

ENQUETE PUBLIQUE

Restauration Immobilière programme N6 Rue Caraussane Ouverture d'Enquête de déclaration d'utilité publique "Rue Caraussane à SETE"

demande

**par Mr Le Préfet de la Région Languedoc Roussillon
Préfet de l'Hérault**

Arrêté N2012-I-1854 – 9 août 2012

SETE

34200 (Département de l'Hérault)

Du 29 août 2012 au 2 octobre 2012

Rapport du Commissaire Enquêteur
Bernard DEWINTRE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

I – Le Projet

I.1 – Renouvellement urbain de la ville de SETE

I.2 – La Rue Carausane

I.3 – Justification du projet

I.4 – Evaluation des acquisitions

II – Organisation et exécution de l'enquête

II.1 – Organisation

II.2 – Préparation

II.3 – Dossier d'enquête

II.4 – Accueil du public

III – Examen des observations

III.1 – Observations recueillies

III.2 – Analyse et commentaires

III.3 – Lettre du Commissaire Enquêteur à la Mairie de SETE

III.4 – Réponse de la Mairie de SETE

IV – Conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur

V- Annexes

I – LE PROJET

I.1 – Renouvellement Urbain de la ville de SETE

La ville de SETE souhaite poursuivre la stratégie de renouvellement urbain initiée sur les quartiers centraux, en s'engageant dans le cadre du PNR OAD porté par l'Etat et les agences centrales (ANRU – ANAH) sur la période 2011-2017.

Par décision du Conseil Municipal du 24 avril 2012, le Conseil Municipal :

- Approuve l'opération d'aménagement Caraussane pour enquête préalable à la DUP
- Autorise le Maire à solliciter du Préfet de l'Hérault l'ouverture d'une enquête publique préalable en vue de l'obtention d'une DUP (aménagement de la Rue Caraussane).

I.2 – La Rue Caraussane

La Rue Caraussane est un axe majeur nord-sud de la ville de SETE à la périphérie immédiate de son centre.

Elle fait partie de l'ossature du plan de circulation, son élargissement a été prévu en 1891, en 1965 puis à nouveau en 1984, ce besoin est aujourd'hui encore d'actualité.

Dans sa plus faible largeur, elle fait 3 mètres, l'aménagement est prévu entre les rues L.Raymond et R.Lefevre.

L'élargissement s'effectuera du côté des numéros pairs (entre 4 et 22) seront mises à l'alignement les parcelles A8 95-96-97-99-100-102-et 402.

I.3 – Justifictaion du projet

Les avantages du projet sont :

- Mise en sécurité de la voie pour toutes les catégories d'usagers
- Meilleure fluidité du trafic
- Meilleure desserte des équipements et du centre ville situé à proximité

- Réduction des nuisances pour les riverains (vitesse à 30 km/h, nuisances sonores, échappement de gaz)
- Les constructions ont été édifiées entre 1830-1845

Compte tenu de sa nature et de son coût, le projet est dispensé d'étude ou de notice d'impact.

Le projet d'élargissement de la Rue Caraussane décline les principales orientations du PDU en cours d'établissement par Thau-Agglomération .

I.4 – Appréciation sommaire des dépenses

La largeur de la rue sera portée à 6m60, 2 trottoirs de 1m80 et une voie de circulation de 3 mètre.

Coût des acquisitions financières 1.212.240E (avis des domaines du 21-02-2012)

Coût des travaux d'aménagements 413.038, 60E

La ville de SETE a procédé aux acquisitions foncières suivantes :

- Appartement de 20,9m² – section AP102
- Appartement de 26,6m² – section AP100
- Immeuble de 105m² – section AP101

Il reste 12 lots à maîtriser pour pouvoir réaliser les travaux.

II – ORGANISATION ET EXECUTION DE L'ENQUETE

II.1 – Organisation

J'ai été désigné comme Commissaire Enquêteur par décision NE12000193/34 en date du 17/07/2012 par le Tribunal Administratif de Montpellier.

Je me suis rendu en Préfecture de l'Hérault le 19 juillet 2012 pour prendre en compte le dossier.

Le 23 juillet 2012 j'ai pris contact avec Monsieur MEGHZILI du Bureau Urbanisme de la ville de SETE pour préparer l'enquête et effectuer la visite des logements concernés par la DUP.

Le 2 août 2012 j'ai fourni à Madame Linda DUBOIS tous les renseignements nécessaires à l'établissement de l'arrêté N2012-I du 9 août 2012.

J'ai visité avec Monsieur MEGHZILI du Bureau Urbanisme de SETE (responsable du projet), accompagné de Monsieur BASTIDE de la DTM 34 l'ensemble des immeubles.

II.2 – Préparation

L'arrêté N2012-1854 du 9 août 2012 fixe :

- les dates d'enquête du 29 août au 2 octobre 2012 inclus
- le lieu de l'enquête publique : Mairie de SETE ou le public pourra consulter le dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête publique
- l'adresse ou un courrier pourra être adressé au Commissaire Enquêteur – Mairie de SETE – Hôtel de Ville – Service Urbanisme – 34200 SETE
- les heures et jours de permanence :
 - Mercredi 29 août 2012 de 13h à 16h
 - Mardi 17 septembre 2012 de 9h à 12h
 - Mardi 2 octobre 2012 de 14h à 17h

- les avis d'enquête publique sont parus :
15/08/2012 et le 05/09/2012 dans le Midi Libre
15/08/2012 et le 05/09/2012 dans Hérault du Jour

La Mairie de SETE a réalisé l'affichage dans les endroits suivants : Mairie et ses annexes, périmètre DUP.

Toute la publicité a été faite suivant les prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 du Ministre de l'Environnement.

Le Commissaire Enquêteur a vérifié cet affichage le 14 août 2012 et avant chaque permanence.

La Mairie de SETE a fourni un certificat d'affichage.

L'avis d'enquête publique a été mis sur le site de la Préfecture : www.herault.gouv.fr

Les habitants de la ville de SETE avaient été conviés à une réunion publique d'information sur le projet le 9 février 2012. Le service Contact-Presses-Service-Communication : communication@ville-sete.fr avait distribué le projet de la rue Carausane.

II.3 – Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique, signé par le Commissaire Enquêteur comporte :

- Notice Explicative
- Plan de situation
- Plan général des travaux
- Caractéristiques principales des ouvrages
- Appréciation sommaire des dépenses
- Annexes – glossaire
 - ° Délibération du Conseil Municipal
 - ° Documents graphiques
 - ° Estimation des domaines

Le Bureau Urbanisme de SETE a mis à la disposition du public un dossier administratif comprenant les pièces numérotées de 1 à 7 (voir annexes).

II.4– Accueil du public

Le dossier était à la disposition du public au Bureau Urbanisme pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête a été très consulté en dehors des heures de permanence. De nombreux propriétaires ont pris rendez-vous avec Monsieur MEGHZILI, Responsable du projet.

Le public a été reçu par le Commissaire Enquêteur dans un local vaste qui permettait de présenter tous les plans. Pendant les permanences le Commissaire Enquêteur a reçu :

- 27 personnes pour consulter le dossier
- 7 personnes ont porté des remarques sur le registre
- 2 lettres ont été adressé au Commissaire Enquêteur
- 4 personnes ont communiqué par téléphone
- 3 personnes ont demandé des rendez-vous
- 1 lettre reçu hors délai

Le rapport du Commissaire Enquêteur sera en ligne sur le site de la Préfecture.

III – EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES

III.1 – Observations recueillies

- 25 personnes ont consulté sans porter de remarque
- 7 personnes ont porté des remarques sur le registre d'enquête publique
- 3 lettres adressées au Commissaire Enquêteur
- 4 personnes ont demandé des rendez-vous
- 6 personnes ont pris contact avec le Commissaire Enquêteur par téléphone

III.2 – Analyse et commentaire

REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

Registre 1 page 1 – Remarque 1 : Madame COMBES Catherine – 16 rue Caraussane

Il est utile d'agrandir la rue car difficultés pour sortir de chez moi. Les voitures roulent trop vite, accepte de vendre mon appartement depuis 2 ans déjà.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

L'intéressée a dit avoir déjà été "accroché" par les retroviseurs de voitures, entièrement favorable à l'élargissement de la rue. Il est souhaitable que la ville de SETE achète au plus vite cet appartement.

Registre 1 page 2 – Remarque 2 : Monsieur VINCI – 16 rue Caraussane

Usufruit – appartement 2 étage

Souhaite de bénéficier un appartement de même valeur dans le quartier. Ne veut pas vendre son appartement est estimé à 40 000e. Avec cette somme il ne pourra rien acheter et la somme qu'il recevra ne lui permettra que de louer pendant quelques années. Retraité avec une faible retraite.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La rue Caraussane doit être agrandie, mais il est sûr que dans le cas de Monsieur VINCI il y a un problème humain, alors qu'il aurait pu vivre tranquillement et laisser l'appartement à sa fille, il se trouvera rapidement sans ressource avec impossibilité de payer un loyer. Je pense qu'il appartient à la Mairie de SETE de trouver une solution.

Registre 1 page 2 – Remarque 3 : Monsieur LEQUEUX Régis

Projet utile à la ville. Proximité du Lycée Paul Valéry nécessite de créer des arrêts minute parcelles 100-101-102 devraient être affectés au stationnement.

Le problème du relogement des propriétaires occupants doit retenir toute l'attention des autorités : nouveau logement dans le quartier sans perte financière.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

La ville de SETE va établir un projet. Le Commissaire Enquêteur souhaite que toutes les propositions soient étudiées, mais ce n'est pas l'enquête.

Le problème du relogement devra être traité avec beaucoup de sens humain.

Registre 1 page 2 – Remarque 4 : Madame DEFOSSE Sandrine – 12 et 14 rue

Caraussane

Des travaux de rénovation ont été effectués à hauteur de 31.000E dans un but locatif. Ils n'ont pas été pris en compte dans l'évaluation des biens voués à la location. Une réévaluation doit être refaite pour ces appartements.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il appartiendra à la Mairie de SETE de visiter ces appartements avec les services compétents des domaines pour proposer un prix de rachat. Ce dernier ne sera définitif qu'après cette visite.

Registre 1 page 3 – Remarque 5 – Madame PRAT Michèle – Psychologue – 15

rue Caraussane

Demande d'éviter des logements sociaux HLM.... Préférer des petites villas près d'un lieu d'éducation.

Rassemblement d'adolescents sur le parvis du collège, trafic, échange de drogues....

Ce lieu ne doit pas être catégorisé de zones sensibles...prestige touristique vers le Mont Saint Clair.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il appartient à la Mairie de SETE d'établir un projet pour ce quartier qui tient compte de vos remarques.

Il serait souhaitable que vous participiez à ce projet puisque psychologue vous avez assuré la formation psychologique des enseignants, compte tenu de leurs difficultés, respect et qualité citoyenne.

Personnes ayant demandé un rendez vous par téléphone :

- Monsieur et Madame FERRERO
- Monsieur et Madame CHARPENTIER

Les intéressés ont rencontré Monsieur MEGHZIL satisfait des réponses, ils ont annulé le rendez vous.

Registre 1 – page 4 – Remarque 6 : Madame BANDELIEU – Force Citoyenne

Aménagement indispensable mais tenir compte du relogement :

- Prévoir une piste cyclable, prévoir un grand élargissement de la rue
- Elargissement à parcelle 402

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Ce sera la ville de SETE de tenir compte de vos remarques dans le futur projet. Le dossier prévoit l'alignement au delà de la parcelle 402 pourra être réalisé ultérieurement. Le PLU prévoiera les dispositions à cet effet.

Registre 1 – page 4 – Remarque 7 : Monsieur SERRATO Jean Paul – La Grand Malbosc – 47 210 RAYET

L'intéressé propriétaire de la parcelle N103 attire l'attention sur la solidité de l'ouvrage édifée sur cette parcelle. Démolition des habitations sur les parcelles 101 et 102, immeubles appuyé les uns sur les autres.

Il souhaite rencontrer le responsable du projet.

Les 3 appartements de la parcelle 103 sont loués et vont faire l'objet de travaux de réparation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur tiendra compte de ces remarques. Il a été demandé au chef de projet de rencontrer l'intéressé et de lui envoyer un dossier.

LETTRES

Lettre N1 – Force Citoyenne

L'association est favorable à l'élargissement, elle demande une modification du plan d'aménagement de la rue concernée. Elle souhaite que les personnes expropriées ou délogées soient relogées dans le quartier si elles le désirent.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur note que vous êtes favorable à l'élargissement de la rue.

Le projet d'aménagement ne comprend que les grandes lignes. Il est souhaitable que vous fassiez connaître vos propositions lorsque le projet définitif sera en discussion à la ville de SETE. Je trouve vos propositions très intéressantes. Il vous faut entrer en contact avec le Bureau Urbanisme de SETE.

Lettre N2 – Monsieur Louis BESSIERES

Le bien fondé de l'élargissement de la rue Carausane n'est plus à démontrer.

L'intéressé propose des solutions d'aménagement pour un quartier qu'il connaîtrait bien..

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Voir réponse précédente.

Lettre reçu hors délai

Lettre de Madame PRAT Hélène – 16 Rue Carausane

En attente d'expulsion, je voudrais connaître l'évaluation de mon appartement évalué par la notaire à 200 000e lieu de déplacement, attends à 84 ans pour prendre ma décision.

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Il n'est pas question pour le moment d'expulsion, on ne connaît pas la décision du Préfet sur la DUP.

Le Chef de Projet de la ville de SETE prendra contact avec vous et vous fera des propositions.

III.3 – Lettre du Commissaire Enquêteur à la Mairie de SETE

B.DEWINTRE
16 Impasse Edmond
34080 MONTPELLIER

Montpellier, le 3 octobre 2012

Monsieur Le Maire de SETE
Bureau Urbanisme

Objet : Enquête Requalification Rue Caraussane

Arrêté N2012-I-1854, Préfet de l'Hérault 9 août 2012

Afin de me permettre d'établir le rapport sur la déclaration d'utilité publique de la Requalification de la Rue Caraussane, et de répondre aux questions posées lors de l'enquête publique, j'ai l'honneur de vous demander de bien vouloir fournir des réponses aux questions suivantes avant le 15 octobre 2012 :

- 1) A quelle date les travaux pourraient-ils débuter ? Il s'agit d'une période
- 2) Durée des travaux-y-aura-t-il un plan de circulation pendant celle-ci ?
- 3) Des propriétaires veulent vendre. A quelle date pourront-ils le faire ?
- 4) L'évaluation de certains appartements a eu lieu sans qu'ils soient visités. Quelle procédure comptait vous adopter ? Délai ? Quand ?

Je n'ai trouvé aucun opposant à la nécessité d'élargir la Rue Caraussane. Mais le projet de reconstruire fait l'unanimité contre lui.

Des solutions intéressantes sont proposées, parking, arrêt halte minute pour prendre les élèves à la sortie du lycée.....

Assurer la sécurité des lycéens, etc.....

Envisager vous de présenter au public le projet qui sera retenu ? sera-t-il consulté ?

Je joins en annexe la photocopie du Registre Enquête Publique pour vous permettre éventuellement d'effectuer vos remarques.

B.DEWINTRE
Commissaire Enquêteur

III.4 – Réponse de la Mairie de SETE

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 **sete**



Affaires suivies par : M. Yacine MEGHIZLI
Chef de Projet du Programme de Réhabilitation
Des Quartiers Anciens Dégradés (PRAQAD)
Tél. : 04 99 04 71 65
Mail : meghizli@ville-sete.fr

Sète, le 05 octobre 2012

Monsieur Bernard DEWINTRE
Commissaire enquêteur
de l'enquête publique préalable à la DUP
d'aménagement Caraussane
Lot Edmond
16 rue des Avants Monts
34080 MONTPELLIER

Nos Réf. : prqad/2012/43

Objet : Enquête préalable à la DUP d'aménagement Caraussane

Réponse à votre courrier du 3/10/2012

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Au terme de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sur l'opération d'aménagement Caraussane, pour la laquelle vous avez été désigné par le Tribunal administratif de Montpellier, vous me soumettez un certain nombre de questions et de remarques émanant des administrés qui vous ont sollicité.

Tout d'abord, je constate avec satisfaction, un consensus sur la *nécessité d'élargir la rue Caraussane*. Celle-ci présente en effet des conditions d'inconfort et d'insécurité aussi bien pour les riverains que pour les usagers qui l'empruntent quotidiennement (notamment les lycéens et collégiens).

Dans le registre d'enquête, certains habitants et associations émettent des questionnements voire des propositions sur le projet de reconstruction et d'aménagement. L'aménagement de la cité est l'affaire de tous et il sera bien évidemment tenu compte, dans la mesure du possible, de tous les avis.

Vous donc trouverez ci-après les éléments de réponse attendus afin de vous permettre de rendre votre avis sur le caractère d'utilité publique de l'opération d'aménagement.

Question n°1 :

A quelle date les travaux pourraient-ils débiter ?

.....

*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*



Réponse :

La commune s'est d'ores-et-déjà rendue propriétaire, par voie de préemption, de 6 appartements sur les 15 nécessaires à acquérir en vue de procéder aux travaux d'élargissement de la voirie. Dans le cas où M. le Préfet de l'Hérault se prononcerait en faveur de l'utilité publique du projet, la ville poursuivra le programme d'acquisition en privilégiant la voie amiable. L'intégralité des lots pourrait être acquise en fin d'année 2014.

Question n°2 :

Durée des travaux ? Il y aura-t-il un plan de circulation pendant ceux-ci ?

Réponse :

Les travaux de démolition pourraient débuter dans le courant d'année 2015 et l'opération se terminer en 2017. L'organisation des chantiers et plan de circulation n'ont pour le moment pas encore été définis. Les riverains et les usagers seront informés en temps utile.

Question n°3 :

Des propriétaires veulent vendre. A quelle date pourront-ils le faire ?

Réponse :

Les acquisitions devraient s'échelonner entre 2013 et 2014. Les propriétaires ont soit déjà été rencontrés soit vont l'être dans les mois qui suivent pour étudier avec eux les montants d'acquisitions et les dates de passation des actes de vente, en fonction également du planning financier de la ville.

Question n°4 :

L'évaluation de certains appartements a eu lieu sans qu'ils soient visités. Quelle procédure comptez-vous adopter ? Dans quel délai ?

Réponse :

Le dossier d'enquête publique comprend réglementairement une estimation globale et sommaire des biens dont l'acquisition est rendue nécessaire. Cette estimation a été réalisée par la Brigade d'évaluation des Domaines sur la base des biens dont elle connaît et qu'elle a pu visiter lors de préemptions réalisées la ville de Sète dans la rue Carausane.

Cette estimation doit être complétée au moment de l'acquisition de chaque lot par une évaluation des Domaines réalisée au moyen d'une visite des lots concernés.

Chaque propriétaire se verra donc proposer une évaluation individuelle dont le calendrier est à fixer avec chacun d'entre eux. Des rendez-vous sont d'ores-et-déjà en cours de programmation suite à la demande de propriétaires durant l'enquête publique.

...

population sur le projet d'aménagement de la rue Caraussane. Une réunion préalable au lancement de l'enquête publique a été organisée le 9 février 2012 afin d'informer les habitants sur le projet et sur la tenue d'une enquête publique. Un compte-rendu a été diffusé dans toutes les boîtes-à-lettres de la rue Carassane (côtés pair et impair) entre les rues L. Ramond et R. Lefèvre ainsi que sur le site internet de la ville.

Un courrier d'invitation à tous les propriétaires qui ne résident pas rue Caraussane a été envoyé à leur domicile afin de les inviter à s'exprimer dans le registre de l'enquête publique.

Lorsque M. le Préfet de l'Hérault se sera prononcé sur l'utilité publique de l'opération d'aménagement, une nouvelle réunion sera organisée afin de préciser le calendrier, le programme du projet et le mode opératoire retenu. Ultérieurement le projet élaboré par un architecte pourra être présenté,

J'espère ainsi avoir pu vous apporter tous les éléments dont vous aviez besoin afin de rendre votre avis et vous prie, Monsieur le Commissaire enquêteur, d'agréer l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Maire



François COMMEINHES

IV – CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

IV.1 – Conditions et réalisations de l'enquête

- A) La publication réglementaire a été faite. L'avis d'enquête largement diffusé, journaux, site internet, panneaux affichage, Mairie. Avis d'enquête publique sur chaque immeuble concerné (voir dossier partie II et annexes). Toute la publicité a été faite suivant les prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 du Ministre de l'Environnement.
- B) Les pièces du dossier d'enquête, signés par le Commissaire Enquêteur étaient à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la Mairie.
- C) Les permanences du Commissaire Enquêteur se sont tenues aux jours et heures prescrites. Le Commissaire Enquêteur a reçu environ 27 personnes, 7 remarques figurent sur le registre d'enquête publique, 2 documents déposés.
- D) La participation a été très forte, nombreux propriétaires d'immeuble et riverains qui s'intéressent au projet futur.
- E) Monsieur MEGHZILI, Responsable du projet, bureau urbanisme, SETE, très disponible pendant l'enquête a reçu de nombreux propriétaires pour les renseignements complémentaires. Tous ont été satisfaits des réponses.

IV.2 – Avis du Commissaire Enquêteur

La Rue Caraussane a actuellement une largeur de 3m23 dans sa partie la plus étroite. Il est bien évident que cette largeur ne permet pas à tous les véhicules de circuler dans cette rue, et que d'autre part les piétons se font régulièrement accrocher par les rétroviseurs, s'ils ne se plaquent pas contre la façade.

Il est donc bien évident que son élargissement est une nécessité. De plus tous les véhicules qui circulent dans le quartier haut de SETE doivent obligatoirement emprunter cette rue. C'est aussi elle, que doivent emprunter tous les véhicules qui amènent les enfants au Lycée Paul Valéry. Il n'existe aucun parking dans le secteur.

C'est donc impossible pour les parents des élèves de reprendre "leurs enfants dans de bonnes conditions de sécurité. Aucun emplacement prévu de stationnement momentané. Son élargissement a toujours paru nécessaire puisqu'il a été programmé en 1891, en 1965 puis à nouveau en 1984. Ce besoin est encore plus d'actualité aujourd'hui avec l'augmentation considérable du nombre de voitures.

L'élargissement de la rue Caraussane entre la rue Louis Raymond et Raymond Lefèvre est donc bien d'utilité publique pour avoir une voie à 6m60 de large : une voie de véhicules à 3m et deux trottoirs de 1m80 (projet actuel).

Ce projet d'élargissement nécessite la maîtrise foncière des immeubles situés côté pair de la rue, compris entre les numéros 4 et le 18 plus une surface concernée de 45m2 environ, du 22 de cette même rue.

Les parcelles soumises à alignement sont AP95-96-97-99-102 et 402.

La Mairie de SETE a déjà procédé à des acquisitions par voie de preemption sur les unités foncières suivantes :

Appartement de 20m2 – AP 402 – 4 rue Caraussane

Appartement de 26,6m2 – AP 100 – 8 rue Caraussane

Immeuble de 105m2 – AP 101 – 6 rue Caraussane

Le montant des acquisitions réalisées en 2010-2011 représentent la somme de 173 000e hors frais d'acquisitions conforme à l'estimation des domaines. En 2012 une proposition a été refusée, une autre est en cours.

Il reste 12 lots à maîtriser. Les domaines avaient évalué l'ensemble de l'opération à 1 010 200 E, les 12 lots représentent donc une somme d'environ 837 200 E.

Plusieurs propriétaires sont d'accord pour vendre immédiatement au prix proposé par les domaines (voir observations recueillies), il serait souhaitable que la Mairie de SETE fasse ces acquisitions le plus rapidement possible.

Des propriétaires sont d'accord pour vendre, mais ils estiment que si les parties communes de l'immeuble sont dans un état déplorable, leur logement a été refait (voir observations recueillies investissement de 30 000 E pour louer). Il semble que ces logements n'ont jamais été visités par le Service des Domaines. Il appartient à la Mairie de SETE d'organiser au plus vite ces visites. Le Commissaire Enquêteur est persuadé qu'une entente est possible rapidement.

Cependant, il est évident que l'expropriation pour certains peut être un drame. Un effet, deux personnes âgées qui vivent dans un appartement d'une valeur estimée à 40 000 E, avec une faible retraite, dans ce genre d'opération ils perdent tout.

Comment se reloger avec 40 000 E, impossible d'acquérir un autre bien, les 40 000 E leur permettront de louer pendant combien de temps ?

Le Commissaire Enquêteur estime que c'est à la Mairie de SETE de trouver une solution.

Dans toute opération où l'expropriation est une nécessité, il existe des solutions à trouver. Dans le cas précis de la Rue Carausane, il ne reste semble-t-il que deux ou trois cas à régler.

Le coût des travaux d'aménagement est estimé à 413 000e. Ce coût semble sous estimé. La proposition formulée dans le dossier de reconstruction, Rue Carausane semble ne pas recevoir l'approbation des habitants résident dans le quartier, ni des parents d'élève, ni des sétois. Bien que cela ne soit pas l'objet de l'enquête, le Commissaire Enquêteur estime qu'une concertation sur le projet devrait avoir lieu (voir proposition recueillies).

Compte tenu :

- Que le Commissaire Enquêteur à visiter le maximum d'immeubles et qu'il a pu constater que la totalité des parties communes des immeubles est dans un état déplorable (fils électriques pendants, escaliers étroit, pas d'évacuation des eaux usagers, humidité importante, murs déplorables, portes défoncées). La somme pour la mise en conformité serait telle que les propriétaires ne pourraient pas assurer.
- Que la plupart des appartements sont dans un état, qu'ils devraient être déclarés insalubres. Les travaux de mise en conformité seraient plus élevés que de construire du neuf (constructions édifiées pour l'essentiel avant 1845).
- Que la ville de SETE a souhaité poursuivre la stratégie de renouvellement urbain initiée sur les quartiers centraux, en s'engageant dans le cadre des (PNRQAD) porté par l'Etat et les agences centrales (ANRU-ANAH) sur la période 2011-2017.
- Que la Rue Carausane est un axe majeur nord-sud de la ville de SETE, que sa faible largeur (3m en certains endroits) ne lui permet plus d'assurer sa fonction au sein du plan de circulation de la ville de SETE. Les immeubles riverains et leurs habitants de cette portion subissent des agressions dues à la circulation.
- Que la sécurité des élèves autour de la cité scolaire Paul Valéry n'est pas assurée (pas d'arrêt pour les voitures, aucun parking.....etc)
- Que le projet d'élargissement de la Rue Carausane décline les principales orientations du PDU en cours d'établissement par Thau Agglomération.
- Que le projet est compatible avec l'ensemble des dispositions issues des documents d'urbanisme de la ville de SETE (ZPPAUP et POS)
- Que l'enquête publique, en application de l'article L11-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions : participation active des Sétois, accord de nombreux propriétaires pour vendre.
- Que à la clôture de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a adressé au Maître d'ouvrage (Mairie de SETE) un bilan des observations (voir courrier en annexe 11). Le Commissaire Enquêteur a posé 5 questions qui résumaient l'ensemble des demandes formulées par le public.
- Que les réponses données répondent à l'attente du public, sauf la réponse de la question n°5. Les sétois ne demandent pas à être invités à une réunion ou on leur présentera un projet, mais ils demandent à participer à l'élaboration du projet. Le

projet actuel étant assez flou dans le dossier, ce qui sembl logique, car ce n'était pas l'enjeu de l'enquête.

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la restauration immobilière programmé Rue Caraussane (Déclaration d'utilité publique).

Le Commissaire Enquêteur recommande à la ville de SETE :

- 1) D'acheter le plus rapidement possible tous les logements dont les propriétaires sont vendeurs (majorité).
- 2) De tenir compte de l'aspect humain des expropriations, des solutions sont à trouver, propriétaires occupants à faible revenu.
- 3) De demander au Service des Domaines une évaluation des logements qui ont été réhabilités en présence des propriétaires.
- 4) De faire une étude appropriée pour la parcelle N103. Les immeubles de cette parcelle sont soutenues par ceux de la parcelle 101 et 102 qui seront démolis.

Le Commissaire Enquêteur souhaite :

- Que le projet actuel présente dans le dossier fait l'unanimité contre lui. Il serait décevant que la ville de SETE ne tienne pas compte de tous les propositions
- Que le projet de réalisation du futur quartier soit étudié avec l'ensemble des personnes concernées, nombreuses demandes.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu :

- Que le Commissaire Enquêteur a visité le maximum d'immeubles et qu'il a pu constater que la totalité des parties communes des immeubles est dans un état déplorable (fils électriques pendants, escaliers étroit, pas d'évacuation des eaux usagers, humidité importante, murs déplorables, portes défoncées). La somme pour la mise en conformité serait telle que les propriétaires ne pourraient pas assurer.
- Que la plupart des appartements sont dans un état, qu'ils devraient être déclarés insalubres. Les travaux de mise en conformité seraient plus élevés que de construire du neuf (constructions édifiées pour l'essentiel avant 1845).
- Que la ville de SETE a souhaité poursuivre la stratégie de renouvellement urbain initiée sur les quartiers centraux, en s'engageant dans le cadre des (PNRQAD) porté par l'Etat et les agences centrales (ANRU-ANAH) sur la période 2011-2017.
- Que la Rue Caraussane est un axe majeur nord-sud de la ville de SETE, que sa faible largeur (3m en certains endroits) ne lui permet plus d'assurer sa fonction au sein du plan de circulation de la ville de SETE. Les immeubles riverains et leurs habitants de cette portion subissent des agressions dues à la circulation.
- Que la sécurité des élèves autour de la cité scolaire Paul Valéry n'est pas assurée (pas d'arrêt pour les voitures, aucun parking.....etc)
- Que le projet d'élargissement de la Rue Caraussane décline les principales orientations du PDU en cours d'établissement par Thau Agglomération.
- Que le projet est compatible avec l'ensemble des dispositions issues des documents d'urbanisme de la ville de SETE (ZPPAUP et POS)
- Que l'enquête publique, en application de l'article L11-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions : participation active des Sétois, accord de nombreux propriétaires pour vendre.
- Que à la clôture de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a adressé au Maître d'ouvrage (Mairie de SETE) un bilan des observations (voir courrier en annexe 11). Le Commissaire Enquêteur a posé 5 questions qui résumaient l'ensemble des demandes formulées par le public.

- Que les réponses données répondent à l'attente du public, sauf la réponse de la question n°5. Les sétois ne demandent pas à être invités à une réunion ou on leur présentera un projet, mais ils demandent à participer à l'élaboration du projet. Le projet actuel étant assez flou dans le dossier, ce qui sembl logique, car ce n'était pas l'enjeu de l'enquête.

Le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à la restauration immobilière programmé Rue Caraussane (Déclaration d'utilité publique).

Le Commissaire Enquêteur recommande à la ville de SETE :

- 1/ D'acheter le plus rapidement possible tous les logements dont les propriétaires sont vendeurs (majorité).
- 2/ De tenir compte de l'aspect humain des expropriations, des solutions sont à trouver, propriétaires occupants à faible revenu.
- 3/ De demander au Service des Domaines une évaluation des logements qui ont été réhabilités en présence des propriétaires.
- 4/ De faire une étude appropriée pour la parcelle N103. Les immeubles de cette parcelle sont soutenues par ceux de la parcelle 101 et 102 qui seront démolis.

Le Commissaire Enquêteur souhaite :

- Que le projet actuel présente dans le dossier fait l'unanimité contre lui. Il serait décevant que la ville de SETE ne tienne pas compte de tous les propositions
- Que le projet de réalisation du futur quartier soit étudié avec l'ensemble des personnes concernées, nombreuses demandes.

A Montpellier, le
Le Commissaire Enquêteur
Bernard DEWINTRE

V - ANNEXES

- 1) Délibération du Conseil Municipal du mardi 24 avril 2012
- 2) Désignation du Commissaire Enquêteur NE120001/93/34 du 11 juillet 2012
- 3) Arrêté N2012-1-1854, Préfet Hérault du 9 août 2012
- 4) Parution presse Midi Libre 15/08 et 05/09/2012 ; Hérault du Jour 15/08 et 05/09/2012
- 5) Certificat d'affichage
- 6) Plan Localisation – Plan Projet
- 7) Concertation préalable
- 8) Acquisitions réalisées
- 9) Photocopie du Registre d'Enquête Publique et lettres reçues
- 10) Certificat d'affichage de fin d'enquête
- 11) Réponses aux questions posées par le Commissaire Enquêteur à la Mairie de SETE.