundi au vendredi.

Le rapport et l'avis motivé du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Sète ainsi qu'à la Préfecture de l'Hérault (Direction des Relations avec les Collectivités Locales - Bureau de l'Environnement), sur le site des services de l'État www.herault.gouv.fr et de la mairie de Sète www.sete.fr pendant une période d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Pôle Aménagement/Urbanisme

Tél. : 04 99 04 71 17 - 04 99 04 73 57

Fax : 04 67 46 21 53

E-mail : serviceurbanisme@ville-sete.fr



ville de  *sète*

**OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE « 16 IMMEUBLES DIFFUS
SITUES DANS LES SECTEURS REVOLUTION ET QUARTIER HAUT DU
PNRQAD»**

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Le Maire de la Ville de Sète, François COMMEINHES.

Certifie avoir fait procéder le 7 novembre 2014, dans la Commune, à l’affichage de l’avis de l’enquête publique relatif à l’opération de restauration immobilière « 16 immeubles diffus des secteurs Révolution et Quartier Haut du PNRQAD », conformément au décret du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions dudit avis.

L’affichage effectif a été maintenu pendant toute la durée de l’enquête sur les sites suivants :

- Sur les lieux publics suivants en centre ville :
 - ▣ Hôtel de Ville (Place Léon Blum)

- Sur les lieux publics suivants excentrés :
 - ▣ Mairie annexe de la Corniche,
 - ▣ Mairie annexe de l’Ile de Thau
 - ▣ Centre Technique Municipal, 815 quai des Moulins

- Sur les façades des 16 immeubles concernés par la DUP (voir constat d’huissier ci-joint).

Fait en Mairie, Sète le 24 décembre 2014

Le Sénateur-Maire



François COMMEINHES

*Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire de la Ville de Sète
Hôtel de Ville - Boîte Postale 373 - 34206 Sète cedex - Tél. 04 99 04 70 00*



eau de javel bien gris

REPUBLIQUE FRANCAISE - DEPARTEMENT DE L'HERAULT



Objet : Information projet DUP Restauration immobilière
Réf = DUP B INFO Propriétaire Avril version MS.docx

Madame, Monsieur,

Vous êtes copropriétaires de lot(s) au

Votre immeuble fait partie du périmètre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Ce programme permet à la Ville de Sète de développer une politique de rénovation en centre-ville sur plusieurs années. Pour ce faire le Conseil Municipal en sa séance du 12 mars 2013 a désigné la SAELIT, société d'aménagement de la Ville de Sète, pour suivre ce programme.

Lors d'études préalables menées depuis 2008, votre immeuble a été repéré, parmi 17 autres immeubles, comme présentant des difficultés particulières. Il est donc susceptible de faire l'objet d'une procédure de déclaration d'Utilité Publique avant la fin de l'année, permettant ainsi la mise aux normes des logements et le traitement des façades, selon les cas.

En parallèle, une série d'aides a été mise en place pour la période 2011 à 2017 à destination des propriétaires (ou des syndicats de copropriété) pour faciliter leur engagement volontaire dans des travaux d'amélioration.

Pour mobiliser ces aides disponibles de l'ANAH et faciliter les démarches administratives, vous disposez des services de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) et du bureau d'études IN SITU installé au sein de la Maison de l'Habitat (17 rue Pierre Sénard à Sète).

L'équipe de la SAELIT est également à votre disposition en nos bureaux.

Vous remerciant de votre attention, veuillez croire, Madame, Monsieur, à l'expression de nos sincères salutations.

Le Directeur Général Délégué

Henri DORNE

Siège social : Hôtel de ville de Sète - Bureaux : 149 quai d'Orient - BP 40405 - 34204 SETE CEDEX
Tél. : 04 67 46 66 66 - Fax : 04 67 43 21 01 - RCS : Montpellier B 398 145 899
Société Anonyme d'Economie Mixte au capital de 258.116,10 € - N° identification Intracommunautaire : FR 3V398145599

299,000

PROCES VERBAL DE CONSTAT

Le 7 NOVEMBRE 2014

DUP 8
(AFFICHAGE)
N° 1

Maître Frédéric BRINGUIER

Associé de la Société en participation d'Huissier de Justice

BRINGUIER – CAUSSIL

55 Quai de Bosc « Le Majestic I »

34200 SETE

**Tél : 04.67.18.65.75
Fax : 04.67.18.65.70**



A la requête de:

SA ELIT

SECOND ORIGINAL

0/17

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE QUATORZE ET LE SEPT NOVEMBRE

A la requête de :

SA ELIT dont le siège social est 49, rue d'Orient (34200 SETE), représenté par son Directeur en exercice,

Laquelle faisant élection de domicile en mon étude m'a demandé de constater ce qui suit :

L'affichage de l'avis d'ouverture d'une enquête publique qui doit se dérouler du 04 novembre 2014 au 24 décembre 2014.

Que pour la préservation de ses droits présents et à venir, elle me requiert afin de constater que des affiches ont bien été apposées et notamment sur les immeubles objet de la présente enquête publique.

SUR QUOI :

JE, Frédéric BRINGUIER, Huissier de Justice à la Résidence de Sète, y demeurant 55, quai de Bosc "Le Majestic 1" BP 63 34201 Sète.

DEFERANT A LA PRESENTE REQUISITION

1/17

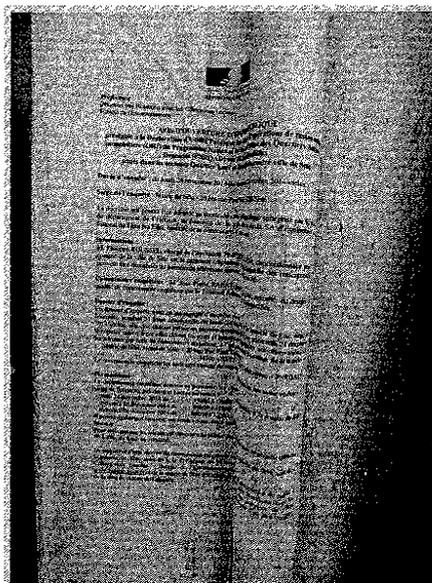
Certifie m'être rendu ce jour sur le territoire de la commune de (34200) SETE, où étant j'ai constaté ce qui suit :

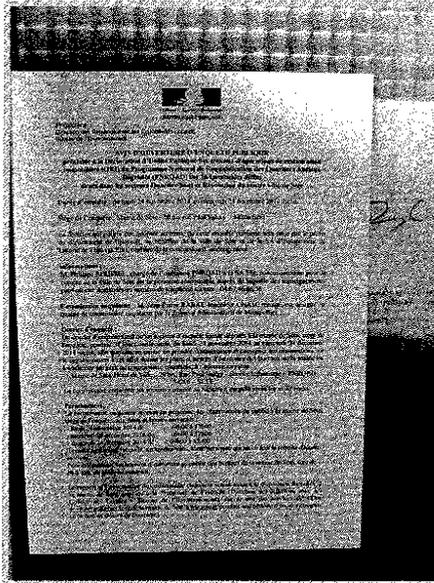
- 67, rue Jean Jaurès :

Sur la porte vitrée, je constate la présence d'une affiche.

Il s'agit d'un immeuble faisant angle avec le numéro 5, rue Henri Barbusse.

Je constate au niveau du 5, rue Henri Barbusse, à proximité d'une boucherie, la présence d'une affiche qui est collée sur la façade.





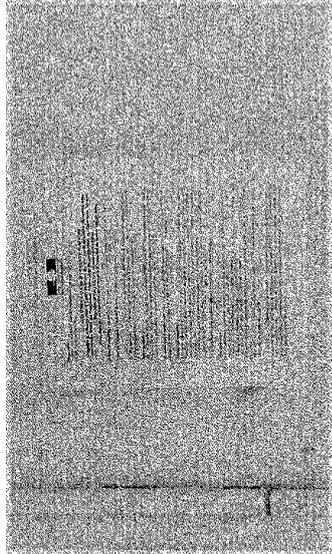
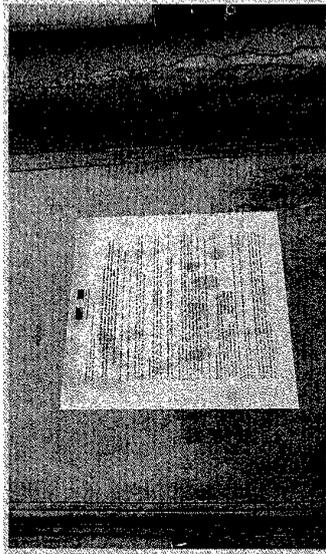
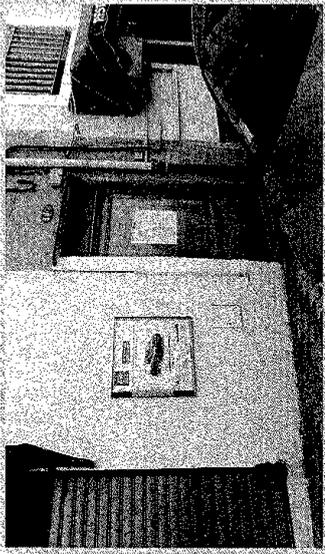


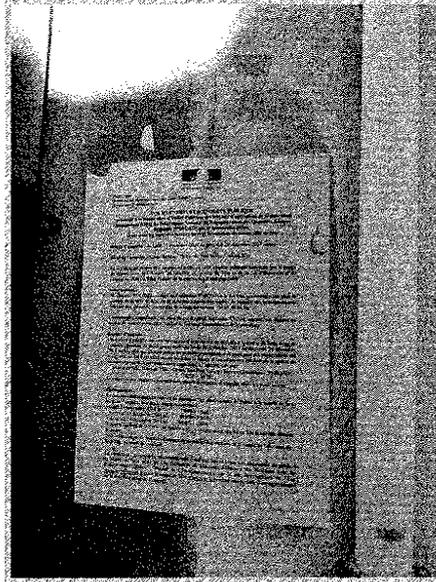
- 8, 14 et 34 rue Henri Barbusse :

Je constate la présence d'une affiche d'enquête publique.

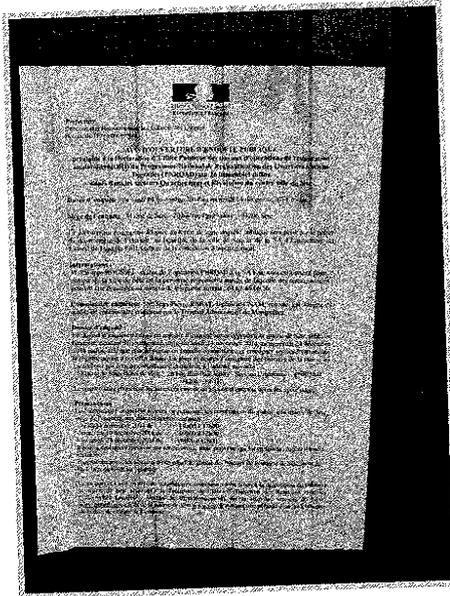
Ces affiches sont collées sur la façade du 8, 14 et 34 Henri Barbusse.





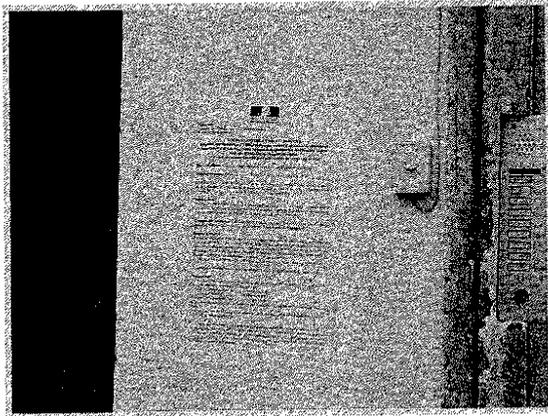
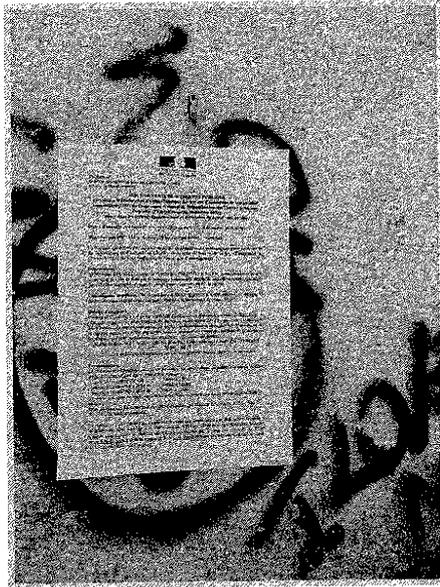


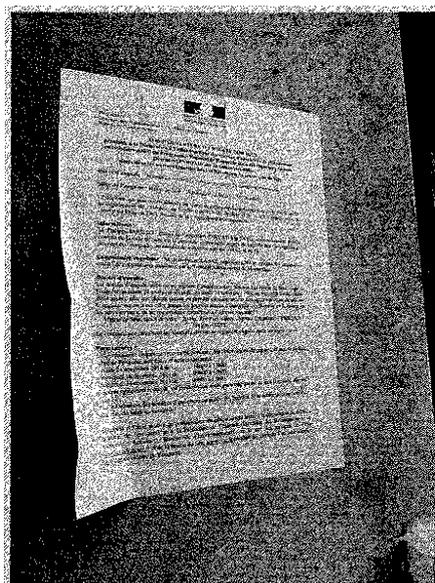
- 27, rue de la révolution :
- 26, rue Lucien Salette,
- 7, rue Lucien Salette,





8

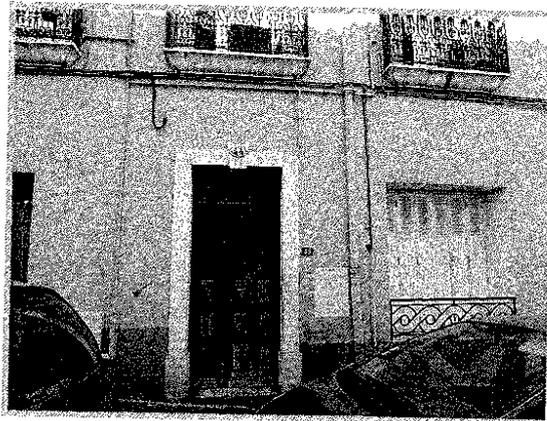
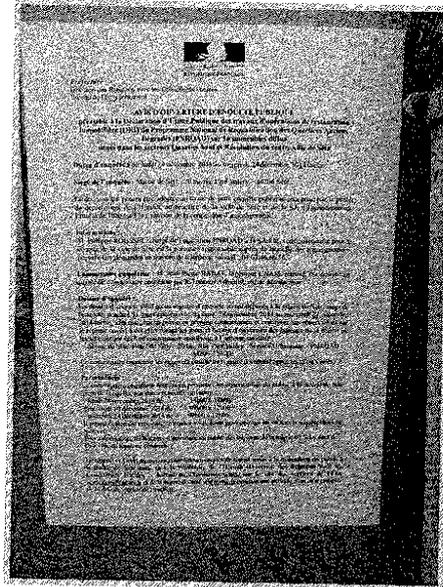


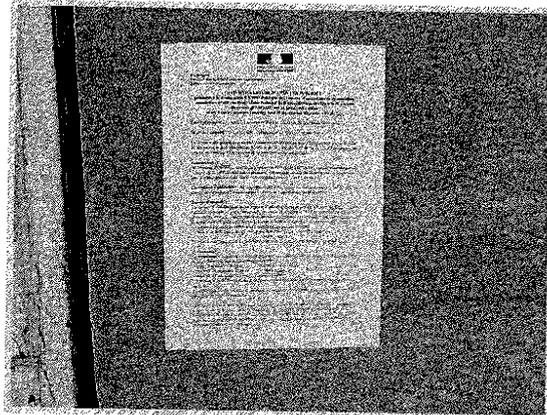


Je constate la présence d'affiches placardées sur les façades de ces immeubles.

- 44, rue Paul Valéry,

- 14 et 28, rue Pascal,

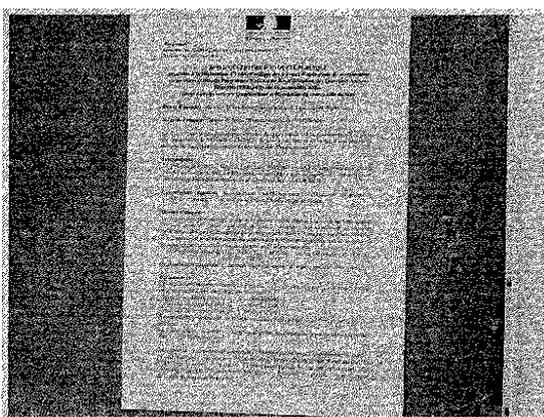


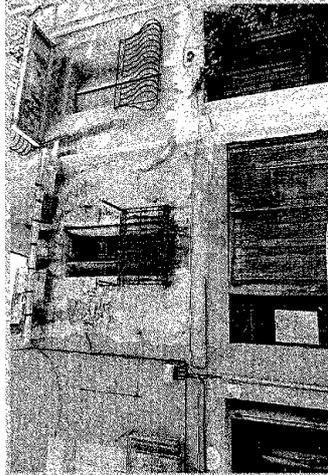
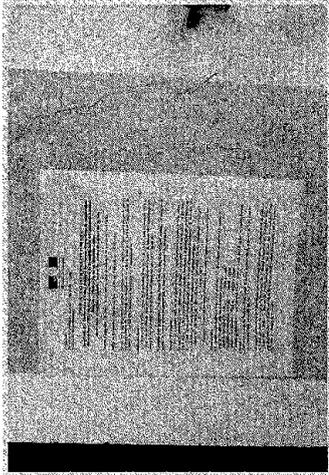


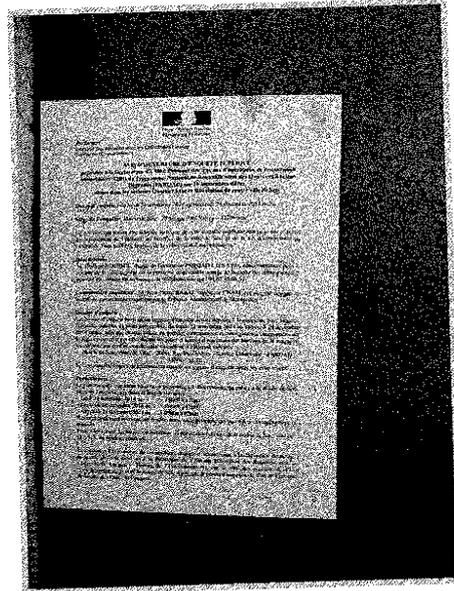
Je constate la présence d'affiches placardées sur la façade de ces immeubles.

- 15, rue Louis Blanc,
- 06, rue des trois journées,

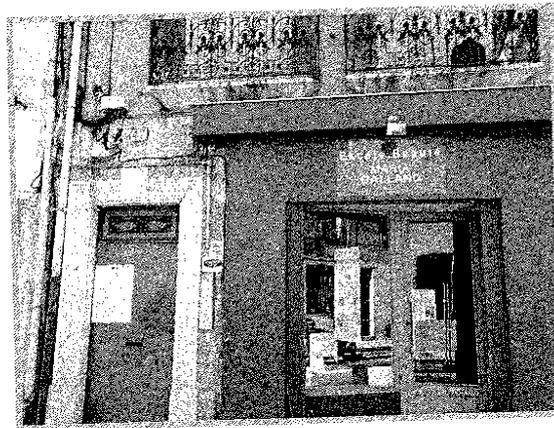
Je constate sur ces façades, la présence d'affiches d'enquête publique.

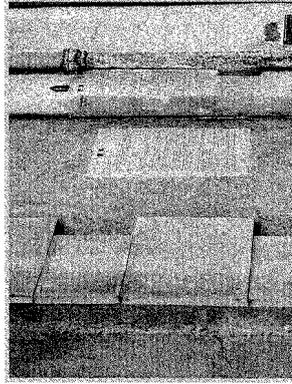
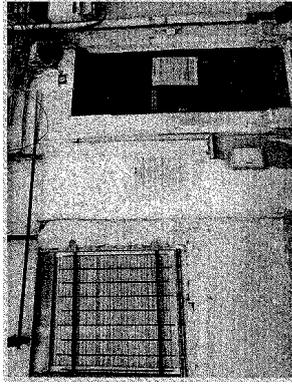
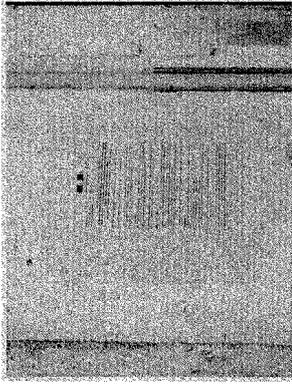






- 47, rue Jean Jaurès :
- 06 et 29, rue Henri Barbusse :







Je constate la présence d'affiches d'enquête publique placardées sur la façade de ces immeubles.

Cette affiche est ensuite annexée au présent procès verbal de constat.

Je constate que toutes ces affiches sont visibles de la chaussée.

Et de tout ce que dessus j'ai dressé et rédigé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

DONT ACTE

COUT : TROIS CENT SOIXANTE ET DIX HUIT EUROS 13 CTS, dont 61.50 € de T.V.A, 7.48 € de compensation de transport et 9.15 € d'enregistrement.

DOSSIER N°66297



17/17

PROCES VERVAL DE CONSTAT

DUP 8

AFFILHAGE

19 DEC 2014



Maître Frédéric BRINGUIER

Associé de la Société en participation d'Huissier de Justice BRINGUIER - CAUSSIL

55 Quai de Bosc « Le Majestic I »
34200 SETE

DEMANDEUR :

La S.A. ELIT

REFERENCE DOSSIER : 66388

SECOND ORIGINAL

Tél : 04.67.18.65.75

Site : www.bringuier-caussil.fr

Mail : bringuier.caussil@hjustice.fr

PO/10

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014

L'AN DEUX MILLE QUATORZE et LE DIX NEUF DECEMBRE

DUP 8
AFFICHAGE
19 DEC 2014

A la requête de :

SA ELIT dont le siège social est 49, rue d'Orient (34200 SETE), représentée par son Directeur en exercice,

Laquelle faisant élection de domicile en mon étude m'a exposé ce qui suit par la voix de Monsieur ROUSSEL :

Que dans le cadre d'une enquête publique elle me requiert afin de constater l'affichage qui a été réalisé sur divers immeubles sur la commune de SETE.

SUR QUOI :

JE, Frédéric BRINGUIER, Huissier de Justice à la Résidence de Sète, y demeurant 55, quai de Bosc "Le Majestic 1" BP 63 34201 Sète.

DEFERANT A LA PRESENTE REQUISITION

Certifie m'être rendu ce jour sur le territoire de la commune de 34200 SETE notamment aux 28 et 14 rue Pascal.

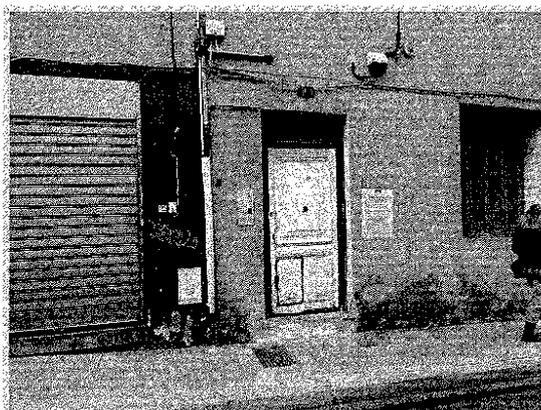
Je constate la présence d'affiches.

1
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuier.caussil@hjustice.fr

P 7/10



Je me suis ensuite rendu 15, rue des trois journées.

Je constate la présence d'une affiche d'enquête publique de couleur jaune collée sur la façade.

2
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bose
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



Je me suis ensuite rendu au 16, rue Louis Blanc.

Je constate la présence de la même affiche.

Je me suis ensuite rendu au 6, rue des trois journées.

Je constate la présence d'une affiche.



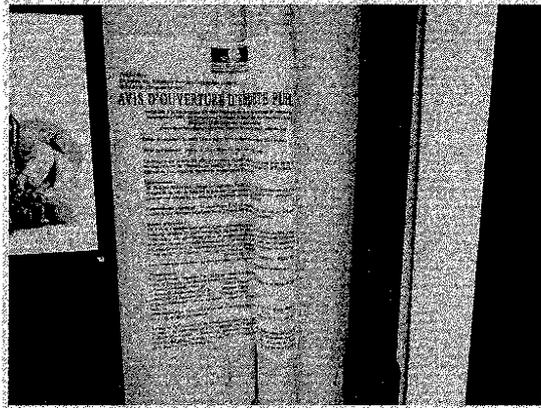
Je me suis ensuite rendu au 65, rue Jean Jaurès et au 5, rue Henri Barbusse où je constate la présence d'affiches d'enquête publique de couleur jaune collées contre les façades de l'immeuble.

3
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiер.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



Je me suis ensuite rendu aux 6, 8, 14, 34 et 29 rues Henri Barbusse.

Je constate la présence d'affiches de couleur jaune placardées sur les façades des dits immeubles.

4
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bose
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.causnil@hjustice.fr

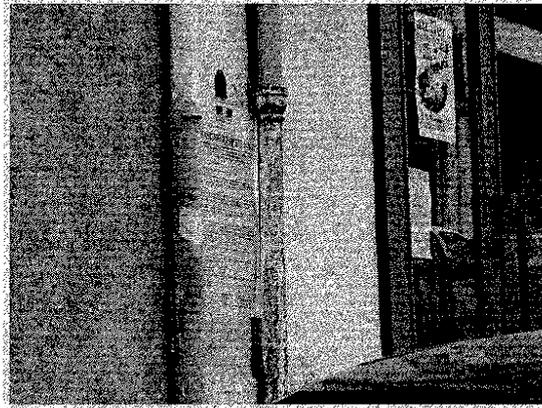
PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



5
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr



6
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



Je me suis ensuite rendu au 3, rue de l'égalité.

Je constate la présence d'affiche placardée sur la façade de l'immeuble.



Je me suis ensuite rendu au 7, rue Lucien Salette et 26, rue Lucien Salette et 27, rue Révolution.

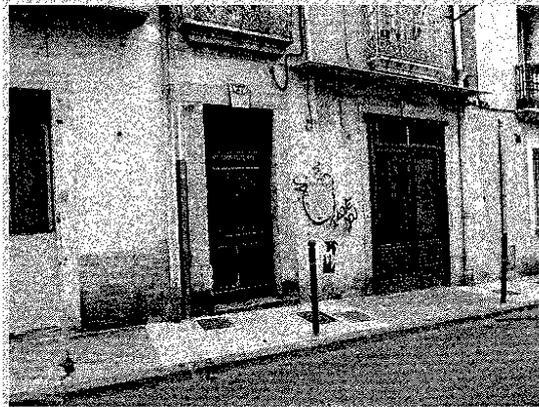
Je constate la présence d'affiches de couleur jaune placardées sur les façades des dits immeubles.

7
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



8
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr



Je me suis enfin rendu 44, rue Paul Valéry.



Je constate la présence d'affiches placardées contre la façade.

Je constate que ces affiches de couleur jaune sont visibles de la chaussée.

DONT ACTE.

9
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

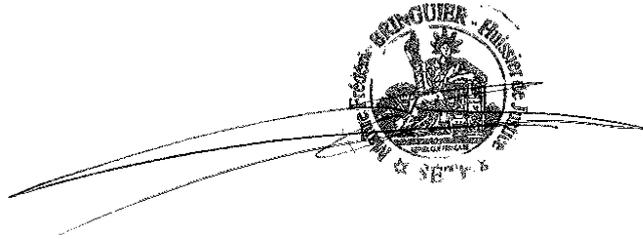
Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014

COUT: TROIS CENT QUATRE VINGT EUROS, dont 61.47 € de T.V.A, 7.67 € de compensation de transport et 11.16 € d'enregistrement.

DOSSIER N°66388



10
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

p10/10

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuier.caussil@hjustice.fr

PROCES VERVAL DE CONSTAT



DUP 8

PYROND CV

Affichage
des 21 NOV 2014

Maître Frédéric BRINGUIER

Associé de la Société en participation d'Huissier de Justice BRINGUIER – CAUSSIL

55 Quai de Bosc « Le Majestic I »
34200 SETE

DEMANDEUR :

La S.A. ELIT

REFERENCE DOSSIER : 66388

SECOND ORIGINAL

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014

Du 08 AFFICHAGE

L'AN DEUX MILLE QUATORZE et LE VINGT ET UN NOVEMBRE

du 21/11/2014

A la requête de :

SA ELIT dont le siège social est 49, rue d'Orient (34200 SETE), représentée par son Directeur en exercice,

Laquelle faisant élection de domicile en mon étude m'a exposé ce qui suit par la voix de Monsieur ROUSSEL :

Que dans le cadre d'une enquête publique elle me requiert de constater l'affichage qui a été réalisé sur divers immeubles sur SETE..

SUR QUOI :

JE, Frédéric BRINGUIER, Huissier de Justice à la Résidence de Sète, y demeurant 55, quai de Bosc "Le Majestic 1" BP 63 34201 Sète.

DEFERANT A LA PRESENTE REQUISITION

Certifie m'être rendu ce jour sur le territoire de la commune de 34200 SETE notamment aux 28 et 14 rue Pascal.

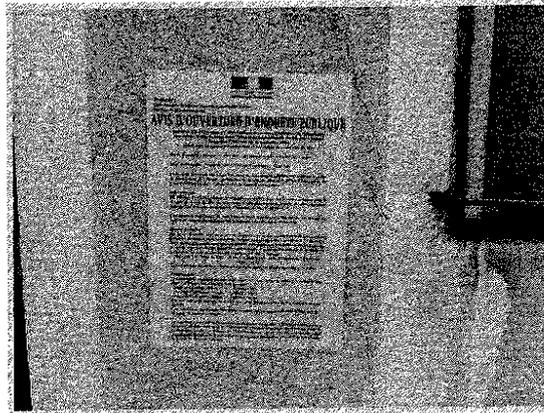
Je constate la présence d'affiches.

1
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

1/23
Mail : bringuiер.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014

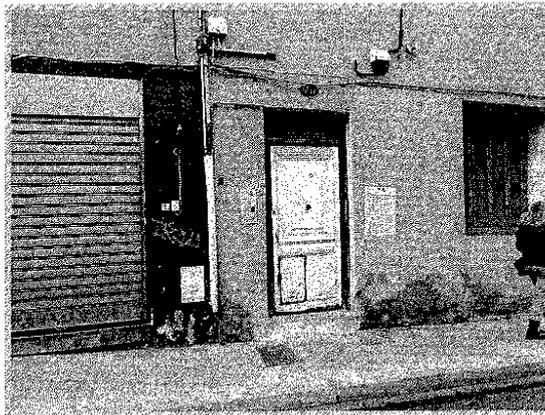


2
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

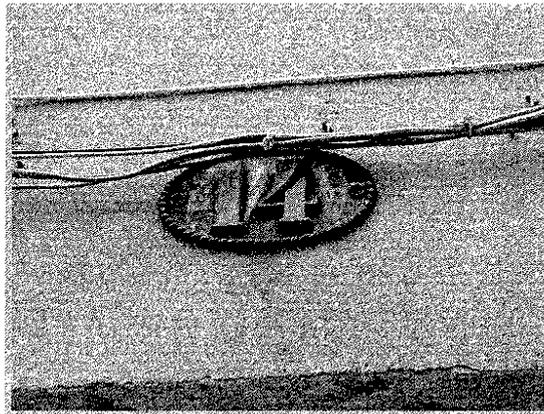
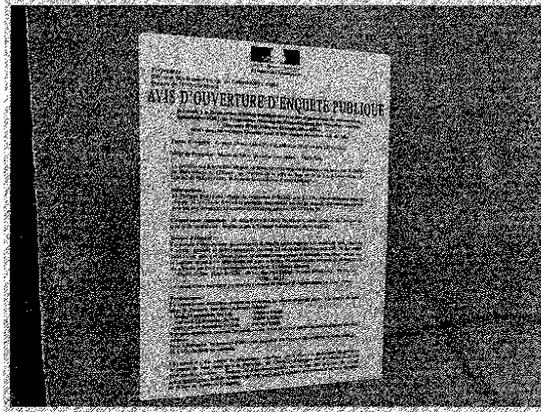
PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



3
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiер.caussil@hjustice.fr



Je me suis ensuite rendu 15, rue des trois journées.

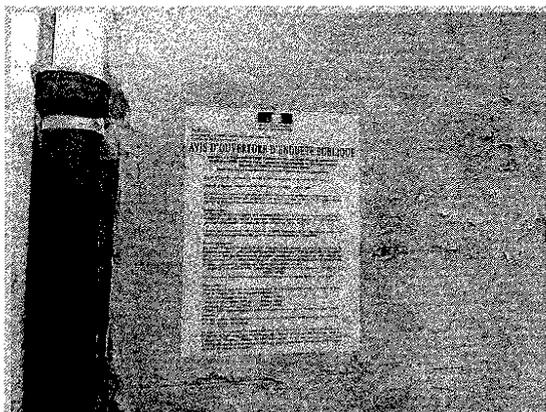
Je constate la présence d'une affiche d'enquête publique de couleur jaune collée sur la façade.

4
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bose
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



5
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

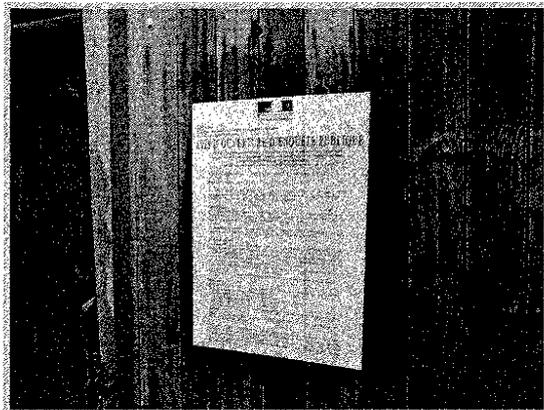


Je me suis ensuite rendu au 16, rue Louis Blanc.

Je constate la présence de la même affiche.

Je me suis ensuite rendu au 6, rue des trois journées.

Je constate la présence d'une affiche.



6
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



Je me suis ensuite rendu au 65, rue Jean Jaurès et au 5, rue Henri Barbusse où je constate la présence d'affiches d'enquête publique de couleur jaune collées contre les façades de l'immeuble.

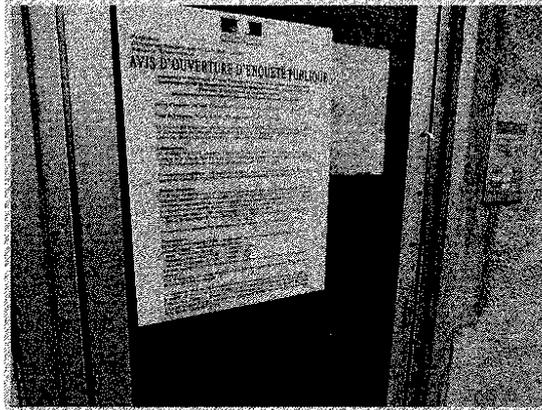


7
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014

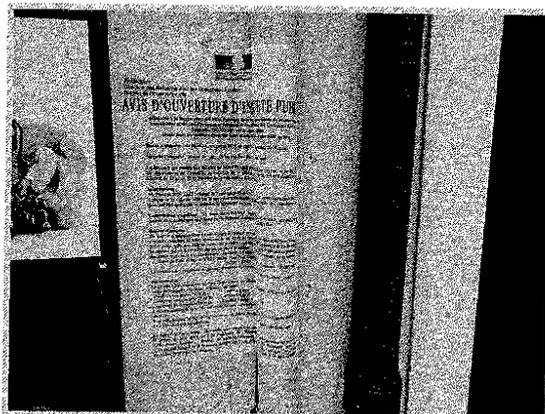
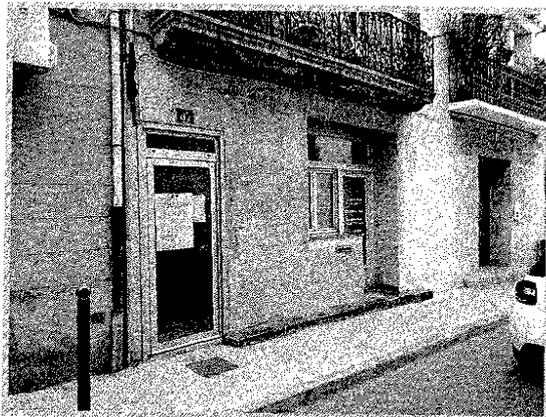


8
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014

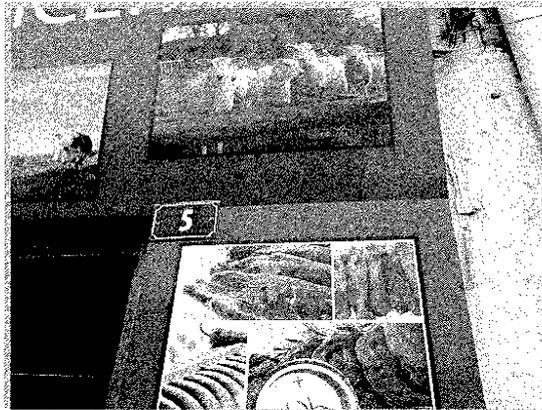


9
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de Justice associés
BP 63, 55 quai de Bose
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuier.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



Je me suis ensuite rendu aux 6, 8, 14, 34 et 29 rues Henri Barbusse.

Je constate la présence d'affiches de couleur jaune placardées sur les façades des dits immeubles.

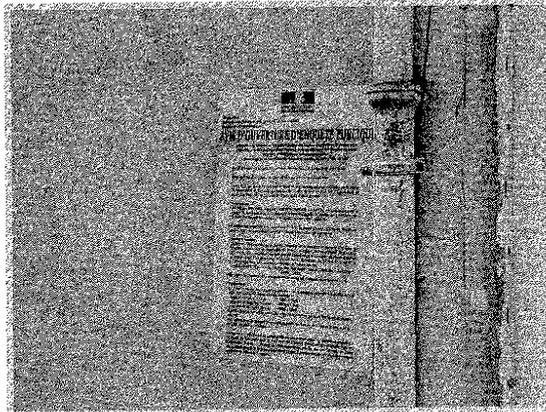


10
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



11
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bose
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiер.caussil@hjjustice.fr



12
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bose
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@ljustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



13
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



14
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bose
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

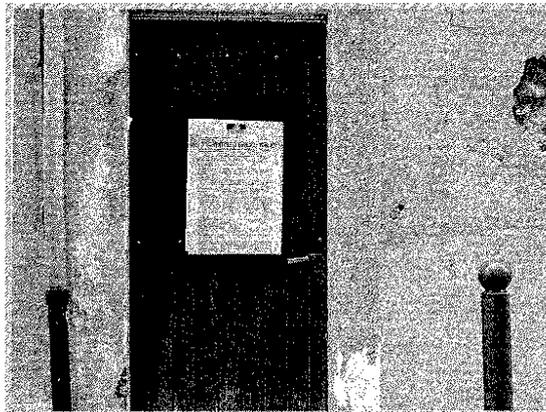
Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



Je me suis ensuite rendu au 3, rue de l'égalité.

Je constate la présence d'affiche placardée sur la façade de l'immeuble.



15
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bose
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



Je me suis ensuite rendu au 7, rue Lucien Salette et 26, rue Lucien Salette et 27, rue Révolution.

Je constate la présence d'affiches de couleur jaune placardées sur les façades des dits immeubles.

16
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustec.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



17
SEP BRINGUIER CAUSSIL,
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



18
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bose
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiер.caussil@hjustice.fr

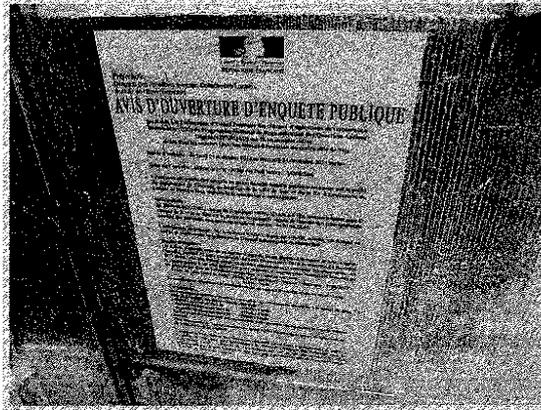
PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



19
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr



20
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiер.caussil@bjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



Je me suis enfin rendu 44, rue Paul Valéry.

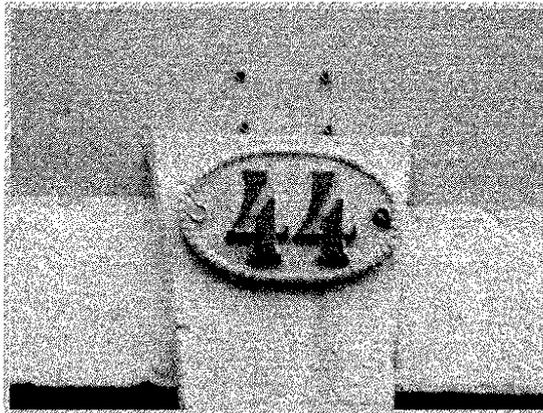
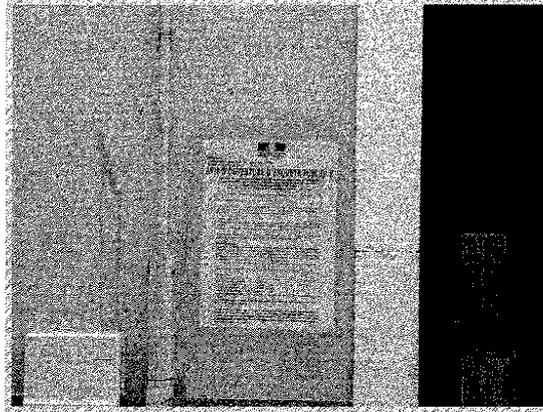


21
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.causnil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



22
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Huissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bosc
34200 Sète

Tel : 04 67 18 65 75

Mail : bringuiet.caussil@hjustice.fr

PROCES VERBAL DE CONSTAT | 2014



Je constate la présence d'affiches placardées contre la façade.

Je constate que ces affiches de couleur jaune sont visibles de la chaussée.

DONT ACTE.

. COUT: TROIS CENT QUATRE VINGT EUROS, dont 61.81 € de T.V.A, 7.48 € de compensation de transport et 9.15 € d'enregistrement.

DOSSIER N°66388



Tel : 04 67 18 65 75

23
SEP BRINGUIER CAUSSIL
Haissier de justice associés
BP 63, 55 quai de Bose
34200 Sète

23/23
Mail : bringuiet.caussil@bjustice.fr



Monsieur Jean-Pierre RABAT
Commissaire Enquêteur
jprabat@gmail.com

Sète, le lundi 12 janvier 2015.

Objet : réponse Enquête Sète DUP8
Vos réf. = votre PV du 26 décembre 2014.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous avons bien reçu votre procès-verbal consécutif à l'enquête publique « PNRQAD Centre-Ville - DUP8 » qui s'est clôturée le 24 décembre 2014.

Les observations enregistrées dans ce registre d'enquête concernent cinq immeubles et vous trouverez en pièces annexées nos remarques y afférentes.

- Immeuble 14 rue Pascal / parcelle AO421
- Immeuble 15 rue Louis Blanc / parcelle AO250
- Immeuble 26 rue Lucien Salette / parcelle AO946
- Immeuble 28 rue Pascal / parcelle AO 350
- Immeuble 67 rue Jean Jaurès / parcelle AO689

Restant à votre disposition,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Régis MAGAT
Directeur Général

Copie : Monsieur le Maire



Immeuble du 15 rue Louis Blanc (Parcelle AO250)

Le Pignon Ouest du 15 rue Louis Blanc (AO250) immeuble faisant l'objet du projet de DUP Travaux du PNRQAD Centre-Ville de Sète domine l'immeuble mitoyen de Mr CASIMIR propriétaire occupant du 17 rue Louis Blanc (Maison de Ville - parcelle AO251).

Durant l'enquête publique, qui s'est déroulée du 24 novembre au 24 décembre 2014, Monsieur CASIMIR s'est fait connaître auprès du Commissaire Enquêteur Mr RABAT, pour attirer son attention et celle de la SAELIT sur l'état réel du mur pignon Ouest.

Le Mardi 6 janvier 2015, Nous avons pu nous rendre sur place chez Mr CASIMIR pour prendre des vues détaillées de ce mur, non visible depuis la rue



La composition de ce mur maçonné à grosses pierres comporte bien des pierres de taille à ses angles. Elle montre aussi une certaine hétérogénéité de construction qui traduit sans doute l'histoire du bâtiment. Il ne présente pas une complète unité dans ses matériaux et sa dernière surélévation de 60 à 80 cm au-dessus de la corniche sur rue est bien visible.

Une contrainte mécanique ancienne s'est également exercée sur l'angle Sud-Ouest car l'on peut distinguer une petite fracture sur une grosse pierre de taille et une ligne oblique de transfert de forces :



P.R



Ces éléments d'observations seront transmis à l'architecte qui a d'ores et déjà été mandaté par la SAELIT, depuis la fin de l'enquête publique, pour réaliser une étude préalable à un permis de restauration immobilière (SARL Architecture Signal).

Sur le plan des prescriptions détaillées faisant l'objet de la Déclaration d'Utilité Publique en cours, La SAELIT précisera bien que le traitement de ce pignon est indispensable et qu'il devra être enduit.

- Ce mur pignon plein Ouest est donc fortement exposé aux vents dominants mais aussi aux pluies, bien que les plus fréquentes soient en majorité de Sud ou Sud-Est.

Le conduit de cheminée de Mr CASIMIR est à conserver. C'est un conduit d'aération en service. Il gagnerait aussi à être enduit.

Les Conduits de cheminée du 15 rue Louis Blanc, visible sur les photos, devront quant à eux être vérifiés et purgés en cas d'inutilité. Ce point était déjà identifié.

Monsieur CASIMIR reste attentif sur l'état de ce mur et peut à tout moment se rapprocher du propriétaire dans le cadre de la gestion privé de la mitoyenneté.

Ph R



Immeuble du 26 RUE LUCIEN SALETTE (Parcelle AO 946) 34200 Sète

Cet immeuble a fait l'objet de plusieurs visites, avec le Syndic Alizés Immobilier qui nous confirme les difficultés de gestion auxquelles il est confronté (17 juillet et 17 septembre 2014).

L'état général de cet immeuble reste paradoxal dans la mesure où :

- Une partie minoritaire des logements est de bonne qualité,
- Une autre série montre des logements indécents, notamment quand des chambres sont obscures car dépourvues de fenêtre donnant à l'air libre.
- Tandis que plusieurs lots sont en très mauvais état et proches de l'insalubrité (manque d'éclairage, de confort et d'entretien...)

Sont ainsi identifiés au titre de ces lots en très mauvais état :

1. Au R+1 : Lot 7 & 8 copropriétaire BRUNEAU
2. Au R+1 : Lot 10 AFKIR
3. Au R+1 : Lot 11 MEHDI SCI
4. Au R+1 : Lot 13 ALLAIRE : résidence secondaire à revoir
5. Au R+2 : Lot 37 PAULNIER + construction illégale dans le couloir commun
6. Au R+3 : Lot 40 COUTEYRON = grenier inhabitable

Concernant le Lots 23 = PATALANO et le Lot 24 MAZZOLA / GENTIL :

Ceux-ci ne sont pas déclarés insalubre, ni considérés comme les plus dégradés de l'immeuble (voir ci-dessus)

Mais ils sont effectivement considérés comme des logements indécents car ils présentent chacun deux chambres obscures dépourvues de fenêtre donnant à l'air libre, et ils n'ont qu'une seule fenêtre de chien-assis en toiture comme seule source d'éclairage naturel.

Autrement dit, s'ils n'étaient pas utilisés comme résidence secondaire, ceux-ci ne devraient pas être agréés par la CAF au titre de l'aide au logement.

- NB : Rappelons enfin que le Lot 24 MAZZOLA / GENTIL est à la vente et qu'il est susceptible d'être acquis par exercice du droit de préemption ou par voie amiable, après obtention de la DUP (visite du 17 septembre 2014)
- PJ = Plan du règlement de copropriété en PDF

PR



Immeuble du 28 RUE PASCAL (Parcelle AO 350) 34200 Sète

Mr TORRES, représentant l'indivision TORRES/BARTHES est copropriétaire bailleur, d'un petit logement en RDC situé dans la cour du 28 rue Pascal à Sète (Bâtiment B - Lot n° 20).

Leur domicile est au 1 rue Pascal à Sète (c'est pourquoi cette adresse est mentionnée dans le PV).

Le lot n° 20 a été visité avec la Maison de l'Habitat et le PCHS de la Ville (Protection Civile, Hygiène & Salubrité) en raison de son état limite et de la présence d'un locataire en situation sociale difficile : le 6 Aout 2014.

Madame BARTHES est par ailleurs professionnelle de l'immobilier et la SAELIT a pu la rencontrer récemment.

L'acquisition de son lot n° 20 a bien été évoquée et une acquisition amiable pourrait être envisagée dès lors que le locataire pourrait retrouver une situation décente avec l'aide des services sociaux compétents (CCAS de Sète, notamment).

PhR



Immeuble du 67 RUE JEAN JAURES (Parcelle AO 689) 34200 Sète

La copropriété du 67 rue Jean Jaurès est gérée par le Syndic agence du Levant.

SAELIT est propriétaire d'un lot appartement au 3^e étage et à ce titre sera donc appelée à participer financièrement aux travaux de partie commune.

En particulier, les deux façades seront à rénover, l'une sur le 67 rue Jean Jaurès l'autre sur le 5 rue Henri Barbusse.

Les commerces du RDC devront être maintenus et valorisés :

Côté du 67 rue Jean Jaurès :

Monsieur AINOUCHE est venu rencontrer la SAELIT en tant qu'éventuel acquéreur du commerce situé au 67 rue Jean Jaurès. (Local en vente auprès de l'agence ASC)

Il a pu nous présenter son souhait d'améliorer la vitrine en supprimant l'allège en béton rapporté, ce qui est un principe conforme à la ZPPAUP.

La SAELIT lui a expliqué qu'il fallait déposer une Déclaration Préalable pour ces travaux, avec avis conforme de l'ABF. La SAELIT pourra l'aider dans ces démarches.

Mr AINOUCHE nous a déclaré qu'il poursuivrait sa négociation avec l'agence ASC.

Côté du 5 rue Henri Barbusse :

Le second commerce est une boucherie dont le bail commercial a été repris depuis moins de deux ans.

La SAELIT a également rencontré l'exploitant pour l'informer qu'il devra remettre sa vitrine aux normes architecturales, et déposer une DP en Mairie de Sète.

- *NB : Ce commerçant connaît actuellement un litige avec la copropriété à cause d'un groupe de froid installé contre le couloir sans autorisation préalable. La SAELIT prévoit de lui notifier ses obligations, si nécessaire par lettre recommandée, une fois la DUP obtenue.*

A sète, le 12 janvier 2015

Le chargé d'Opérations

Philippe Roussel

