

REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Ville de MONTPELLIER

**ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES
(du 20 novembre 2012 au 21 décembre 2012)
Opération « Montpellier Grand Cœur »**

**Déclaration d'utilité publique (1^{er} programme)
Enquête parcellaire**

***Pour les travaux de restauration immobilière
Secteur « Méditerranée-Sud Comédie »***

PREMIERE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

ANNEXES

Le Commissaire enquêteur

Jean-Pierre DEBUIRE

S O M M A I R E

PREMIERE PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Préambule

CHAPITRE I : GENERALITES

I – 1- Objet de l'enquête

I – 2 -Lieux concernés par l'enquête

I – 3- Cadre juridique

I – 4- Nature des travaux imposés

I – 5- Composition des dossiers d'enquête

1-5-1 composition du dossier d'enquête préalable à la DUP

1-5-2- composition du dossier d'enquête parcellaire

CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - Préparation de l'enquête

2.2 – Information du public

2-2-1 Publication de la presse régionale

2-2-2 – L'affichage

2-2-3 – Information sur site Internet

2-2-4 – réunions publiques

2-2-5 – notification aux propriétaires

2-2-6– Clôture de l'enquête

CHAPITRE 3 : ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3 – 1- Observations générales

3 – 2- Observations recueillies au cours des permanences

3 – 3- Observations écrites

3 – 4- Courriers reçus et joints aux registres d'enquête

DEUXIEME PARTIE – CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

1– GENERALITES

2– AVIS RELATIF A L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP

3– AVIS RELATIF A L'ENQUETE PARCELLAIRE

ANNEXES

*PREMIERE PARTIE :
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR*

Préambule

La ville de Montpellier est confrontée à une forte croissance démographique qui a conduit les responsables et partenaires locaux, après concertation préalable, à définir une politique urbaine visant à assurer la pérennité et l'harmonie du développement de cette ville.

Equilibre entre périphérie et centre, développement des transports, mixité sociale et qualité du cadre de vie sont les objectifs actuellement poursuivis.

Aujourd'hui, la ville de Montpellier a orienté ses priorités sur le centre ville. L'opération « *Montpellier Grand Cœur* » constitue une des composantes essentielles de la politique urbaine qui s'inscrit dans le cadre défini par les différents documents réglementaires de planification que sont le schéma de cohérence territorial (SCOT), le programme local de l'habitat (PLH) et le plan de développement urbain (PDU).

Il s'agit, d'une part, de rendre le centre ville disponible, utile et accessible à l'ensemble des habitants de l'agglomération, d'autre part, de rendre ce centre ville agréable et confortable pour ceux qui y résident et lui permettre d'accueillir de nouveaux habitants.

Pour réaliser ces objectifs d'amélioration de l'habitat, l'opération « *Montpellier Grand cœur* » se traduit par la mise en œuvre de divers dispositifs réglementaires dont font principalement parties les conventions OPAH RU (opérations programmées d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain).

L'application du plan de sauvegarde et de mise en valeur du secteur sauvegardé ainsi que, pour certains quartiers concernés, la mise en œuvre des règles relatives à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) complètent les dispositifs réglementaires à la réalisation de l'opération.

Enfin, la mise en œuvre de déclaration d'utilité publique des travaux permet de prescrire leur exécution et, s'il y a lieu les expropriations rendues nécessaires après enquête parcellaire.

La mairie de Montpellier, maître d'ouvrage, a délégué à la Société d'Équipement de la Région Montpelliéraine (SERM) la conduite de ces opérations. Cette délégation a fait l'objet d'une convention publique d'aménagement.

CHAPITRE I : GENERALITES

I – 1- Objet de l'enquête

C'est dans le contexte précité que s'inscrivent les présentes enquêtes conjointes qui ciblent plusieurs immeubles des quartiers « Méditerranée » et « Sud Comédie » :

- **L'enquête de déclaration d'utilité publique (DUP)** des travaux de restauration a pour objet de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur la somme des intérêts particuliers. S'il y a lieu, l'utilité publique sera déclarée par arrêté préfectoral et permettra alors de garantir la réalisation des travaux, éventuellement sous contrainte, de rénovation, de réhabilitation et de restructuration visant la mise aux normes d'habitabilité des logements .

- **L'enquête parcellaire** a pour but d'établir la mise à jour de l'identité complète des propriétaires des lots concernés devant faire l'objet des travaux imposés sous astreinte d'une expropriation éventuelle .Elle doit permettre également aux propriétaires de signaler les erreurs ou omissions que pourrait comporter le plan ou l'état parcellaire.

Enfin, il y a lieu de noter que nombre de lots n'ont pas de propriétaires formellement identifiés et que certains propriétaires n'ont pu être contactés, soit en raison d'une adresse inexacte, ou du fait qu'ils ne se soient pas déplacés pour retirer la lettre recommandée adressée par la SERM , ou qu'ils n'aient pas répondu à cette lettre.

I – 2 -Lieux concernés par l'enquête

Après plusieurs interventions en faveur de l'habitat dans les quartiers centres de Montpellier, est apparu l'intérêt et la nécessité d'une action prioritaire sur les secteurs correspondant au quartier « Méditerranée » et « Sud Comédie »

Deux ilots ou groupes d'ilots ont été considérés :

- L'ilot n°1 « Sud Comédie » où 12 immeubles situés dans les rues de Verdun, Séranne, et Aristide Olivier seront restaurés.
- L'ilot n°2 « Méditerranée » où 31 immeubles situés dans les rues Méditerranée, d'Alsace, de l'Aire et Lamartine seront restaurés.

I – 3- Cadre juridique

Le cadre juridique de la présente enquête est précisé en partie dans l'arrêté n° 2012-162372 qui la prescrit avec mention principale :

- du code général des collectivités territoriales ;
- du code de l'environnement et ses articles L 123.1 et suivants, et R 123.1 et suivants ;
- du code de l'urbanisme ;
- de la délibération n°2012-365 du conseil municipal de Montpellier en date du 23 juillet 2012 demandant l'ouverture d'une procédure d'enquête conjointe ;

- de la décision E12000284/34 du 11 octobre 2012 du président du tribunal administratif portant désignation du commissaire enquêteur ;
- du rendez-vous de concertation avec Monsieur Debuire le 24 octobre 2012 afin de prendre possession du dossier de demande d'enquête publique.

Il y a lieu de considérer également :

- La convention cadre signée le 21 mai 2001 appelée « Grand projet de la ville de Montpellier » passée entre l'Etat et les collectivités concernées ;
- La convention publique d'aménagement intitulée Montpellier « Grand Cœur » notifiée par la ville de Montpellier à la Société d'Equipeement de la Région Montpelliéraine (SERM).le 1^{er} août 2003.

I – 4- Nature des travaux imposés

Le dossier d'enquête publique préalable à la DUP dispose par immeuble de fiches de prescription de travaux.

Ces fiches comprennent des prescriptions dites générales puis des prescriptions particulières, ces dernières pouvant porter indifféremment sur les parties communes et privatives.

J'ai noté que ces fiches sont peu précises et ne prennent pas en compte des travaux que certains propriétaires ont déjà réalisés.

Parmi les composants devant faire l'objet de réfection, on trouve principalement les façades, toitures, halls d'entrée, cages d'escalier, réseaux, devantures de commerce, volets, ferronneries, zingueries, ...

En partie privative, les logements peuvent faire l'objet d'une mise aux normes d'habitabilité, de confort et de sécurité.

Tous les travaux exigés sont encadrés par des règlements et documents à prendre en compte lors de leur engagement.

I – 5- Composition des dossiers d'enquête

1-5-1 composition du dossier d'enquête préalable à la DUP

Le dossier d'enquête préalable à la DUP se présente sous la forme d'une chemise cartonnée à lanière. Il comprend 7 sous-dossiers, à savoir :

Sous –dossier 1 :

- La délibération du Conseil Municipal de Montpellier approuvant le dossier d'enquête préalable à la DUP (2 feuillets A4 cotés 1à2)
- La convention d'aménagement (22 feuillets A4 cotés 3 à 24)

Sous-dossier 2 :

- La notice explicative (8 feuillets A4 cotés 25 à 32)

Sous-dossier 3 :

- Le plan de situation n°1 (format A3)

Sous- dossier 4 :

- La liste des immeubles concernés (1 feuillet A4 coté 33)
- Un plan de repérage du secteur Méditerranée- Sud Comédie (échelle 1/1000)

Sous dossier 5 :

- Les prescriptions générales des travaux à réaliser (13 feuillets A4 cotés 34 à 46)
- Les prescriptions particulières relatives à l'ilot 1 avec :
 - . la liste des immeubles de l'ilot 1 (1 feuillet coté 47)
 - . un extrait du cadastre de l'ilot 1
 - . les fiches descriptives des travaux par immeuble (12 feuillets cotés 48 à 59)
- Les prescriptions particulières relatives à l'ilot 2 avec :
 - . la liste des immeubles de l'ilot 2 (1 feuillet coté 60)
 - . un extrait du cadastre de l'ilot 2
 - . les fiches descriptives des travaux par immeuble (31 feuillets cotés 61 à 91)

Sous- dossier 6 :

- L'évaluation sommaire des dépenses d'acquisition (2 feuillets A4 cotés 92 et 93)
- L'appréciation sommaire et globale des dépenses de travaux (3 feuillets A4 cotés 94,95 et 96)

Sous dossier 7 :

- Les délais d'exécution des travaux (1 feuillet coté 97)

Nous avons demandé à la SERM de rajouter un glossaire expliquant les sigles utilisés.

1-5-2- composition du dossier d'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire se présente sous la forme d'une chemise cartonnée noire à lanière. Il comprend 6 sous-dossiers, à savoir :

Sous -dossier 0 :

Ce sous-dossier est identique au sous-dossier 1 du dossier DUP (24 feuillets cotés de 1 à 24)

Sous-dossier 1 :

- Plan de repérage du secteur Méditerranée- Sud comédie
- Plan parcellaire n°1 (échelle 1/1000)

Sous-dossier 2 - Etat parcellaire avec :

- Le plan des immeubles de l'ilot 1 concernés par les travaux
- La liste des immeubles de l'ilot 1 (1 feuillet A4 coté 25)
- Les fiches de l'état parcellaire par immeuble de l'ilot 1 (59 feuillets cotés de 26 à 84)
- Le plan des immeubles de l'ilot 1 concernés par les travaux
- Le plan des immeubles de l'ilot 2 concernés par les travaux
- La liste des immeubles de l'ilot 2 (2 feuillets A4 cotés 85 et 86)
- Les fiches de l'état parcellaire par immeuble de l'ilot 2 (119 feuillets cotés de 87 à 205)

Sous-dossier 3 :

- Le plan de situation au format A3

Sous-dossier 4 :

- Une notice explicative (1 feuillet A4 coté 206)

Sous-dossier 5 :

Ce sous-dossier comprend pour mémoire la notice explicative du dossier DUP (8 feuillets cotés de 207 à 214)

CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - Préparation de l'enquête

J'ai été désigné en tant que Commissaire Enquêteur par décision n° E12000284/34 du 11 octobre 2012 par le Tribunal Administratif de Montpellier. Le mardi 16 octobre dernier, je me suis rendu à la préfecture de Montpellier afin de récupérer les deux dossiers d'enquête.

J'ai pu alors lire, parapher, contrôler et coter chaque document inclus dans les deux dossiers, lesquels se sont révélés conformes dans leur composition aux dispositions des articles R11-3 et R11-19 du code de l'expropriation.

Le 24 octobre 2012, j'ai rencontré, au siège de la Mission Grand Cœur, 17 boulevard du jeu de Paume à Montpellier, Monsieur PONS et Madame CLARY, responsables du projet à la SERM.

Auprès d'eux, j'ai pu obtenir différentes explications et procédures relatives au projet envisagé.

Ensemble, et conjointement avec les services de la Préfecture, nous avons fixé les dates de l'enquête du 20 novembre au 21 décembre 2012, soit une durée de 32 jours consécutifs.

Trois permanences du Commissaire Enquêteur ont été planifiées :

- le mardi 20 novembre 2012 de 9 h à 12 h,
- le jeudi 6 décembre 2012, de 10 h à 13 h,
- le vendredi 21 décembre 2012, de 14 h à 17 h.

L'enquête s'est tenue à la mairie de Montpellier, 1 place Georges Frêche – 34000 – Montpellier.

2.2 – Information du public

2-2-1 Publication de la presse régionale

L'avis d'enquête a été publié dans trois journaux régionaux :

- le Midi Libre les 3 et 24 novembre 2012,
- la Gazette les 1^{er} et 22 novembre 2012,
- l'Hérault du jour le 24 novembre 2012.

2-2-2 – L'affichage

Lors de la rencontre avec les responsables de la SERM, j'ai demandé que me soit adressé un plan sur lequel je puisse voir les différents emplacements où sont affichés les avis d'enquête.

L'avis au public a été affiché en mairie de Montpellier ainsi qu'à la Mission Grand Cœur – 17 boulevard du Jeu de Paume à Montpellier.

Par ailleurs, nous avons vérifié que l'avis a bien été affiché en quatre emplacements au voisinage des travaux envisagés :

- 29 rue de Verdun
- 12 rue Aristide Ollivier
- 10 rue de la Méditerranée
- 21 rue de Lorraine.

Nous avons bien vérifié que les dimensions et caractéristiques des affiches étaient conformes à la nouvelle réglementation (article R123-9 du Code de l'Environnement).

Lors de ce contrôle de l'affichage des avis, nous avons pu observer les différents immeubles concernés par cette enquête. Par ailleurs un constat d'huissier a été établi par la SCP Chaussard Merle attestant la présence des différents affichages des avis .Ce constat est consultable au siège de l'opération « Grand Cœur »17, bd du jeu de paume 34000 Montpellier .

2-2-3 – Information sur site Internet

L'avis a été consultable sur le site Internet de la Préfecture de l'Hérault : <http://www.herault.gouv.fr>

En outre, le site internet de la ville de Montpellier fait une information complète sur l'opération Grand Cœur .Ce site explique clairement les outils mis à la disposition de la municipalité et des administrés pour mener les opérations de renouvellement urbain en indiquant notamment les possibilités financières offertes par la procédure OPAH.

2-2-4 – réunions publiques

Préalablement à ma désignation en tant que Commissaire Enquêteur, la SERM a organisé plusieurs réunions publiques réunissant notamment des associations de quartier afin de les informer sur l'opération Montpellier Grand Cœur, les actions et projets de rénovation dans les quartiers Sud- Comédie et Méditerranée (6 juin 2008, 22 février 2012, 10 avril 2012, et 19 octobre 2012).

Au cours de notre enquête je n'ai pas jugé utile d'organiser une nouvelle réunion publique.

2-2-5 – notification aux propriétaires

Une lettre en recommandé avec accusé de réception a été adressée par la SERM à chaque propriétaire notifiant l'arrêté d'ouverture d'enquête publique. A cette lettre est joint un questionnaire sur les origines de la propriété ainsi que sur l'identité du propriétaire.

Un exemplaire de cette lettre figure en annexe du présent rapport.

Je pense qu'il aurait été judicieux d'adjoindre à ce courrier une notice explicative qui aurait pu désamorcer beaucoup d'inquiétudes.

2-2-6 – clôture de l'enquête

J'ai procédé moi-même à la clôture de l'enquête le 21 décembre 2012 à 17h00.

CHAPITRE 3 : analyse des observations du public

3 – 1- Observations générales

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, bénéficiant d'un travail sérieux de préparation et de suivi dirigé par les personnels de la mission Grand Cœur de la SERM.

A l'issue de l'enquête, nous avons adressé à la SERM un questionnaire dont les réponses qui nous ont été fournies ont apportées plusieurs précisions (voir annexe). Ainsi sur 224 propriétaires concernés, 161 propriétaires ont été identifiés, 28 n'ont pu être contactés « n'habitant pas à l'adresse indiquée », 5 n'ont pas réclamé leur courrier de notification.

36 propriétaires sont venues se renseigner lors de mes permanences. Ceux-ci ont pu faire part de leurs interrogations et ont pu bénéficier d'explications.

Il ressort de ces permanences que certains propriétaires ont été choqués par les documents qui leur ont été présentés, mettant trop en évidence les aspects coercitifs.

Beaucoup d'entre eux semblent mal informés de la procédure qui leur est imposée, se sentant menacés par une éventuelle expropriation.

D'autres souhaitent bénéficier d'une aide financière pour la réalisation des travaux qui leur incombent.

J'ai pu leur donner les explications nécessaires grâce à l'aide des responsables de la SERM, Monsieur Pons et Madame CLARY. Je leur ai conseillé de prendre contact rapidement avec ceux-ci afin d'obtenir plus de détails dans les procédures à suivre et les aides dont ils peuvent bénéficier.

En général, les copropriétaires que j'ai reçus lors des permanences ne s'opposent pas à cette opération, ils souhaitent une aide efficace de la SERM, font part de travaux précédemment réalisés, réclament des délais plus importants et une juste répartition des frais entre les copropriétaires.

J'ai déploré le fait qu'aucun siège n'ait été mis à la disposition du public à proximité de la salle de ma permanence. J'ai fait un courrier à la mairie de Montpellier pour qu'elle puisse remédier à cet état de fait. [Cette démarche](#) n'a pas été suivie d'effet.

Par ailleurs, j'ai remarqué qu'aucune surveillance des dossiers présentés au public n'était assurée en dehors de mes permanences et que l'on pouvait accéder à la salle de permanence sans y être autorisé, au risque que certaines pièces du dossier disparaissent.

3 – 2- Observations recueillies au cours des permanences

- Au cours de l'ensemble de mes trois permanences j'ai reçu 36 personnes propriétaires ou représentant les propriétaires ou syndic d'immeuble :

- **Madame LAUDEHO Lise-Mary, Monsieur GILLI Christian et Monsieur COINDRE Richard.**

Ces trois personnes, copropriétaires au **7 rue d'Alsace**, ont manifesté un fort mécontentement sur les écrits coercitifs émanant des documents qui leur ont été adressés.

Ils ont aussi regretté le manque de précision des fiches de prescription de travaux. Leur Syndic, la SARL IMMOBILIA, représentée par Mme SHORTER qui les accompagnait, m'a remis un listing des travaux déjà effectués pour les immeubles 7 rue d'Alsace, 12 rue de l'Aire et 13 rue de la Méditerranée, ainsi que la liste des copropriétaires.

- **Madame MILLET Vanessa** propriétaire du **34 avenue du Pont Juvénal**, accompagnée de **Mme BREGIGEON Renée**, m'a remis un courrier de son cabinet d'avocat BEDEL de BUZAREIGNES- BUILLOT & Associés.

J'ai inséré ce courrier au registre d'enquête.

Ce courrier stipule que la municipalité de Montpellier avait, par décision du 15 mai 2012, exprimé une renonciation expresse à préemption et qu'en décidant « *à peine cinq mois après cette renonciation expresse à préemption, de lancer une procédure d'expropriation,....., il est porté atteinte à des droits cristallisés et définitifs...* ».

Ce même courrier précise que Madame MILLET Vanessa, par un compromis de vente intervenue le 15 mars 2012, s'engageait à vendre son appartement pour la somme de 180 000 euros.

- **Madame LAYSSAC Yolande** est usufruitière de l'immeuble sis au **20/22 rue Lamartine**.

Elle nous informe que son fils LAYSSAC Christian en est le nu-propiétaire. Elle nous fait part de ses difficultés financières.

- **Madame RAVEL Geneviève née RAMES** nous informe que sa maison au **18 rue de la Méditerranée** lui a été donnée par sa tante , Madame RAMES Marguerite.

- **Monsieur WINGEIER Alexis**, habitant résidence Oméga bâtiment D Parc à ballons Montpellier , propriétaire non occupant au **11 rue de Séranne**, étant actuellement au chômage, nous fait part de ses difficultés.

- **Monsieur IBRAHIM Ahmad**, copropriétaire au **12 rue de Séranne**, a posé des questions relatives au délais de paiement des travaux et à ce qui est prévu dans le cas où l'un des copropriétaires refuserait de payer ou manifesterait une attitude conduisant à retarder les travaux des parties communes.

- **Mesdames URSULE Brigitte et GELY Françoise**, représentant leur mère **Madame CHEMINEAU**, propriétaire au **11 rue de Lorraine**, ont remis un courrier daté du 20 novembre 2012. Courrier transmis à la SERM.

- **Madame FABRE Evelyne née ALBERTALLI** est usufruitière du **12 rue de l'Aire**, mis en location à Madame BOISSON-PACOT.

Les trois fils de Madame FABRE sont les nus-propiétaires:

- **Monsieur BERTEL Grégory** - 73 rue Tiers Ramu – 02100 – Saint-Quentin
- **Monsieur BERTEL Guillaume** – 127 rue Watteau – 34090 – Montpellier
- **Monsieur BERTEL Bastien** – 111 avenue des Pages – 78110 – Le Vésinet

C'est le Syndic IMMOBILIA qui gère les parties communes de leur immeuble.

Madame FABRE nous signale que la fiche des prescriptions de travaux comporte des erreurs (adresse erronée : la fiche indique 21 rue de l'Aire au lieu du 12 ; la photo de l'immeuble ne correspond pas à son immeuble).

- **Madame GREENBAUM Marie-Hélène** habite au **29 rue de Verdun**. Il y a lieu de vérifier si son immeuble est concerné par l'opération.

- **Monsieur TANCOGNE Georges**, gérant de la SCI BUSCAGNEAU est simplement venu consulter la fiche de prescription des travaux du **11 rue de Séranne**.

- **Madame CALMES Fernande**, propriétaire non occupante du **26 rue de la méditerranée**. Cette dame nous informe que France télécom et EDF sont intervenus sur son immeuble laissant des éléments parasites sur la façade. Elle pose le problème de la surveillance des toits.

- **Mademoiselle LAVENANT Caroline**, propriétaire occupante au **13 rue de la méditerranée**, nous informe qu'elle n'a pas reçu le courrier de la SERM. Nous avons aussitôt demandé à la SERM que le courrier lui soit adressé.

- **Monsieur RAYNAUD Olivier**, propriétaire occupant du **30 rue de la Méditerranée**, nous informe que **Monsieur GOVIN Michel** également copropriétaire n'a pas pu recevoir le courrier de la SERM étant actuellement outre-mer. Le syndic de l'immeuble IMMOBILIA devrait pouvoir le contacter.

- **Madame GJINI Agnès**, propriétaire occupante au **9 rue de Lorraine**, indique que le syndic est le cabinet ROUCAYROL .

La fiche de prescription des travaux mentionne l'installation d'un interphone. Je m'interroge sur le motif d'installation d'un interphone sur cet immeuble ?

- **Monsieur BALDY Yves**, signale qu'il habite domaine de Pailhes, route de Murviel - 34500 Béziers. Il intervient pour le **29 rue de la Méditerranée**.

Gérant de la SCI immobilière les Grillons, il est propriétaire de la totalité de cet immeuble. M.BALDI souligne la contradiction qu'il y a entre le règlement du PLU et les exigences de la ZPPAUP concernant les volets en façade .Il souhaite pouvoir négocier avec l'Architecte des Bâtiments de France afin de conserver les volets qu'il a récemment mis en place. Nous lui avons précisé que la ZPPAUP prévaut sur le PLU.

Il m'a remis un courrier que je joins au registre d'enquête.

- **Monsieur MACHOVA Joseph**, habite 82 rue des Cévènes - 34280 CARNON.

Il est copropriétaire du **21 rue de Lamartine/34 rue du pont juvénal** dont le syndic est « Bilan et Patrimoine ». Il nous indique que des travaux - notamment ceux de toitures - ont déjà été réalisés.

- **Monsieur et Madame CHAMOULAUD** Vincent et Anne sont propriétaires loueurs du **8 bis ter rue de Pralon**.

Ils signalent que leur immeuble est juridiquement en copropriété avec le 13 rue de la Méditerranée, mais que, en réalité, il n'y a aucune partie et activité de copropriété communes. Ils demandent à savoir si leur immeuble est concerné et - si tel était le cas - qu'une fiche descriptive de travaux propre à leur propriété leur soit adressée.

La fiche indique que c'est un entrepôt alors qu'il s'agit d'un appartement.

- **Madame PASSET Laurence**, copropriétaire non occupante du **14 rue de l'aire**, est venue pour consulter le dossier et s'informer des travaux à envisager.

- **Madame GUIRAMAND Janique** est copropriétaire au **13 rue de Verdun**, copropriété qui serait gérée par le syndic HIG 38 rue Rabelais Montpellier. Elle pose la question sur l'existence ou non de la SCI La Palmeraie (lot 17).

- **Monsieur AMELI PEYMAN** s'est présenté comme un ayant droit du **9 rue de Lorraine** dont **Monsieur AMELI ALIEN** serait le propriétaire non occupant, habitant 10 rue du Maréchal Murat 34170 Castelnau-le-lez. Il nous précise qu'il dispose de deux magasins dont l'un est vide et l'autre est loué à la société OMNIA (Syndic Roucayrol).

- **Monsieur MAGRE Gilles**, propriétaire au **14 rue de l'Aire**, est venu consulter le dossier et s'informer des travaux et actions à entreprendre.

- **Monsieur D'ISERNIA Claude**, propriétaire non occupant de deux appartements au **23 rue de Lorraine**, est venu consulter le dossier.

- **Monsieur et Madame GUILLAUME Aline et Jean Louis**, habitant 22 rue Gaston Raiset 34160 Montaud, copropriétaires loueurs au **15 rue de verdun**. Leur syndic est Century 21. Ils demandent un échelonnement des travaux sur 2 ou 3 ans et indiquent que certains travaux sont déjà en cours pour la réhabilitation du 1^{er} étage.

- **Monsieur AMELI PEYMAN**, déjà venu à la deuxième permanence, est revenu avec M. ROUCAYROL représentant le syndic du **9 rue de lorraine**. Celui-ci m'informe que **Madame DAUTEL Claire**, également copropriétaire du 9 rue de lorraine, est décédée et que la succession en cours est assurée par le Cabinet notarial Teisserenc Benestève avenue Victor Hugo - **34340 Marseilles**.

- **Monsieur GONDAL Pierre et Madame ROUQUETTE Marie-Thérèse**, habitant les vergers de l'hirondelle, chemin des étangs - 34970- LATTES, se sont présentés en tant que copropriétaires loueurs du **16 rue de la méditerranée**. Ils m'ont remis une liste des travaux déjà engagés.

- **Madame FAUCHERE Ghislaine**, habitant 382 impasse les corneilles - 34160- CASTRIES m'informe qu'elle est copropriétaire en indivision avec Monsieur CAYREL-VIALLE du **21 rue de l'aire**.

- **Monsieur LABADIE François**, habitant 1 rue des vergers à 66300 THUIR, copropriétaire non occupant est loueur du 1^{er} étage gauche au **13 rue de la méditerranée**. Il m'indique que la réfection de la façade de l'immeuble avait été votée il y a 3 ans. Mais cette réfection ne parvient pas à être réalisée du fait de l'opposition (ou du silence) de Monsieur COULIBALY Assetou, copropriétaire au rez-de-chaussée. Monsieur COULIBALY aurait modifié sans autorisation la façade du rez-de-chaussée qu'il utilise en entrepôt et parfois en extension de son commerce situé de l'autre côté de la rue.

Le syndic IMMOBILIA aurait pourtant versé un acompte pour la réfection de façade.

3 – 3- Observations écrites

Plusieurs observations ont été rédigées sur les deux registres d'enquête mis à la disposition du public, relatives respectivement à l'enquête préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire.

Les rédacteurs n'ont pas toujours situé leurs observations sur le bon registre correspondant à leur préoccupation.

a) Ont écrit sur le registre relatif à la DUP :

- Mme SHORTER du Syndic IMMOBILIA,
- Melle MILLET Vanessa,
- Mme FABRE Evelyne,
- Melle LAVANANT Caroline,
- Mme GUILLAUME Aline
- Mme MARTIN Naïma

b) Ont écrit sur le registre relatif à l'enquête parcellaire :

- M. COINDRE Richard
- Mme LAUDEHO-LEROY Lise-Mary,
- M. WINGEIER Alexis
- M. IBRAHIM Ahmed
- Mme GUILLAUME Aline
- Mme MARTIN Naïma

Toutes ces personnes, hormis Mme MARTIN Naïma, sont venues lors de mes permanences. Leurs observations écrites sont le reflet de leurs préoccupations que j'ai déjà mentionnées au paragraphe 3-2 ci-dessus.

Mme MARTIN a porté à notre connaissance tous les travaux déjà effectués dans sa propriété. Elle précise que le Syndic qui s'en occupe est l'agence ABL Immobilier, située 10 rue Charles Amans – 34000 – MONTPELLIER.

3 – 4- Courriers reçus et joints aux registres d'enquête

- liste de travaux votés ou réalisés, fournis par Mme FABRE pour l'immeuble 12 rue de l'Aire (6 feuilles A4)
- remis par Mme SHORTER (Syndic IMMOBILIA) :
- liste des copropriétaires du 13 rue de la Méditerranée, avec carnet d'entretien de l'immeuble (10 feuilles A4)
- idem pour le 12 rue de l'Aire (5 feuilles A4)
- idem pour le 7 rue de l'Alsace (10 feuilles A4)
 - Lettre de M. BALDY du 06/12/2012 (1 feuille A4)
 - Lettre de Mme BOULET du 21/11/2012 (2 feuilles A4)
 - Lettre de Mme LAUDEHO-LEROY du 08/11/2012 avec copie de lettre adressée à la SERM et ses pièces jointes (8 feuilles A4)
 - Liste des copropriétaires du 9 rue de Lorraine fournie par le Cabinet ROUCAYROL (1 feuille A4)
 - Lettre datée du 19/11/2012 du Cabinet BEDEL DE BUZAREINGUES-BUILLOT & Associés pour les intérêts de Melle Vanessa MILLET (9 feuilles A4)

Tous ces documents ont été collés au registre d'enquête préalable à la DUP.

Le 11 janvier 2013, j'ai adressé à la SERM par courriel, un procès verbal de synthèse des observations principales.

*DEUXIEME PARTIE :
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES*

1- GENERALITES

La présente enquête est une enquête conjointe préalable à la DUP et au parcellaire portant sur le premier programme de travaux de restauration immobilière des secteurs Méditerranée et Sud Comédie dans le cadre de l'opération « *Grand Cœur* » de la ville de Montpellier.

Cette enquête s'est déroulée du 20 novembre au 21 décembre 2012 dans les conditions prévues par les textes législatifs et réglementaires, tant en ce qui concerne la procédure que la composition des deux dossiers présentés au public.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. J'ai noté toutefois une participation moyenne des propriétaires concernés.

Aucun incident n'est venu perturber le déroulement de l'enquête.

2- AVIS RELATIF A L'ENQUETE PREALABLE A LA DUP

Considérant que :

- L'enquête s'est déroulée de façon réglementaire et sans incident,
- Le dossier DUP présenté au public a été établi conformément aux dispositions du Code de l'expropriation,
- La publicité, tant par publication dans les journaux locaux que par affichage, a été réalisée réglementairement selon les nouvelles règles du Code de l'environnement,
- Le projet de restauration de 43 immeubles dans les quartiers Sud-Comédie et Méditerranée présente un caractère d'intérêt général,
- L'impact sur l'environnement à l'achèvement des travaux sera très positif,
- Les travaux d'amélioration de l'habitat envisagés contribueront à rendre les immeubles visés plus agréables et confortables pour ceux qui y résident, leur offrant ainsi des conditions sanitaires répondant aux normes en vigueur,
- Le bâti ainsi requalifié rendra le centre ville plus accessible à l'ensemble des habitants de l'agglomération,
- Cette opération est une suite logique d'opérations du même type engagées sur les quartiers Figuerolles et Ecusson Nord,
- Que majoritairement les propriétaires concernés n'ont pas manifesté une quelconque opposition au projet et qu'en aucun cas, l'utilité publique au projet n'a été contestée.
- Compte-tenu des subventions qui seront attribuées aux propriétaires, on peut considérer que l'atteinte à la propriété privée sera atténuée.

Pour ces raisons :

<p>J'émet un AVIS FAVORABLE SANS RESERVE à l'utilité publique du 1^{er} programme de travaux de restauration immobilière des quartiers Sud-Comédie et Méditerranée</p>

Je recommande qu'un dialogue continu soit instauré entre les propriétaires, les gestionnaires et la SERM, afin notamment que soient clairement définis contradictoirement les travaux imposés. De même devront être contrôlés et validés les travaux déjà réalisés par certains propriétaires.

3 – AVIS RELATIF A L'ENQUETE PARCELLAIRE

Considérant que :

- L'enquête s'est déroulée de façon réglementaire et sans incident
- Le dossier relatif à l'enquête parcellaire présenté au public a été établi conformément aux dispositions du Code de l'expropriation,
- La publicité, tant par publication dans les journaux locaux que par affichage, a été réalisée réglementairement selon les nouvelles règles du Code de l'environnement,
- L'envoi des lettres de notification à chacun des supposés propriétaires et gestionnaires d'immeubles a été effectué dans les délais réglementaires.

Prenant en compte :

- L'utilité publique potentielle qui devrait être déclarée par le Préfet,
- L'analyse détaillée de l'ensemble des observations portées à la connaissance du Commissaire Enquêteur,
- L'identification d'une grande majorité des propriétaires.

Pour ces raisons :

J'émet un AVIS FAVORABLE SANS RESERVE à la poursuite de la procédure associée au respect de la présente enquête publique parcellaire et à l'expropriation éventuelle des parcelles visées au dossier dans le cas où les travaux de restauration prescrits ne seraient pas réalisés.

A Clapiers, le 17/01/2013
Le Commissaire-enquêteur
Jean-Pierre DEBUIRE

ANNEXES

- Avis d'ouverture d'enquête (en deux formats 43),
- Arrêté préfectoral N°2012-I-2372 du 26 octobre 2012 prescrivant l'enquête conjointe,
- Décision du T.A. de Montpellier N°12000284/34 datée du 11 octobre 2012 désignant le Commissaire Enquêteur,
- Plan des lieux d'affichage,
- Certificat d'affichage en Mairie,
- listes des notifications aux propriétaires présumés, dont la liste est annexée, et qui n'ont pu être joints,
- Exemple de lettre adressée par la SERM, informant chaque propriétaire présumé que M. le Préfet de l'Hérault a prescrit la présente enquête (lettre accompagnée d'un questionnaire),
- Réponse de la SERM au questionnaire du Commissaire Enquêteur,
- Extrait de l'hebdomadaire « La Gazette » 1^{ère} et 2^{ème} parution,
- Extrait du « Midi Libre » 1^{ère} et 2^{ème} parution,
- Extrait de « L'Hérault du Jour » du 24/11/2012
- Déclaratif de dépôt- descriptif de pli lettre recommandée
