

**DEPARTEMENT DE L'HERAULT**  
**VILLE DE SÈTE**

**PERIMETRES DE REQUALIFICATION DE L'HABITAT  
DE QUARTIERS ANCIENS DEGRADES**

**- ILOT ILE SUD -**

**ENQUETE PREALABLE  
À LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS**

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

***Bernard DELBOS***  
**Commissaire enquêteur**

**février 2016**

## Quartier Ilot SUD Immeuble du 14 Rue Lazare Carnot

CHAPITRE 1 - GENERALITES	p 3
1.1 Objet de l'enquête.	
1.2 Contexte d'une expropriation	
1.3 Déroulement de la phase administrative de l'Enquête parcellaire	
1,4 Position générale du maître d'ouvrage sur les acquisitions nécessaires	
1,5 Cadre juridique de l'enquête parcellaire :	
1.6 Nature et caractéristique du projet de rénovation des quartiers anciens	
1.7 Composition du dossier	
CHAPITRE 2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	p 6
2.2 Modalités de l'enquête	
2.3 Mesures de publicités et avis d'enquête	
2.4 Conditions de réception du public.	
2.5 Procès -verbal de synthèse	
2.6 Mémoires en réponse du maître d'ouvrage	
2.7 Résultat des questionnaires	
2.8 Constitution du dossier d'enquête parcellaire	
CHAPITRE 3- ANALYSE DU DOSSIER PARCELLAIRE	p 8
CHAPITRE 4 - OBSERVATIONS DU PUBLIC	p 8
CHAPITRE 5 - SUIVI DES RESULTATS DE L'ENQUETE PARCELLAIRE	p 8
CHAPITRE 6- BILAN DE LA SITUATION DES IMMEUBLES	p 10
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	p 12
 <b>ANNEXES</b>	
Annexe 1	Décision préfectorale
Annexe 2	Arrêté préfectoral d'ouverture
Annexe 3	Avis d'enquête
Annexe 4	Affichage et publicités
Annexe 5	Délibération du conseil municipal
Annexe 6	PV de synthèse
Annexe 7	Mémoire en réponse Maître d'ouvrage

**RAPPORT D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**  
**- ILE SUD -**  
**OPAH -RU**  
**programme de requalification des quartiers anciens dégradés**

Chapitre 1 - GENERALITES

### 1.1 Objet de l'enquête.

L'Enquête publique est ouverte par l'arrêté préfectoral 2015- I -1906 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du programme de réhabilitation de quartiers anciens dégradés situés en centre ville de SETE.

La ville de SETE demande donc l'ouverture d'une enquête parcellaire préalable à la cessibilité des parcelles nécessaires à la requalification des quartiers anciens dégradés du centre ville.

L'enquête parcellaire est destinée à délimiter exactement les parcelles à acquérir en vue de la réalisation du projet et à déterminer les véritables propriétaires, les titulaires de droit réels et les autres intéressés. Autrement dit, l'enquête détermine l'emprise foncière du projet, tout ou partie d'immeubles corporels avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels qu'usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes).

### 1.2 Contexte d'une expropriation

L'article 545 du code civil dispose « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ». Le code de l'expropriation encadre cette restriction. Le droit de propriété privé est un droit historique inscrit dans la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen (1789), dans le code civil (1804)- et dans la loi de nationalisation de 1982 où un régime constitutionnel du droit de propriété a été constitué.

Phase administrative de l'enquête parcellaire : identification des biens concernés

Cette phase permet de recueillir les observations et de soulever les objections possibles à la détermination du périmètre d'utilité publique. Elle débouche sur un décret d'utilité publique ou une déclaration d'utilité publique (DUP) de tous les biens meubles ou immeubles situés dans un périmètre défini qui sont susceptibles d'être concernés par le projet d'aménagement. À l'intérieur de ce périmètre, l'emprise des différents travaux doit préciser les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire pour la réalisation de l'objet de la DUP.

Phase juridique : transfert de propriété et fixation des indemnités.

Suite à la déclaration d'utilité publique (DUP), un Arrêté de cessibilité est prononcé par le Préfet ; S'en suit une succession d'opérations : une ordonnance d'expropriation, une offre de l'administration, la saisine du juge, la visite des lieux, l'audience publique, le jugement avec appel éventuel, le paiement et la prise de possession.

### 1.3 Déroulement de la phase administrative de l'Enquête parcellaire

Le maître d'ouvrage adresse aux propriétaires ou ayant droit une notification de l'avis d'enquête. La ville de SETE a envoyé entre le 21 et le 27 novembre 2015 une notification individuelle sous pli recommandé avec accusé de réception (cf. article 6 et 7 du présent arrêté préfectoral) à tous les propriétaires et ayants droits inscrits sur la matrice cadastrale. Un

questionnaire personnalisé de situation foncière et de situation civile des propriétaires était joint à l'avis d'enquête publique ; ce questionnaire invitent les ayants droits à apporter les modifications de situations intervenues.

Un premier bilan a été dressé, qui tient compte des observations recueillies et des erreurs matérielles et d'identification des propriétaires - (Cf chap 3 -traitement des notifications).

#### **1,4 Position générale du maître d'ouvrage sur les acquisitions nécessaires.**

La lutte contre l'habitat indigne, dans le cadre l'OPAH-RU dispositif qui incite les propriétaires, en contrepartie de subventions, à engager des travaux, ou à céder leur propriété à la puissance publique, avec relogement et accompagnement.

Les périmètres fonciers de chaque « îlot » sont en cours d'analyse, l'enquête parcellaire devant identifier avec exactitude les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du programme de requalification des quartiers anciens dégradés, répondant aux objectifs de résorber l'habitat insalubre du quartier *Ile SUD*

Le périmètre a d'abord été approuvé par le conseil municipal de la ville de Sète et entériné par une DUP travaux établi en 2012.à la demande de la ville .

La ville de SETE, maître d'ouvrage, se réfère aux dossiers<sup>1</sup> qui ont déterminé l'assiette globale de l'opération. Le périmètre a été défini et approuvé par la ville de Sète avec le concours de la SA.ELIT (SEM est concessionnaire du programme de rénovation urbaine), au vu des secteurs répertoriés par le bureau d'études In SITU (opérateur de l'OPAH-RU) spécialisé dans les projets de rénovation urbaine.

#### **1,5 Cadre juridique. de l'enquête parcellaire :**

- Le code de l'expropriation  
Les articles L311-1 à L311-3 et R 311,1 à R311-3  
et notamment les articles R131-4et R131-10
- Le code civil, notamment l'article 545;
- La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés
- La loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;
- La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes ;
- La loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité.

#### **1.6 Nature et caractéristique du projet.**

Contexte : Opération de rénovation immobilière

Suite à un constat d'urbanisme en 2003, la ville Sète met en place une opération de requalification des quartiers anciens du centre ville sur l'Ile SUD.

Il s'agit dans ce dossier parcellaire d'obtenir la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation de travaux de rénovation d'immeuble souvent dégradés situés à l'intérieur d'îlots.

<sup>1</sup> Travail engagé dès 2003 par le bureau d'études InSitu sur le centre ville ancien de Sète

S'engage alors la requalification durable des logements privés anciens et une rénovation des îlots urbains en luttant contre les logements vétustes et en reconquérrant le parc privé vacant

Cette opération de rénovation urbaine engagée depuis le début des années 2000 sur l'Îlot Sud à fait l'objet de plusieurs réhabilitations d'immeubles et de copropriétés

L'opération OPAH-RU qui a débuté en juillet 2011 se termine en juillet 2016 ; elle entre dans sa dernière année (fin de la loi Malraux)

Le nouveau programme de requalification des quartiers anciens dégradés (PRQAD-loi de 2009) de Sète ainsi mis en place récemment, regroupe d'autres moyens d'intervention.

La convention PNRQAD porté par l'Etat et les agences centrales ANRU – ANAH, signée par l'ensemble des partenaires en septembre 2011 porte sur un large programme de rénovation urbain en centre ville

Un financement est assuré par ces 2 agences nationales

PRQAD de Sète peut prendre des formes différenciée et graduée selon les secteurs de ville

Le périmètre de l'Île SUD ou secteur des 4 ponts, est un des premiers quartiers traités dans le cadre d'un périmètre de restauration immobilière (PRI ; loi Malraux)

Ce secteur a fait l'objet de plusieurs opérations de restauration immobilières (ORI)

Il est situé en secteur protégé par une AVAP<sup>2</sup> (ex ZPPAUP) ; l'aide aux travaux se fait avec la participation d'architecte conseil.

Ce secteur a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral, suite à l'enquête publique du 8 juin au 11 juillet 2011 concernant le programme n° 5 de travaux de restauration immobilière

Proche des quais du port de SETE, la rue Lazare Carnot a été un secteur sensible et complexe à traiter

Caractéristiques de l'état parcellaire : sur la parcelle AM138, un petit immeuble en R+3 avec façades en alignement sur rue et des constructions diverses en arrière cour.

## 1.7 Composition du dossier

Le dossier d'enquête parcellaire est constitué comme suit :

- un état parcellaire des acquisitions comprenant les bordereaux de renseignements relatifs aux propriétaires ou présumés tels avec les numéros d'ordre ;

- un plan parcellaire des acquisitions
- une notice explicative

- l'arrête préfectoral d'ouverture d'enquête n° 2015- I -1906
- l'avis d'ouverture d'enquête publique parcellaire à afficher

Ce dossier m'a été remis par la préfecture le 4 novembre 2015.

<sup>2</sup> AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (décret n° 2011 –1983) anciennement ZPPAUP zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

## CHAPITRE 2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 2-1 Désignation du commissaire enquêteur.

En date du 4 novembre 2015, lettre de la préfecture du Bureau de l'environnement me confiant les dossiers de l'enquête publique parcellaire.

### 2-2 Modalités de l'enquête :

Investi de sa mission, le Commissaire Enquêteur a fixé ses permanences en accord avec les services de la SA Elit, en coordination avec la ville de Sète, en vue de la mise au point de l'arrêté préfectoral devant déterminer les conditions d'organisation de l'enquête publique.

L'Arrêté préfectoral n° 2015- I –1906 en date du 4 novembre 2015 fixe la durée de l'enquête publique du 12 décembre 2015 au 13 janvier 2016 inclus, ainsi que les jours et heures de permanence durant lesquels le Commissaire Enquêteur recevra le public, soit le :

- Samedi 12 décembre 2015 de 9h h à 12h,
- Jeudi 7 janvier 2016 de 15h à 18h
- Mercredi 13 janvier 2016 de 11h à 14h (prolongée à 14h 30).

Le public a pu prendre connaissance des pièces du dossier et formuler ses observations sur le registre aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie à savoir :  
du lundi au vendredi de 8h à 18h et le samedi de 9h à 12h .

*Cet arrêté est joint au présent rapport en annexe 1.*

### 2-3 Mesures de publicités et avis d'enquête

Conformément à la législation l'affichage et les avis dans la presse ont été respectés :

#### • Avis de publicité dans la presse:

- 1er avis - Midi libre du 1<sup>er</sup> décembre 2015
- 2ème avis - Midi libre du 18 décembre 2015

#### Publicité sur le site Internet

L'avis au public d'ouverture d'enquête publique a été publié sur le site de la préfecture et sur le site de la ville de Sète

#### • Affichage en mairie de l'Arrêté du Maire prescrivant l'Enquête Publique et ses modalités de déroulement.

- Affichage sur les lieux publics en centre ville notamment l'Hôtel de ville, place Léon Blum
- Ainsi que sur les lieux publics excentrés comme : la Mairie annexe de la Corniche, Mairie annexe Ile de Thau et le Centre technique municipal, 815 quai des Moulins

Un certificat du maire a été fait le 15 janvier 2016 (voir en annexe)

#### • l'affichage sur la façade de l'immeuble concerné par l'enquête parcellaire à savoir la façade du 14 rue Lazare Carnot

#### • Information des propriétaires concernés

La SA.ELIT a envoyé entre le 21 et le 27 novembre, l'avis d'enquête publique par lettre recommandée aux personnes propriétaires, locataires et usufruitiers concernées par l'arrêté préfectoral d'enquête parcellaire

### 2-4 Conditions de réception du public.

Les conditions d'accueil du public ont été très favorables, le commissaire enquêteur disposant d'une salle au rez-de-chaussée de la mairie de Sète

Réception des propriétaires concernés par l'expropriation

Les propriétaires concernés pouvaient rencontrer le commissaire enquêteur à la Mairie de Sète sur rendez vous ou aux heures de ses permanences. .

## 2- 5 Conditions du déroulement de l'enquête

La notification aux propriétaires, locataires et usufruitiers concernés par l'enquête parcellaire a été suivie par le personnel de la Maison de l'Habitat de Sète , sous la responsabilité de Mr MEGHZILI Yacine Chef de projet du Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés à la Ville de Sète.

## 2-6 Clôture de l'enquête.

La clôture du registre d'enquête publique, s'est faite sous l'hospice du commissaire enquêteur et paraphé ensuite par le maire.

## 2-7 Procès -verbal de synthèse

Le 18 janvier 2016, c'est tenu une réunion de synthèse en présence de :

- Monsieur MEGHZILI Yacine Chef de projet du Programme
- Madame BEGOUEN du cabinet InSitu - Rénovation urbaine

Un procès –verbal des observations du public ont été débattus et les questionnements du commissaire enquêteur sur la gouvernance du projet, les outils mis en place, le financement du programme et la situation des divers immeubles concernés.

## 2-8 Mémoires en réponse du maître d'ouvrage.

Le 22 janvier 2016, réponse de la SA Elit les réponses aux questions du Commissaire enquêteur des enquêtes parcellaires Ilots Saint , Jean Jaurès, et 14 rue Lazare Carnot

## 2-9 Résultat des questionnaires - secteur Ile SUD

Notifications d'ouverture d'enquête aux ayants droits concernant la copropriété du 14 rue Lazare Carnot : 6 envois ont été faits, et 2 personnes ont rendu le questionnaire dûment rempli.

Notifications Ouverture enquête parcellaire	4
Distribués	4
Plis retournés	0
Succession vacante	
Acquis SAELIT	3
Réponses questionnaires	3

## 2-10 Constitution du dossier d'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public et du commissaire enquêteur a été fait selon le code de l'expropriation, il comprend notamment :

- une notice explicative
- un plan parcellaire indiquant les parcelles bâties ou non, situées dans l'emprise,
- Un état parcellaire à savoir la liste des propriétaires connus.
- Délibération municipale du 22 juin 2015 approuvant le dossier de l'enquête publique Parcellaire.

### CHAPITRE 3 - DOSSIER PARCELLAIRE – ILOT SUD – 14 rue Lazare Carnot

Avec la notice explicative, le dossier parcellaire comprend :

- l'état parcellaire à savoir la liste des propriétaires connus, base de données issues de la matrice cadastrale concernant la parcelle AM 138
- un plan parcellaire indiquant les parcelles ou parties de parcelles bâties ou non, situées dans l'emprise- Plan établi par des Géomètres experts fonciers DPLG

1- La notice explicative comporte :

- le Programme de requalification des quartiers anciens dégradés PRQAD ,
- l'objet de l'enquête parcellaire ,
- le demandeur, l'information juridique et administrative ...
- l'Etat Parcellaire et plan parcellaire
- la liste des immeubles concernés par l'enquête parcellaire
- le programme des travaux déclarés d'Utilité Publique
- la délibération du conseil municipal
- le périmètre du PNRQAD : décret n° 2009-1780 du 31/12/2009

2- Mis à la disposition de l'enquête les documents relatifs aux immeubles

3- Arrêté de DUP Travaux 25 janvier 2012 n° 2012-I-196

4- Questionnaires relatifs à l'identité des propriétaires sont joints en annexe

### CHAPITRE N°4 – ILE SUD- OBSERVATION DU PUBLIC

Aucune observation du public n'est inscrite sur le registre.

Aucune personne ne s'est déplacée pour rencontrer le commissaire enquêteur.

### CHAPITRE 5 - SUIVI DES RESULTATS DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

#### **Déroulement de la phase administrative de l'Enquête parcellaire et traitement des notifications**

Le maître d'ouvrage SAELIT a adressé aux propriétaires ou ayant droit une notification de l'avis d'enquête aux propriétaires figurant à l'état parcellaire du Dossier d'enquête publique (cf. article 12 de l'arrêté préfectoral) et au listing ci-joint .

Ce courrier a été adressé par lettre recommandée entre le 24 et le 27 novembre 2015 à l'intention des personnes identifiées par l'état parcellaire ainsi qu'un questionnaire personnalisé de situation foncière et de situation civile des propriétaires. Ce questionnaire invite les ayants droits à apporter les modifications de situations intervenues.

Le suivi des réponses aux courriers a été exercé par la maison de l'Habitat à SETE sous la responsabilité de Monsieur Magat de la SA Elit et de Mr Meghzili.

Certains courriers ont été adressés directement au Commissaire enquêteur en mairie de Sète et enregistré



Les notifications personnelles datées du 17 novembre 2015 ont bien été envoyées par lettre recommandée aux seuls propriétaires encore "en place" dans l'immeuble, c'est-à-dire ceux dont les biens n'ont pas été acquis par la SAELIT.

Notifications d'ouverture d'enquête concernant la copropriété du 14 rue Lazare Carnot : 6 envois ont été faits, et 2 personnes ont rendu le questionnaire dûment rempli.

L'immeuble est non habité .- Aucun résident actuellement

Notifications Ouverture enquête parcellaire	4
Distribués	4
Plis retournés	
Succession vacante	
Acquis SAELIT	3
Réponses questionnaires	3

**14 rue Lazare Carnot** - parcelle AM 138 : Envoi des courriers

Le suivi des réponses aux courriers a été faite par « la Maison de l'Habitat » de la ville de Sète Certains courriers ont été adressés directement au Commissaire enquêteur qui les a intégrés dans le dossier d'enquête publique.

Seul l'immeuble **14 rue Lazare Carnot** est inscrit dans le dossier enquête parcellaire

Immeuble racheté par la ville

Nom Prénom	N° lots		
SYMA SCI	Lot 2- 26- 27 28- 29	acquis	par
OSTREA THAU SCI	Lot 4 - 6	acquis	par
MANCA	Lot 7	acquis	par
ALLEVINAH DOMINGUEZ	Lot 21- 32	acquis	par
FERROTIN	Lot 23 - 24	acquis	par
GARRIGUE	Lot 18 - 19- 20 – 22 - 36	acquis	par

Au cours de l'enquête parcellaire, le commissaire apprend le transfert de l'intégralité de l'immeuble par la SA Elit.

Observation du Commissaire enquêteur

Il semble d'après le Maître d'ouvrage, que l'ensemble de la copropriété soit acquis. Ainsi le projet de rénovation peut se faire ; les travaux peuvent être envisagés prochainement ;

En l'absence des informations supplémentaires, le Commissaire enquêteur ne peut préciser le programme de travaux et les délais « prévus » depuis cette acquisition complète de l'immeuble.

CHAPITRE 6 - ANALYSE DE LA SITUATION Immeuble du 14 rue Lazare Carnot
---

• **Situation de l'immeuble**

Ce constat rapide sur **14 rue Lazare Carnot**, a été fait avec la collaboration de Mr Meghzili chef de projet de la mission PRQAD

• **Immeuble du 14 rue Lazare Carnot - parcelle AM 138**

N o m des Propriétaires	Lot	Situation au 10 février 2016	Commentaire SA Elit	Commentaire Meghzili
SYMA SCI	Lot 2- 26- 27 28- 29	vente à la SAELIT	Acquis par SAELIT	(acquis par SAELIT)
OSTREA THAU SCI	Lot 4 - 6	Promesse de vente à la SAELIT	En voie d'acquisition par SAELIT	(Acte de vente en cours de rédaction chez le notaire)
MANCA	Lot 7	acquis par SAELIT	En voie d'acquisition par SAELIT	(Acte de vente en cours de rédaction chez le notaire)
ALLEVINAH DOMINGUEZ	Lot 21- 32	acquis par SAELIT	acquis par SAELIT	(acquis par SAELIT)
FERROTIN	Lot 23 - 24	acquis par SAELIT	acquis par SAELIT	(acquis par SAELIT)
GARRIGUE	Lot 18- 19- 20 - 22 - 36	acquis par SAELIT	acquis par SAELIT	(acquis par SAELIT)

**Réponse du maître d'ouvrage**

L'immeuble du 14 rue Lazare Carnot, les propriétaires sont tous vendeurs et la SAELIT (acquéreur de tous les lots) a déposé et obtenu un permis de construire.

CHAPITRE 7 – MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE
---

Le Procès-verbal de synthèse comme le Mémoire en réponse du maître d'ouvrage concernent l'ensemble des périmètres actuellement en enquêtes parcellaires à savoir : Ile SUD, Ilot Saint Louis et Révolution ; 3 secteurs inscrits dans le périmètre du Programme de requalification des quartiers anciens dégradés (PRQAD) mis en place par décret et inscrits aussi dans une Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

Ces quartiers anciens bénéficient des aides de l'ANAH et de l'ANRU, deux agences qui pilotent les programmes de résorption de l'habitat insalubres ou dégradés. Le dossier de restauration immobilière du 14 r Lazare CARNOT est un des plus complexes que la Ville de Sète ait connu.

• Une réunion de travail le 18 février 2016, c'est tenu le 18 février 2016.

Une réunion de synthèse en présence de :

- Monsieur MEGHZILI Yacine, Chef de projet du Programme
- Madame BEGOUEN, du cabinet InSitu - Rénovation urbaine

Le procès-verbal de synthèse a été proposé ; les observations du public ont été débattues ainsi que les questionnements du commissaire enquêteur sur la gouvernance du projet .

Les outils mis en place, le financement du programme et la situation actuelle des divers immeubles concernés, nous ont permis d'avoir une meilleure lecture du quartier en rénovation urbaine.

(en annexe : Procès-verbal de synthèse)

Suite à ce dialogue, le maître d'ouvrage m'a fait parvenir sa réponse le 22 janvier 2016 ( voir en annexe l'intégralité du mémoire en réponse du maître d'ouvrage)

Ci-après les réponses du Maître d'ouvrage, la SA Elit sur le secteur Ile SUD, objet de ce mémoire en réponse d'enquête publique.

**Réponse de la SA Elit sur l'immeuble au 14 rue Lazare Carnot**

les propriétaires sont tous vendeurs et la SAELIT (acquéreur de tous les lots) a déposé et obtenu un permis de construire.

**Conformité des travaux avec la réglementation AVAP/ZPPAUP**

Les Permis de Construire déposés au service urbanisme de la Mairie de Sète sont tous soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

**Politique de la ville**

Depuis 2007 , l'ANRU a développé un Pôle d'Appui Opérationnel qui accompagne les projets de rénovation urbaine dans ses missions ; la ville de Sète en fait partie dans le cadre de son programme de requalification des quartiers anciens dégradés (PRQAD).

Les projets de l'Ile SUD disposent donc d'une démarche nouvelle d'amélioration de la gestion urbaine de proximité. Sur ce quartier Lazare Carnot l'amélioration de la qualité urbaine doit être suivie, tout au long du projet.

Une gestion urbaine de proximité (GUP) devrait mobiliser ses fonctions de médiation et d'assistance technique et sociale.

VILLE DE SÈTE

PERIMETRES DE REQUALIFICATION DE L'HABITAT  
DE QUARTIERS ANCIENS DEGRADES

**- ILE SUD -**

ENQUETE PREALABLE  
À LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS

Conclusions du  
Commissaire - enquêteur

**Bernard DELBOS**  
Commissaire enquêteur

février 2016

ENQUETE PARCELLAIRE Ile SUD  
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Vu l'état de certains immeubles encore situés rue Lazare Carnot on peut signaler :

- que ceux-ci présentent diverses dénaturations et dénations importantes des façades par rapport au règlement de l'AVAP (ex ZPPAUP)
- que certains immeubles sont des problèmes de stabilité et de sécurité sur certaines parties communes comme les escaliers ou les toitures,
- que certains bâtiments sur cour doivent faire l'objet d'une restructuration partielle

- Retenant qu'au plan administratif le dossier établi et soumis à l'enquête est bien conforme aux dispositions des articles du code de l'expropriation,

• Après avoir vérifié suivant en cela le code de l'expropriation, que les divers propriétaires et ayants droits figurant à l'état parcellaire ont bien été destinataires d'une notification individuelle. Que la procédure de notification individuelle et d'identification des propriétaires a été conduite avec rigueur et précision, selon les prescriptions légales

• Après avoir vérifié les publicités de l'enquête et les collages des avis d'enquête publique sur les façades ou portes des immeuble concernés,

• Après avoir consulté les acteurs responsables du programme,

• Après avoir pris connaissance des observations du public et les avis du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse,

⇒ Il semble d'après le Maître d'ouvrage, que l'ensemble de la copropriété soit acquis. L'immeuble du 14 rue Lazare Carnot, les propriétaires sont tous vendeurs et la SAELIT (acquéreur de tous les lots) a déposé et obtenu un permis de construire.

En l'absence des informations supplémentaires, le Commissaire enquêteur ne peut préciser le programme de travaux et les délais « prévus » depuis cette acquisition complète de l'immeuble situé au 14 rue Lazare Carnot par la ville de SETE.

⇒ En complément et à titre de recommandations, je suggère :

- De rétablir (ou établir) un calendrier des travaux à venir
- De tenir compte dans les délais de négociations pour leur durée (soit d'expulsion, soit de travaux) de l'importance du nombre d'appartements concernant chaque immeuble en copropriété .

Qu'ainsi en toute indépendance et impartialité, le Commissaire enquêteur estime qu'il a été démontré que l'intérêt général l'emporte sur les intérêts particuliers et que le programme de requalification des quartiers anciens dégradés apportera un plus dans ces vieux quartiers populaires. Par ailleurs, ces projets de gestion de proximité urbaine devront être là pour accomplir ses fonctions de médiation et d'assistance technique et sociale, lors des grands chamboulements.

⇒ Le commissaire enquêteur émet  
**UN AVIS FAVORABLE** à l'enquête parcellaire de restauration immobilière soumise aux  
dispositions des articles L313-4-2 et suivants du code l'urbanisme sur l'immeuble cadastré :  
AM138 situé 14 rue Lazare Carnot

Lamalou les Bains le 12 février 2016

Bernard Delbos  
**Commissaire enquêteur**



VILLE DE SÈTE  
PERIMETRES DE REQUALIFICATION DE L'HABITAT  
DE QUARTIERS ANCIENS DEGRADES

ENQUETE PREALABLE  
À LA CESSIBILITÉ DES TERRAINS

ANNEXES

ILE SUD

Annexe 1

**Décision préfectorale**

Annexe 2

**Arrêté préfectoral d'ouverture**

Annexe 3

**Avis d'enquête**

Annexe 4

**Affichage et publicités**

Annexe 6

**PV de synthèse des observations**

Annexe 7

**Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage**

Annexe 8

**Questionnaire parcellaire identification**

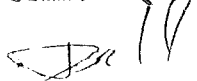
Annexe 9

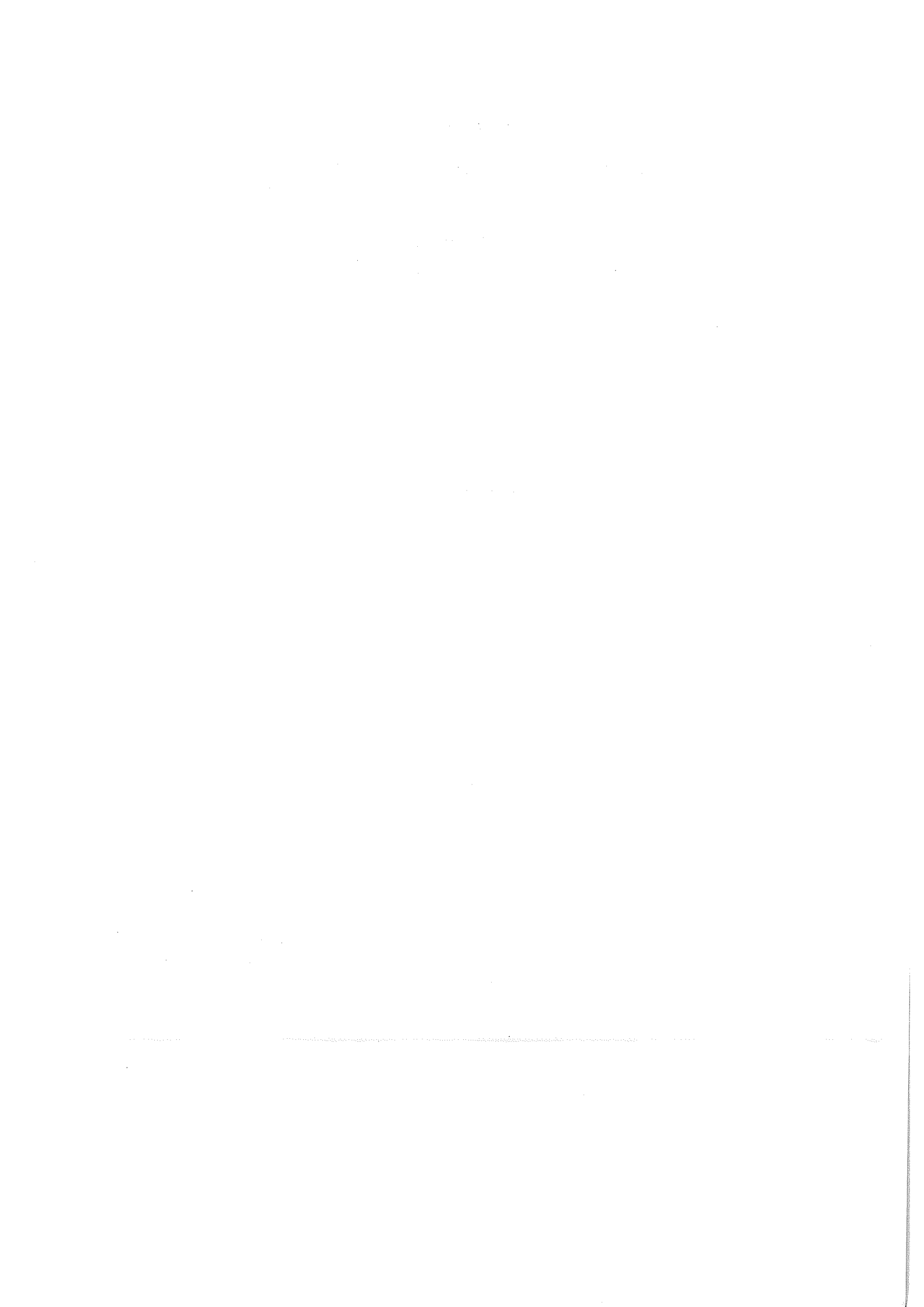
**Délibération du conseil municipal du 22 juin 2015**  
**DCM D -2015-135 et suivantes sur l'organisation de l'enquête parcellaire**  
(Non communiquée)

Annexe 10

**arrêté de déclaration d'utilité Publique préfectoral**  
**DUP entre 2012 - 2014**  
DUP sur les quartiers ou îlot en rénovation urbaine (ORI & PQRQAD)  
(Non communiqué)

Bernard DELBOS  
COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR









*Désignation*

*Annexe 1*

PRÉFET DE L'HÉRAULT

**Préfecture**  
DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITES  
LOCALES  
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

Montpellier, le 09 septembre 2015

Affaire suivie par : M. BERRI  
Mail : [martine.berri@herault.gouv.fr](mailto:martine.berri@herault.gouv.fr)  
Tél. : 04 67 61 68 60

Affaire suivie par : S. POUTRAIN  
Mail : [stephanie.poutrain@herault.gouv.fr](mailto:stephanie.poutrain@herault.gouv.fr)  
Tél. : 04 67 61 68 62

Monsieur,

Vous avez été désigné en qualité de commissaire enquêteur à partir de la liste d'aptitude du département de l'Hérault établie au titre de l'année 2015.

Le dossier pour lequel vous avez été proposé concerne trois procédures d'enquêtes parcellaires à mener simultanément, sur la commune de Sète :

- Immeuble AM138, 14 rue Lazare Carnot (PRI Ile Sud),
- 3 immeubles au 57, 61 et 65 rue Jean Jaurès (PNRQAD Centre-ville),
- 4 immeubles situés 33-35 rue Garenne et 45-47 Grand Rue Haute (PNRQAD Centre-Ville).

Je vous invite à prendre contact avec mon service pour décider d'un rendez-vous afin de mettre en place toute l'organisation de cette enquête.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Pour le Préfet et par délégation,  
Le chef de bureau

Pierrette OUAHAB

Monsieur Bernard DELBOS  
24 Avenue du Maréchal Joffre  
34240 Lamalou-les-Bains





Arrêté d'ouverture Bernard D  
COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR  
Annexe 2

PRÉFET DE L'HÉRAULT

**Préfecture**

DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITES LOCALES  
BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT

**Arrêté n° 2015-I-1906 portant ouverture d'une enquête publique parcellaire  
préalable aux travaux de restauration immobilière de l'Ile Sud  
- immeuble AM138 situé 14 rue Lazare Carnot à Sète**

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

Bernard DELBOS  
COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR

- VU le code général des collectivités territoriales ;
- VU le code de l'environnement ;
- VU le code de l'urbanisme ;
- VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 2012-I-196 du 25 janvier 2012 prononçant la Déclaration d'Utilité Publique le programme n°5 des travaux de l'opération immobilière du quartier Ile Sud à Sète ;
- VU la convention publique d'aménagement du 04 octobre 2002 « PRI Ile Sud » entre la ville de Sète et la SA d'Équipement du Littoral de Thau (SA Elit) et son avenant n°6 ;
- VU la délibération du conseil municipal de la ville de Sète du 22 juin 2015 approuvant les travaux soumis à la Déclaration d'Utilité Publique (programme n°5) et sollicitant l'ouverture de l'enquête parcellaire correspondante ;
- VU le courrier du 29 juillet 2015 par lequel le Directeur général de la SA d'Équipement du Littoral de Thau (SA Elit) demande l'ouverture d'une enquête publique parcellaire relative au projet susvisé concernant la prescription des travaux de l'immeuble AM138 situé 14 rue Lazare Carnot ;
- VU l'ensemble du dossier présenté par la SA d'Équipement du Littoral de Thau (SA Elit) pour être soumis à la procédure d'enquête publique parcellaire ;
- VU la décision du Préfet de l'Hérault désignant le commissaire enquêteur chargé de conduire la procédure d'enquête publique ;
- SUR** proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de l'Hérault ;

## ARRETE

### ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique parcellaire relative au projet de travaux de l'opération immobilière du quartier Ile Sud à Sète (programme n°5) concernant la prescription des travaux de l'immeuble AM138 situé 14 rue Lazare Carnot .

### ARTICLE 2 :

M. Bernard DELBOS, Architecte DPLG Ethnologue, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

### ARTICLE 3 :

Le responsable technique du projet est Monsieur Régis MAGAT, Directeur général, joignable au 04 67 46 66 56, ou par courriel à l'adresse suivante, [regis.magat@saelit.net](mailto:regis.magat@saelit.net)

### ARTICLE 4 :

Le dossier soumis à l'enquête parcellaire et le registre d'enquête seront déposés en mairie de Sète – siège de l'enquête, durant 33 jours consécutifs, du samedi 12 décembre 2015 au mercredi 13 janvier 2016 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet durant les jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie (du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00, et le samedi matin de 9h00 à 12h00) ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur qui les annexera au registre après les avoir visées, à l'adresse suivante :

Monsieur Bernard DELBOS, commissaire enquêteur  
Mairie de Sète  
20 bis rue Paul Valéry  
34200 SETE

Le commissaire enquêteur recevra les observations du public en l'Hôtel de ville de Sète aux dates, heures suivants :

- Samedi 12 décembre de 9h00 à 12h00
- Jeudi 7 janvier 2016 de 15h00 à 18h00
- Mercredi 13 janvier de 11h00 à 14h00

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

### ARTICLE 6 :

Notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête publique parcellaire, sera faite par l'expropriant, la SA d'Équipement du Littoral de Thau (SA Elit), aux propriétaires intéressés (sous pli recommandé avec demande d'avis de réception).

Bernard DELBOS  
COMMISSAIRE - ENQUÊTEUR

#### **ARTICLE 7 :**

Notification du présent arrêté aux propriétaires concernés sera faite également en vue de l'application des articles L311-1 à L311-3 et R311-1 à R311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Les dispositions de l'article L311-1 à L311-3 sont les suivantes : « *En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.*

*Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.*

*Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L311-1 et L311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à indemnité ».*

#### **ARTICLE 8 :**

##### **Publicité en mairie**

Huit jours au moins avant le début de la procédure d'enquête et pendant toute sa durée et sauf impossibilité, la commune de Sète devra afficher l'avis annonçant l'enquête sur les tableaux d'information du public prévus à cet effet. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire respectif qui devra en justifier par un certificat. Ce certificat sera transmis en fin d'enquête commissaire enquêteur et sera joint au rapport d'enquête

##### **Publicité dans la presse**

Cette enquête sera également annoncée, huit jours au moins avant son ouverture par les soins du Préfet de l'Hérault et aux frais du demandeur, dans un journal local ou régional diffusé dans le département de l'Hérault et rattachée au plus tard dans les huit premiers jours de l'enquête.

##### **Publicité sur le site internet**

L'avis au public d'ouverture d'enquête publique sera publié sur le site Internet des services de l'État huit jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée [www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr)

L'avis sera également publié sur le site internet de la mairie de Sète à l'adresse suivante [www.sete.fr](http://www.sete.fr)

#### **ARTICLE 9 :**

A l'expiration du délai fixé à l'article 4, le registre d'enquête sera clos et signé par le maire de Sète, puis transmis au commissaire enquêteur, dans les 24 heures, avec le dossier d'enquête.

Dans le délai maximum d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera au Préfet l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport, ses conclusions motivées et son avis.

Le commissaire enquêteur satisfera aux obligations du Code de l'expropriation et notamment les articles R131-4 et R131-10.

Le Préfet transmettra le rapport et les conclusions au Président de la SA d'Équipement du Littoral de Thau (SA Elit) et au Maire de Sète.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés, par le public, pendant un an à compter de leur date de dépôt, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux de la mairie concernée et à la Préfecture de l'Hérault - Bureau de l'environnement , 34 place des Martyrs de la Résistance 34062 Montpellier cedex 2.

Ils seront également insérés sur le site internet des services de l'État [www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr) pendant une période d'un an à compter de leur date de dépôt.

**ARTICLE 10 :**

Il appartiendra au Préfet de prononcer ou pas ultérieurement, par voie d'arrêté, la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation des travaux de l'immeuble AM138 situé 14 rue Lazare Carnot .

**ARTICLE 11 :**

Le Secrétaire Général de la Préfecture de l'Hérault, le Président la SA d'Équipement du Littoral de Thau (SA Elit), le Maire de Sète, le Commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Montpellier, le 04 NOV. 2015

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général

  
Olivier JACOB



PRÉFET DE L'HÉRAULT

**AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
PARCELLAIRE****préalable aux travaux de restauration immobilière « Ile Sud » à Sète  
(immeuble situé au 14 rue Lazare Carnot)**

-----

L'enquête publique se déroulera durant 33 jours consécutifs, du samedi 12 décembre 2015 au mercredi 13 janvier 2016 inclus.

M. Bernard DELBOS, Architecte DPLG Ethnologue, est désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le responsable technique du projet, Monsieur Régis MAGAT, Directeur général ( Tel : 04 67 46 66 56 – mèl : regis.magat@saelit.net), pourra communiquer toute information technique concernant le projet.

Un dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie de Sète, siège de l'enquête, 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 (du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00, et le samedi matin de 9h00 à 12h00) ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur, à l'adresse suivante :

Monsieur Bernard DELBOS, commissaire enquêteur  
(Ilot Jean Jaurès)  
Mairie de Sète  
20 bis rue Paul Valéry  
34200 SETE

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

Le commissaire enquêteur recevra en personne les observations du public en l'Hôtel de ville de Sète aux dates, heures suivants :

- Samedi 12 décembre 2015 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 7 janvier 2016 de 15h00 à 18h00
- Mercredi 13 janvier 2016 de 11h00 à 14h00

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

Le commissaire enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande, dûment motivée.

A l'issue de l'enquête, toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, à la Préfecture de l'Hérault, (Direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement) et en mairie de Sète.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront également publiés sur le site Internet des Services de l'Etat pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête ([www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr)) et sur le site internet de la ville de Sète ([www.sete.fr](http://www.sete.fr))

Il appartiendra au Préfet de prononcer ultérieurement, par voie d'arrêté, la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires aux travaux de restauration immobilière « Ilot Jean Jaurès » à Sète.

\*\*\*\*\*

Cet avis d'ouverture d'enquête publique fera l'objet d'un affichage en mairie de Sète et sera publié sur le site Internet des Services de l'Etat ([www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr)) huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.



Annexe n° 4 Avis d'enquête dans la Presse

Midi Libre –du 1<sup>er</sup> décembre 2015 & le 18 décembre 2015

Un exemple de l'avis passé dans le Midi Libre le 1er décembre et le 18 décembre 2015

# midilibre-ann

394198



*Liberté - Égalité - Fraternité*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Préfet de l'Hérault

## AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE PARCELLAIRE préalable aux travaux de restauration immobilière îlot Saint-Louis à Sète (immeubles situés aux 33-35, rue Garenne et 45-47, Grande-Rue Haute)

L'enquête publique se déroulera durant 33 jours consécutifs, du samedi 12 décembre 2015 au mercredi 13 janvier 2016 inclus.

M. Bernard Delbos, architecte DPLG ethnologue, est désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

Le responsable technique du projet, M. Régis Magat, directeur général (Tél. 04.67.46.66.56 - E-mail : regis.magat@saelit.net), pourra communiquer toute information technique concernant le projet.

Un dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête seront déposés à la mairie de Sète, siège de l'enquête, 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 (du lundi au vendredi, de 8 heures à 18 heures, et le samedi matin, de 9 heures à 12 heures) ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur, à l'adresse suivante :

M. Bernard Delbos, commissaire-enquêteur, (îlot Jean-Jaurès), mairie de Sète, 20 bis, rue Paul-Valéry, 34200 Sète.

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

Le commissaire-enquêteur recevra en personne les observations du public en l'Hôtel de ville de Sète aux dates, heures suivants :

- samedi 12 décembre 2015, de 9 heures à 12 heures ;
- jeudi 7 janvier 2016, de 15 heures à 18 heures
- mercredi 13 janvier 2016, de 11 heures à 14 heures.

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

Le commissaire-enquêteur pourra également recevoir, sur rendez-vous, toute personne qui en fera la demande, dûment motivée.

À l'issue de l'enquête, toute personne pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur, à la préfecture de l'Hérault, (direction des relations avec les collectivités locales, bureau de l'environnement) et en mairie de Sète.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront également publiés sur le site Internet des services de l'État pendant un an, à compter de la clôture de l'enquête ([www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr)) et sur le site Internet de la ville de Sète ([www.sete.fr](http://www.sete.fr)).

Il appartiendra au préfet de prononcer ultérieurement, par voie d'arrêté, la cessibilité des immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires aux travaux de restauration immobilière « îlot Jean-Jaurès », à Sète.

Cet avis d'ouverture d'enquête publique fera l'objet d'un affichage en mairie de Sète et sera publié sur le site Internet des services de l'État ([www.herault.gouv.fr](http://www.herault.gouv.fr)) huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.



**Ouverture d'une enquête publique parcellaire  
concernant les travaux de restauration immobilière « 14 rue Lazare Carnot » à  
Sète**

**ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**CERTIFICAT D'AFFICHAGE**

Le Sénateur - Maire de la Ville de Sète, François COMMEINHES.

Certifie avoir fait procéder le 01 décembre 2015, dans la Commune, aux lieux et places accoutumés, à l'affichage de :

**L'avis d'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP relative à  
l'opération de restauration immobilière « 14 rue Lazare Carnot » à Sète**

L'affichage effectif a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête qui s'est déroulé du 12 décembre 2015 au 13 janvier 2016 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'Île de Thau
  - ▣ Centre Technique Municipal, 815 quai des Moulins
  
- Sur la façade de l'immeuble du 14 rue Lazare Carnot concerné par la DUP de restauration immobilière.

Fait en Mairie, Sète le 15 janvier 2016



Le Sénateur - Maire

François COMMEINHES



Restaurant  
ALADDIN  
Spécialités ALGERIENNES

Au me laque cannot 3470 SETE

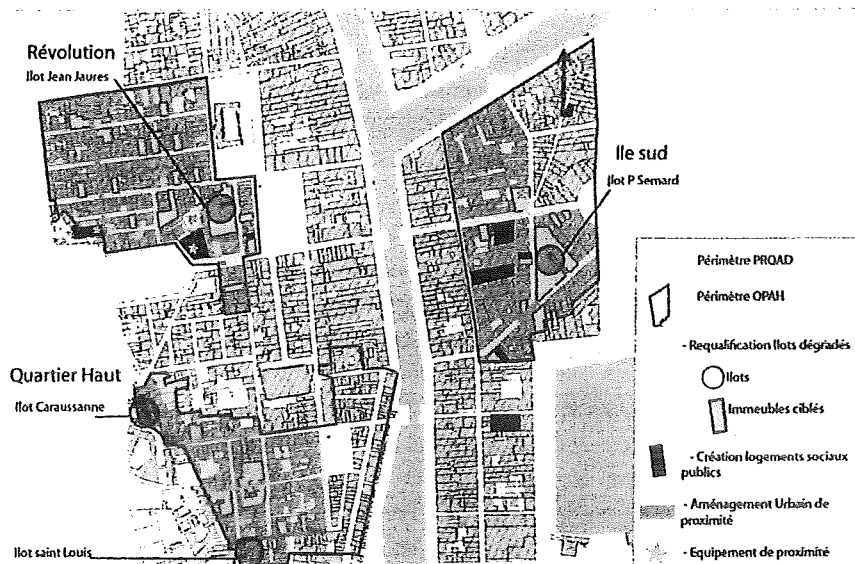
## ILLUSTRATION



## “Un mode projet différencié et gradué” à Sète

Le PRQAD de Sète concerne 3 secteurs disjoints, composés chacun autour d'îlots opérationnels où sont en jeu des opérations de recyclage foncier et immobilier à vocation de logement. Ces 3 sites sont en proximité immédiate du centre-ville, aux abords du cœur de ville actif, touristique et patrimonial. La démarche de GUP construite à Sète concerne deux types de périmètres :

- un périmètre géographique élargi, qualifié de “périmètre de veille”, qui inclut l'ensemble du centre-ancien. Il est l'objet notamment du volet “vigilance” de la GUP, devant permettre de repérer les situations qui appellent un traitement rapide. Il a donné lieu à la constitution d'un groupe de travail spécifique composé d'un noyau dur de services (Services techniques, Urbanisme, service d'intervention rapide) dans une logique de coordination.
- des “périmètres d'action”, ciblés sur des secteurs d'intervention du PRQAD. Ils sont notamment concernés par le volet “anticipation” de la GUP. Il s'agit de développer une expertise sur les usages, d'identifier les supports d'action potentiels pour contribuer à l'amélioration du fonctionnement urbain, d'initier des



micro-actions localisées pour traiter les dysfonctionnements. Deux expérimentations vont être initiées : une opération de micros-aménagements (points d'apports ordures ménagères en pieds d'immeubles, micro-fleurissements...) prenant appui sur les dynamiques et les pratiques des usagers (habitants, école...) ; un protocole de “gestion des chantiers” pour limiter les gênes en secteurs contraints. Un “groupe projet” va être constitué de manière spécifique pour chaque action.



Bernard Delbos Commissaire enquêteur tel 06 18 60 96 40

Procès-verbal de synthèse

Lamalou les Bains le 20 janvier 2016

Objet Trois procédures d'enquêtes parcellaires périmètres de requalification de quartiers anciens dégradés

Ilot Sud	Parcelle AM 138	1 immeuble , 14 rue Lazare Carnot
Ilot St Louis	Parcelle AO 324, 325, 328, 329,	4 immeubles situés au 33_35 rue Garenne et 45-47 Gd Rue Haute
Ilot Révolution	Parcelles multiples (AO685 et suivantes)	3 immeubles au 57, 61, et 65 rue Jean Jaurès

Enquête parcellaire du 12 décembre 2015 au 13 janvier 2016

La réunion préparatoire du 18 janvier 2016 a permis de voir ensemble les observations du public et de faire un premier aperçu des réponses aux questionnaires.

- Vu les 3 dossiers distincts : îlot St Louis, îlot Révolution et Ile Sud
- Vu le déroulement des permanences du commissaire enquêteur,
- Vu les observations du public concernant l'immeuble du 65 rue Jaurès,
- Vu la lettre de l'avocat représentant Monsieur Trinca propriétaire 33 Rue de Garenne,
- Vu les 3 arrêtés préfectoraux des DUP St Louis, Révolution, Ile Sud

A- En premier, le commissaire enquêteur souhaite avoir des réponses aux questions relevant de :

1- la **Gouvernance** du programme **PRQAD SETE** sur les 3 îlots du centre ville

- Information succincte sur les partenaires: Ville, Agglo, SA Elit ...In Situ ...
- les acteurs du programme : Porteur de projet, AMO, Syndic de copropriété , Architecte, etc.
- les Conventions entre les parties...
- le suivi du programme : passage de la DUP travaux ( 2013- 2014) à l'Enquête parcellaire (2016)

2- le **bilan des Réponses aux questionnaires** envoyés dans le cadre de l'enquête parcellaire

Dépouillement des questionnaires et **Analyse** ; J'insiste là dessus (primordiale pour une parcellaire)  
Le maître d'ouvrage SA Elit a adressé aux propriétaires ou ayant droit une notification de l'avis d'enquête aux propriétaires figurant à l'état parcellaire du dossier d'enquête publique (cf. article 12 de l'arrêté préfectoral). Ce courrier a été adressé par lettre recommandée entre le 20 et le 27 novembre 2015 (voir copies dans le dossier d'enquête publique) à l'intention des 37 personnes identifiées par l'état parcellaire ainsi qu'un questionnaire personnalisé de situation foncière et de situation civile des propriétaires. Ce questionnaire invite les ayants droits à apporter les modifications de situation intervenues.

Merci de vérifier le pointage des réponses aux questionnaires et d'exprimer :

- le nombre de réponses reçues
- le nombre de propriétaires ou ayant droit qui se sont exprimés
- de signaler le nom des propriétaires actuels occupant l'immeuble encore à ce jour.

NB : L'enquête parcellaire se doit d'identifier les véritables propriétaires !

3- **Restaurer en centre ville** : normes des travaux et instruction du permis de construire :

L'AVAP (ou ZPPAUP) édicte les règles de conservation et de mise en valeur du bâti ancien ..

La réunion le 12 janvier avec l'ABF nous a permis d'établir un 1<sup>er</sup> dialogue sur les normes et contraintes des travaux en centre ancien (façades, toitures, ouvertures, balcons, modénatures etc)  
Des conseils et une analyse au « cas par cas » sont envisageables pour les immeubles sur cour ou sur l'arrière de la parcelle.

NB : Les copropriétaires souhaitent la présence des architectes-conseils lors d'une réunion du Syndic de copropriété sur les travaux à effectuer.

B- En second lieu, le commissaire enquêteur souhaite « écrire » un premier bilan de la DUP mise en place précédemment et ainsi voir les décisions susceptibles d'être mises en œuvre prochainement sur les trois secteurs concernés par l'enquête parcellaire.

.../...

## Observations du public et questionnements du CE par îlot

1-- « Ile SUD » Immeuble du 14 rue Lazare Carnot : situation de propriété

A noter : aucune observation inscrite sur le registre d'enquête publique.

A dépouiller : l'examen des réponses aux questionnaires « Enquête parcellaire »

A comprendre : la situation des « achats » des appartements de la parcelle concernée AM 138 ? .

Questionnement du commissaire enquêteur :

Situation parcellaire AM 138 : l'immeuble semble en phase d'acquisition par la SA Elit ?

Programme des travaux de restauration immobilière ; délai envisagé ?

Outils mis en place : PRI - PRQAD- aides (ANAH – autres)...pour effectuer la requalification prochaine de l'immeuble du 14 rue Lazare Carnot ?

2 – Ilot St Louis , opération du 33/35 rue Garenne et 45/ 47 Grande rue Haute

a) Aucune observation inscrite sur le registre d'enquête publique.

Seule une lettre d'avocat représentant Mr Loïc TRINCA propriétaire au 33 rue de Garenne.

« souhaite de voir traiter en urgence , les problèmes d'humidité et de moisissures affectant les appartements propriété de la ville dans cet immeuble » - Réponse de la ville ou SA Elit ?

b) Réponses aux questionnaires « Enquête parcellaire » : tableau des réponses (§ A point 2)

c) Questionnement du commissaire enquêteur :

Opération d'ensemble ? conjointe ? Restructuration cadastrale des diverses parcelles ?

Nb de propriétaire à ce jour désireux de rester dans les murs ?

Examen des situations individuelles,

Mise en place de nouveaux délais d'exécution des travaux

3- Ilot Robespierre , n° 57, 61 et 65 rue Jean Jaurès

- Immeuble du 65 rue Jaurès : de nouvelles bases et un nouveau dialogue ?

Comment y répondre : favorablement ou pas à l'observation n) de Madame

a) Quatre observations inscrites sur le registre d'enquête publique.

Répondre point par point aux observations

1 de Mr Ramos et Mr Borie, sur les travaux intérieurs (EU évier et alcôve)

2 MR Larbi sceptique sur la liste des travaux à faire pour le propriétaire- Montants des aides envisageables

3 Mme Provin-Benko : membre du syndicat de copropriétaire, Plaidoyer sur l'historique et la remise en route du processus (travaux)

b) Réponses aux questionnaires « Enquête parcellaire » : tableau des réponses (§ A point 2)

c) Questionnement du commissaire enquêteur :

Concernant la rue Jean Jaurès, des similitudes existent entre le n° 57 et n°65 sur l'état du bâti ( lanière de 17mètres de long avec un escalier central ) + « maisonnette » de fond de cour

Existe-t-il un rapprochement d'actions mené : concertation et/ou politique d'ensemble coordonnées (pilotage In Situ ?) - Concertation syndic, architectes ?

Merci à vous de répondre « simplement » sur les 8 immeubles concernées ( planning, délais, possibles des travaux, demande de permis de construire... ) un programme de réhabilitation PRQAD bien spécifié sur ces immeubles.



**sa.elit**

**Réponses aux questions du Commissaire enquêteur des enquêtes parcellaires Ilots Saint Louis, Jean Jaurès et 14 Lazare Carnot**

Sète, le 22 janvier 2016

**Organisation de la politique de rénovation urbaine du centre ancien de Sète.**

La Ville de Sète et Thau agglomération ont mis en place toute une gamme d'outils afin d'atteindre une requalification de ces quartiers anciens dégradés :

– 1 Outil incitatif l'OPAH-RU dont l'opérateur est In Situ  
Les propriétaires bailleurs (sous conditions de modération de loyers) et occupants (sous conditions de ressources) sont incités à améliorer leur logement (dans le respect des réglementations en vigueur et des règles de l'art) et les parties communes de leur immeuble moyennant une subvention de l'ANAH.

L'OPAH-RU est pilotée par Thau agglomération, qui a la compétence logement.

– 1 Outil coercitif : les DUP de restauration immobilière mises en œuvre par SAELIT  
Sur le centre-ville de Sète, environ 85 immeubles ont été repérés comme immeubles dont la requalification est prioritaire. La Ville a missionné la SAELIT afin qu'elle mette en œuvre sur la période 2013/2018 une trentaine de DUP parmi ces immeubles. Une cinquantaine d'immeubles ont déjà fait l'objet d'une telle DUP sur le quartier Ile Sud entre 2002 et 2012.

La DUP de restauration immobilière prescrit sur arrêté préfectoral une liste de travaux à réaliser dans un délai établi par ce même arrêté. Ces obligations sont assorties des mêmes aides de l'ANAH.

SAELIT accompagne les syndicats de copropriétaires dans les réponses techniques et administratives à apporter pour satisfaire aux obligations imposées par les arrêtés préfectoraux de restauration immobilière.

In Situ accompagne les copropriétaires pour les parties privatives et les syndicats de copropriétaires, pour les parties communes, dans l'estimation des subventions qu'il est possible d'obtenir et le montage des dossiers de demandes de ces aides.

Au terme du délai de prescription de réalisation des travaux inscrit dans l'arrêté de DUP, si

la copropriété n'a pas manifesté son intention de faire ou si les travaux n'ont connus aucun

*dey*

**sa.elit**

commencement, une enquête parcellaire est diligentée pour connaître précisément les copropriétaires en place. Lors de la notification de l'ouverture de l'enquête parcellaire, un programme de travaux arrêté par le Maire avec un nouveau délai de réalisation est également notifié.

- le PRQAD

Dans le cas où malgré les outils incitatifs et coercitifs, les propriétaires des immeubles repérés ne seraient pas en mesure de réaliser les travaux permettant la réhabilitation de l'immeuble, parce qu'ils sont trop complexes techniquement ou trop onéreux, la collectivité, en l'occurrence la SAELIT, peut se substituer au secteur privé et acquérir l'immeuble en vue de son recyclage et sa remise sur le marché de l'immobilier en logements publics, libres ou conventionnés.

Le financement de ces opérations d'acquisitions, portage et de travaux est assuré par la Ville et l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, dans le cadre du PNRQAD.

**DUP de restauration immobilière n°5 Ile Sud - 14 Lazare Carnot**

L'enquête parcellaire ne porte que sur ce seul immeuble parmi les 40 contenus dans la DUP. Cette copropriété est à la dérive depuis 2008 : sinistre, arrêté de péril, évacuation des locataires, procès entre les copropriétaires... L'immeuble est vacant depuis lors.

Il a progressivement été acquis par la SAELIT qui a déposé et obtenu un permis de construire en 2015. La maîtrise de l'ensemble des lots sera terminée au 1er trimestre 2016.

**DUP de restauration immobilière Ilot Saint Louis**

Le projet prévoit la restauration complète des immeubles des parcelles AO324, AO325, AO328 et AO329 sans restructuration cadastrale.

Un PC a été obtenu par SAELIT en date du 13/04/2015 sur les parcelles AO324 et AO325. A ce jour, seuls les consorts Ghemari copropriétaires des lots 2 et 5 de la parcelle AO325 ont manifesté leur intention de demeurer dans la copropriété et participer au projet.

Les propriétaires des parcelles AO328 et 329 sont appelés lors de l'enquête parcellaire à se faire connaître et à se prononcer sur les programmes de travaux arrêtés par le Maire.

L'avocat de M. Trinca, copropriétaire sur la parcelle AO324, a fait parvenir un courrier à la

Mairie de Sète, en date du 25/11/2015, concernant des désordres qui seraient dus au lot appartenant à la commune. Un courrier de réponse a été fait en date du 09/12/2015 par SAELIT.

*JM*

**sa.elit**

### DUP de restauration immobilière Ilot Jean Jaurès

Sur l'ensemble des immeubles concerné, SAELIT va missionner un pool d'architectes, à sa charge, qui sera devra définir un programme de travaux concerté avec les syndicats de copropriétaires qui comportera une estimation des coûts et des subventions qu'il est possible d'obtenir dans le cadre de l'OPAH-RU. Cette estimation est effectuée par InSitu sur la base des réglementations en vigueur.

A la suite de cette étude de faisabilité, les syndicats des copropriétaires devront, dans les 18 mois à compter de la notification de l'enquête parcellaire, choisir un architecte-maître d'oeuvre de leur

choix, faire voter les travaux et les engager.

### Conformité des travaux avec la réglementation AVAP/ZPPAUP

Les architectes retenus par SAELIT pour les études de faisabilité et les syndicats des copropriétaires pour le dépôt des PC sont invités lors de l'élaboration de leurs propositions respectives à consulter l'architecte-conseil mis en place par la Mairie, lors de ses permanences en l'Hôtel de Ville.

Les PC déposés au service urbanisme de la Mairie de Sète sont tous soumis à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

### Bilan des réceptions des notifications ouvertures enquêtes parcellaires et des réponses aux questionnaires envoyés dans le cadre de l'enquête parcellaire

	Jean Jaurès	St Louis	14 L. Carnot
Notifications Ouverture enquête parcellaire	22	8	6
Distribués	15	4	3
Plis retournés	3	1	
Succession vacante	1		
Acquis SAELIT	3	3	3
Réponses questionnaires	5	0	2

Le Directeur Général

Régis MAGAT





*Enquête parcellaire SETE 2016 Notification aux ayants droits  
Courrier avec AR entre le 21 et le 27 novembre 2015*

**QUESTIONNAIRE RELATIF A LA DESIGNATION DE L'IMMEUBLE  
ET A L'IDENTITE DU PROPRIETAIRE**

(A retourner sous huitaine dûment rempli)

**I – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

Situation : Commune de SETE – ..... (indiquer l'adresse)  
Nature : Immeuble bâti  
Surface à acquérir : .....  
Références cadastrales : .....

**II – IDENTITE DU PROPRIETAIRE ET D'EVENTUELS AYANTS-DROIT**

Faisant suite à la notification de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire, le soussigné déclare :

Etre (ne pas être) (1) le propriétaire de l'immeuble ci-dessus désigné  
Connaître (ne pas connaître) (1) le propriétaire dudit immeuble (2)  
Certifier l'exactitude des renseignements qui sont fournis ci-après

**Renseignements relatifs à l'identité du propriétaire :**

Nom et prénoms (dans l'ordre de l'état civil) :  
Situation de famille : célibataire, marié, veuf, divorcé, remarié (1)  
Date et lieu de naissance :  
Le cas échéant nom du conjoint :  
Domicilié :  
Profession :  
Représenté par (3) :  
Titre de propriété :

**Renseignements relatifs aux éventuels locataires, titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation, d'usage ou de servitude :**

Préciser les noms, prénoms et l'adresse des intéressés, la nature de leur titre, la durée du bail ou des conventions

Fait à..... le.....

Signature

- (1) Rayer les mentions inutiles
- (2) Si vous n'êtes pas propriétaire, vous devez néanmoins remplir le questionnaire fût-ce partiellement en formulant toutes réserves
- (3) Lorsque le propriétaire est mineur, interdit, indivisaire

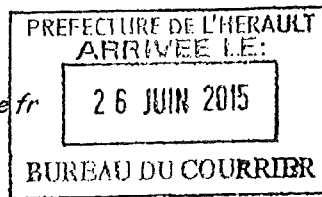



Secrétariat Général

Tél. : 04 99 04 70 32

Fax : 04 67 74 98 44

E-mail : [secretariatgeneral@ville-sete.fr](mailto:secretariatgeneral@ville-sete.fr)



ville de  sete

EXTRAIT DU  
REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL  
D-2015-136

## CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 22 JUIN 2015

### URBANISME

**Objet :** PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE ILE SUD -IMMEUBLE  
CADASTRE AM 138 (14,RUE LAZARE CARNOT) DEFINITION DU PROGRAMME  
DES TRAVAUX ET SOLLICITATION DE L'ORGANISATION D'UNE ENQUETE  
PARCELLAIRE (DUP N° 5)

L'an deux mille quinze et le 22 juin, à 18h30, le conseil municipal de la Ville de SETE s'est réuni à la Salle Georges BRASSENS, sous la présidence de Monsieur François COMMEINHES, Maire.

Etaient présents : François COMMEINHES, Rudy LLANOS, Anne de GRAVE, Hervé MERZ, Marie DE LA FOREST, Sébastien PACULL, Corinne PARAIRE - AZAIS, Gérard CASTAN, Catherine MARAVAL, Antoine DE RINALDO, Jean-Marie TAILLADE, Emile SUBITANI, Jean-Claude GROS, Elyane MICHEL - SARDA, Conception CANDORE-PELIZZA, Gérard NAUDIN, Jocelyne CASSANY, Corinne DAMBIELLE - MOSLER, Blandine AUTHIE, Colette GUIRAUDOU - JAMMA, Dominique CHABANEL - VIE, Michel BODART, Lydie DI CRASTO - MANCUSO, Christine SIMON - AUBRY, Céline DROUET - PAILHES, Romain FERRARA, François LIBERTI, Jean-Luc BOU, Véronique CALUEBA-RIZZOLO, Sébastien ANDRAL, Virginie ANGEVIN, Jean-Claude CUAZ, Marie-Christine AUBERT, Marie-Christine VION-LECLERC, Christian DALMON.

Etaient absents ayant donné pouvoir : Emile ANFOSSO donne pouvoir à Catherine MARAVAL, Jocelyne VILLA-GIZARDIN donne pouvoir à Marie DE LA FOREST, Abdelkader BOUALLAGA donne pouvoir à François COMMEINHES, Christelle ESPINASSE donne pouvoir à Hervé MERZ, Patrick ANDRE donne pouvoir à Michel BODART, Vincent SABATIER donne pouvoir à Romain FERRARA, Marion JEANNE donne pouvoir à Marie-Christine VION-LECLERC, Sébastien DENAJA donne pouvoir à Christian DALMON

Monsieur Romain FERRARA est désigné à l'unanimité comme secrétaire de séance.

Monsieur François COMMEINHES Maire s'exprime en ces termes :

La Ville de Sète a engagé la phase opérationnelle du Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) « Ile Sud » en confiant le suivi et l'animation de ce dispositif à la SA d'Equipeement du Littoral de Thau (SA ELIT) dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement approuvée par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2002, visée le 4 octobre 2002 par la Préfecture de l'Hérault.

La durée de cette Convention Publique d'Aménagement a été prolongée jusqu'au 31 décembre 2016, lors de son avenant n°6, et approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2013, visée le 20 décembre 2013 par la Préfecture de l'Hérault.

Cette démarche en faveur de la Restauration Immobilière est menée grâce à la mise en œuvre de moyens à la fois incitatifs et coercitifs.

Dans le cadre du volet incitatif, il s'agit en particulier de l'octroi des aides financières mobilisées dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH RU) créée sur le secteur, et également des déductions fiscales accordées dans le cadre du régime fiscal « Malraux ».

Dans le cadre du volet coercitif, sur le fondement du PNRQAD et des Déclarations d'Utilité Publique (DUP), il est permis de prescrire l'exécution des travaux de restauration immobilière aux propriétaires concernés, sous contrainte de délai, avec la faculté le cas échéant de poursuivre la procédure jusqu'à leur expropriation et réaliser les dits travaux en leur lieu et place.

Par Arrêté Préfectoral n° 2012-I-196 du 25 Janvier 2012 (DUP n°5), Monsieur le Préfet a déclaré d'Utilité Publique les travaux de Restauration Immobilière du PRI Ile Sud.

L'animation menée par la SA ELIT, en sa qualité de concessionnaire de la Ville de SETE, sur le PRI Ile Sud de Sète n'a pas permis d'obtenir amiablement l'engagement des propriétaires sur la réalisation des travaux de restauration sur l'immeuble du 14 rue Lazare Carnot cadastré AM 138, situé dans le périmètre de la Déclarations d'Utilité Publique N° 5 du PRI Ile Sud.

L'état de dégradation de cet immeuble s'est progressivement accentué du fait d'une situation de péril non imminent avec interdiction d'habiter du 19 mars 2008 (arrêté municipal n° A-20080018), rendant indispensable sa restauration complète.

En conséquence, en application de l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme, il est proposé au Conseil Municipal d'arrêter définitivement le programme des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique par l'Arrêté Préfectoral du 25 Janvier 2012 (n° 2012-I-196) de l'immeuble cadastré AM 138 situé au 14 rue Lazare Carnot à Sète et de fixer à 18 Mois leurs délais d'exécution.

Il est proposé également au Conseil Municipal d'approuver le coût prévisionnel estimatif des travaux portés dans les dossiers joints.

Par la suite, il convient de mettre à l'enquête parcellaire les travaux portant sur cet immeuble.

A cette occasion, dans le respect des dispositions des articles L.313-4-2 et R.313-27 du Code de l'Urbanisme et du titre III du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique, seront notifiés :

- à chaque propriétaire :
  - d'une part, le dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie
  - d'autre part le programme détaillé des travaux à réaliser sur les bâtiments et leurs terrains d'assiette qui lui incombe
- et aux Syndicats des Copropriétaires,
  - les travaux intéressant les seules parties communes.

En application des articles L.313-4-2 et R.313-28 du Code de l'Urbanisme les propriétaires concernés pourront éviter la mise en cessibilité de l'immeuble, en prenant l'engagement lors de l'Enquête Parcellaire d'exécuter, dans le délai déterminé, les travaux de restauration objet de la Déclaration d'Utilité Publique. A défaut un Arrêté de Cessibilité sera pris, permettant l'expropriation des propriétés concernées.

En conséquence, de ce qui précède, il convient de demander à Monsieur le Préfet d'organiser une Enquête Parcellaire portant sur l'immeuble concerné dans les conditions notamment des articles R.131-1 et R.131-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.



Dans son Arrêté Préfectoral, Monsieur le Préfet désignera notamment le Commissaire Enquêteur et précisera les dates et la durée de l'enquête.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal

**ARRETE** le programme des travaux de Restauration Immobilière et les délais d'exécution contenus dans les dossiers joints portant sur l'immeuble visé par l'Arrêté Préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 25 Janvier 2012 (n° 2012-I-196) / (DUP n°5) et cadastré :  
• AM138 situé 14 rue Lazare Carnot à Sète

**APPROUVE** le dossier d'Enquête Parcellaire joint,

**SOLLICITE** de Monsieur le Préfet de l'Hérault l'organisation d'une Enquête Parcellaire de Restauration Immobilière soumise aux dispositions des Articles L.313-4-2 et suivants du Code de l'Urbanisme sur l'immeuble cadastré AM138 situé 14 rue Lazare Carnot à Sète,

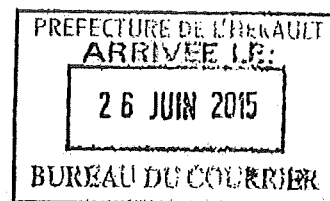
**AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération, conformément à l'article L.2122-21 du Code Général des Collectivités territoriales.

DELIBERATION ADOPTEE A L'UNANIMITE.  
Plus n'est délibéré et les membres présents ont signé.

Pour extrait conforme  
Par délégation du Maire,  
Directrice Générale Adjointe des Services



Anne GOUDOU



La présente décision est susceptible de recours devant le Tribunal administratif de MONTPELLIER dans le délai de deux mois à compter de sa notification/publication.

