

# **ENQUETE PUBLIQUE**

## ***RAPPORT – CONCLUSIONS - AVIS MOTIVE***

**Enquête publique préalable à la demande de Déclaration d'Utilité Publique  
pour travaux de restauration des immeubles  
situés au centre-ville de Béziers :**

<b>MN 59</b>	<b>6 place des trois/six 34500 BEZIERS</b>
<b>LY 202</b>	<b>16 rue des docteurs Bourguet 34500 BEZIERS</b>
<b>LX 451</b>	<b>19 rue du Coq 34500 BEZIERS</b>
<b>LX 767</b>	<b>8 bis avenue Gambetta 34500 BEZIERS</b>
<b>LX 766</b>	<b>10 avenue Gambetta 34500 BEZIERS</b>

- Maître d'ouvrage : Monsieur le Maire de Béziers.**
- Concessionnaire : Viaterria**
- Arrêté de Monsieur le Préfet de l'Hérault : en date du 04 juillet 2019**

**A) RAPPORT  
B) CONCLUSION ET AVIS  
C) ANNEXES**

## **A) RAPPORT**

### **1. GENERALITES**

- 1.1. Objet de l'enquête
- 1.2. Caractéristiques du projet
- 1.3. Cadre réglementaire
- 1.4. Composition du dossier d'enquête
- 1.5. Avis des Services de l'état
- 1.6. Estimation et répartition des dépenses

### **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

- 2.1. Désignation du commissaire enquêteur
- 2.2. Modalités préparatoires de l'enquête
- 2.3. Ouverture de l'enquête publique
- 2.4. Information effective du public
- 2.5. Climat de l'enquête
- 2.6. Participation du public et informations recueillies
- 2.7. Observations écrites ou orales recueillies

### **3. EXAMEN DES OBSERVATIONS**

- 3.1. Observations du Public
- 3.2. Réponses obtenues

### **4. ANALYSE**

- 4.1. Avantages retenus
- 4.2. Inconvénients retenus

# 1. GENERALITES

## 1.1 Objet de l'enquête

La ville de Béziers a engagé une politique ambitieuse de restauration de son habitat ancien pour favoriser le retour de la population en centre-ville et pour renforcer son attractivité. Par délibération en date du 28 novembre 2011, le conseil municipal de la ville de Béziers a approuvé les objectifs poursuivis par la convention pluriannuelle du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (P.N.R.Q.A.D) :

- Rénover l'habitat et lutter contre l'habitat indigne
- Améliorer la qualité des espaces publics
- Renforcer l'attractivité commerciale
- Revivifier la vie sociale
- Restaurer la confiance et le bien-être

Le 24 février 2017 a été signé un protocole destiné à la mise en œuvre des dispositifs du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (N.P.N.R.U) avec comme signataires :

- ◆ La ville de Béziers
- ◆ L'Etat (Préfet de l'Hérault)
- ◆ L'ANRU
- ◆ L'ANAH
- ◆ La communauté d'agglomération Béziers Méditerranée
- ◆ La Caisse des Dépôts
- ◆ VIATERRA
- ◆ L'Office Public d'Habitat Béziers Méditerranée

Par délibération en date du 23 juillet 2012, la ville de Béziers a décidé de confier une concession d'aménagement à VIATERRA (ex SEBLI, changement de nom le 27 octobre 2016).

Cette opération porte sur cinq immeubles : 6 place des trois/Six, 16, rue des Docteurs Bourguet, 19 rue du Coq, 8 bis avenue Gambetta, 10 avenue Gambetta à Béziers.

Les cinq immeubles concernés sont situés dans le périmètre de la 9<sup>ème</sup> OPAH.

La ville a entrepris, avec le soutien de l'Etat, d'actualiser les documents constitutifs du plan de sauvegarde et de mise en valeur (**P.S.M.V**) afin de l'approuver dans les meilleurs délais et de permettre son appropriation par les Biterrois.

Le Secteur Sauvegardé est dénommé site patrimonial remarquable en application de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine.

Béziers figure parmi les 222 communes retenues par le dispositif "Action Cœur de Ville" qui prévoit d'accompagner les projets de redynamisation des centres de villes moyennes (*dont 24 sont situées en Occitanie et quatre dans l'Hérault*).

L'objectif de ce programme est de faire évoluer les cœurs de ville dans des délais assez courts, en complément d'actions déjà engagées par les collectivités, notamment en soutenant des premières opérations dès 2018.

Pour cette raison, l'Etat et la Ville de Béziers ont convenu que certaines actions seront lancées dès la phase d'initialisation sur le dernier trimestre en 2018. Cette convention, signée le 13 Septembre 2018 entre :

- La Commune de Béziers représentée par son maire M. Robert Ménard,
- La Communauté d'Agglomération Béziers Méditerranée (CABM) représentée par son président M. Frédéric Lacas.
- L'Etat représenté par M. Pierre Pouëssel, Préfet de l'Hérault,
- Le groupe Caisse des Dépôts et Consignations représenté par M. Thierry Ravot, son Directeur Régional,
  - Le groupe Action Logement représenté par M. Frédéric Carré, son Président du Comité Régional Action Logement,
- L'Agence Nationale de l'Habitat représentée par M. Pierre Pouëssel, Préfet de l'Hérault, L'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine représentée par M. Pierre Pouëssel, Préfet de l'Hérault,
- La SEM VIATERRA, représentée par M. Thierry Boucher, son Directeur Général,
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat de l'Hérault, représentée par M. Christian Poujol, son Président,
- L'EPF d'Occitanie, représentée par Mme Sophie Lafenêtre, sa Directrice Générale.

Cette convention fixe les objectifs des différents périmètres opérationnels et préfigure le plan d'action sur ce périmètre de notamment en premier sur la restauration immobilière de l'habitat jusqu'en 2024.

(Axe 1 de la convention : Réhabiliter et restructurer l'habitat ancien notamment la revalorisation de nombreux hôtels particuliers et la réhabilitation de logements en centre-ville).

Il est donc nécessaire d'y adjoindre une nouvelle procédure dite ORI (Opération de Restauration Immobilière). Cette opération porte sur ces cinq immeubles : 6 place des trois/Six, 16, rue des Docteurs Bourguet, 19 rue du Coq, 8 bis avenue Gambetta, 10 avenue Gambetta à Béziers.

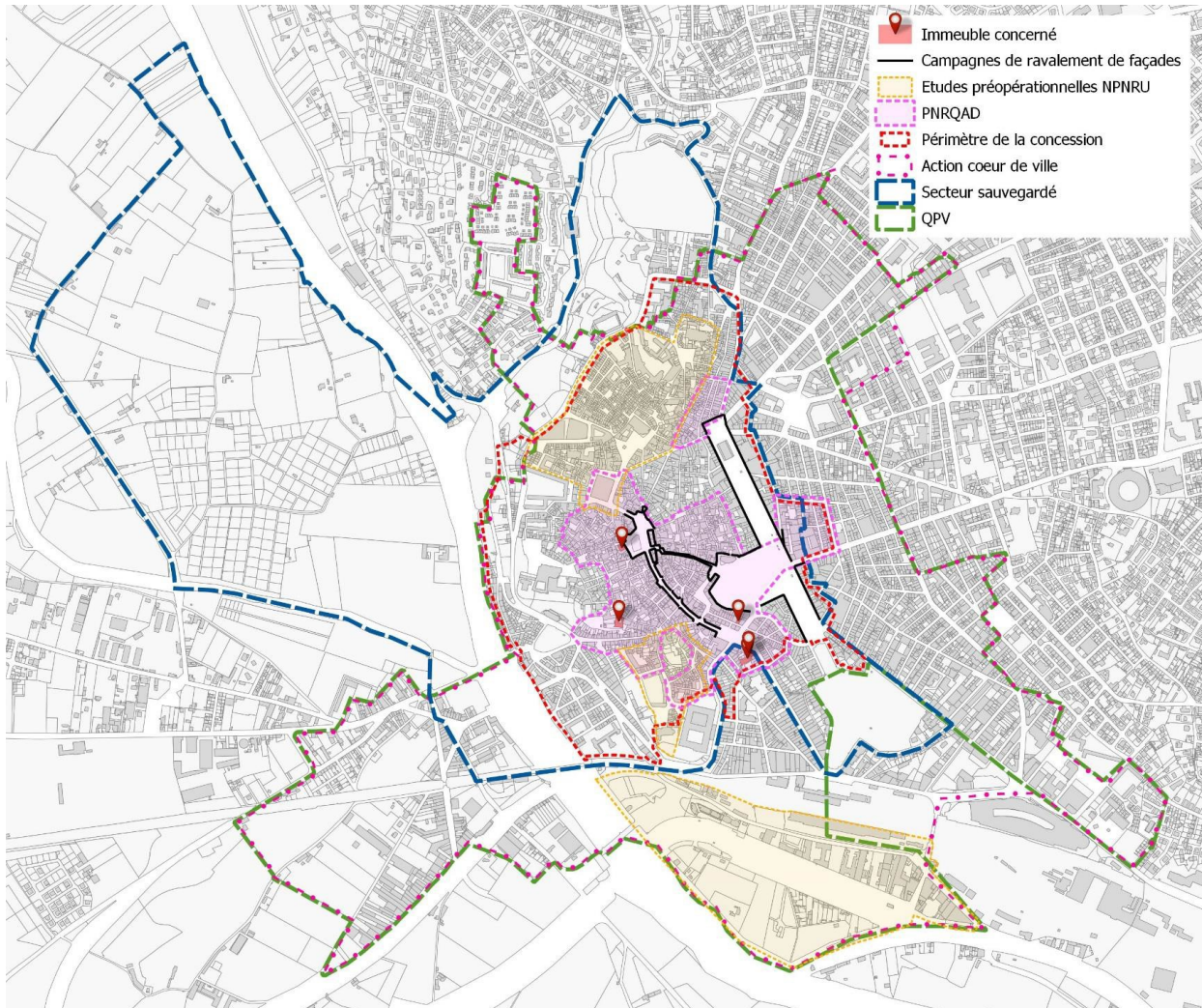
Au travers de l'obligation d'effectuer des travaux, il s'agit en réalité de faire revivre le centre-ville en y ramenant des commerces de quartier et ses habitants, en réhabilitant des logements attractifs et de qualité.

Ces immeubles sont pour la plupart vétustes ou sinistrés et ne répondent plus aux normes de salubrité et de confort actuels. Les immeubles sont situés :

- en Secteur Sauvegardé, devenu site patrimonial remarquable SPR, et bénéficiant à ce titre d'une protection,
- dans le périmètre du PNRQAD, d'un NPNRU
- dans le périmètre de la 8<sup>ème</sup> et la 9<sup>ème</sup> OPAH.

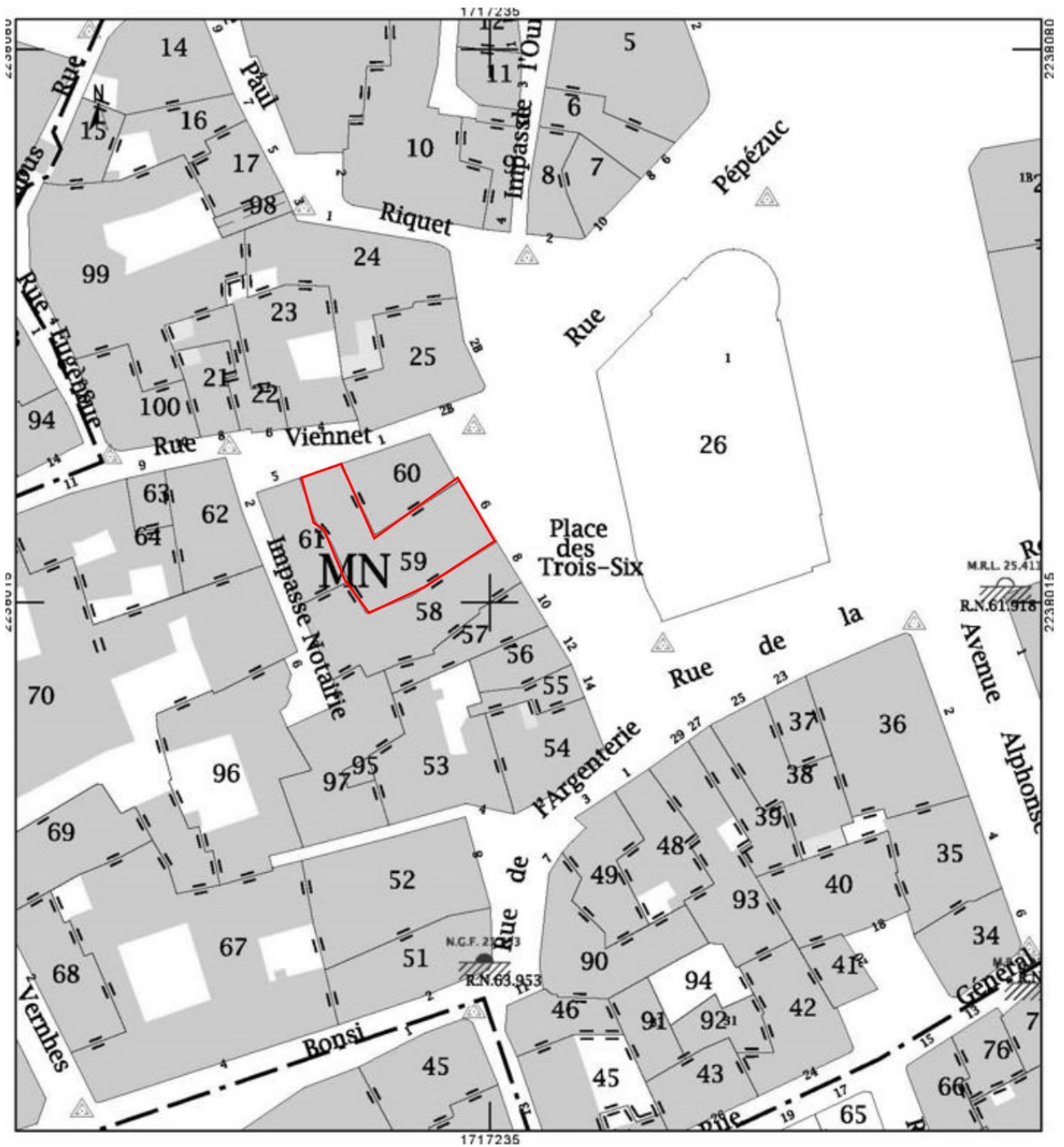
Il apparait donc nécessaire de requalifier et restaurer ces immeubles afin de pouvoir réaliser des appartements et des locaux plus pertinents en superficie. D'importants travaux de restauration et de mise aux normes sont donc indispensables.

Situation des immeubles MN59 sis 6 place des trois six, LY202 sis 16 rue des Docteurs Bourguet, LX 451 sis 19 rue du Coq, LX767 sis 8 bis avenue Gambetta, LX766 sis 10 avenue Gambetta à Béziers au regard du périmètre de l'opération d'aménagement "requalification du centre-ville de Béziers" et au regard des périmètres opérationnels : PNRQAD, le NPNRU, Action Cœur de Ville, Secteur Sauvegardé, campagne de ravalement.



*Situation de l'immeuble MN 59  
sis 6 place des trois six à  
Béziers sur l'extrait de plan  
cadastral.*

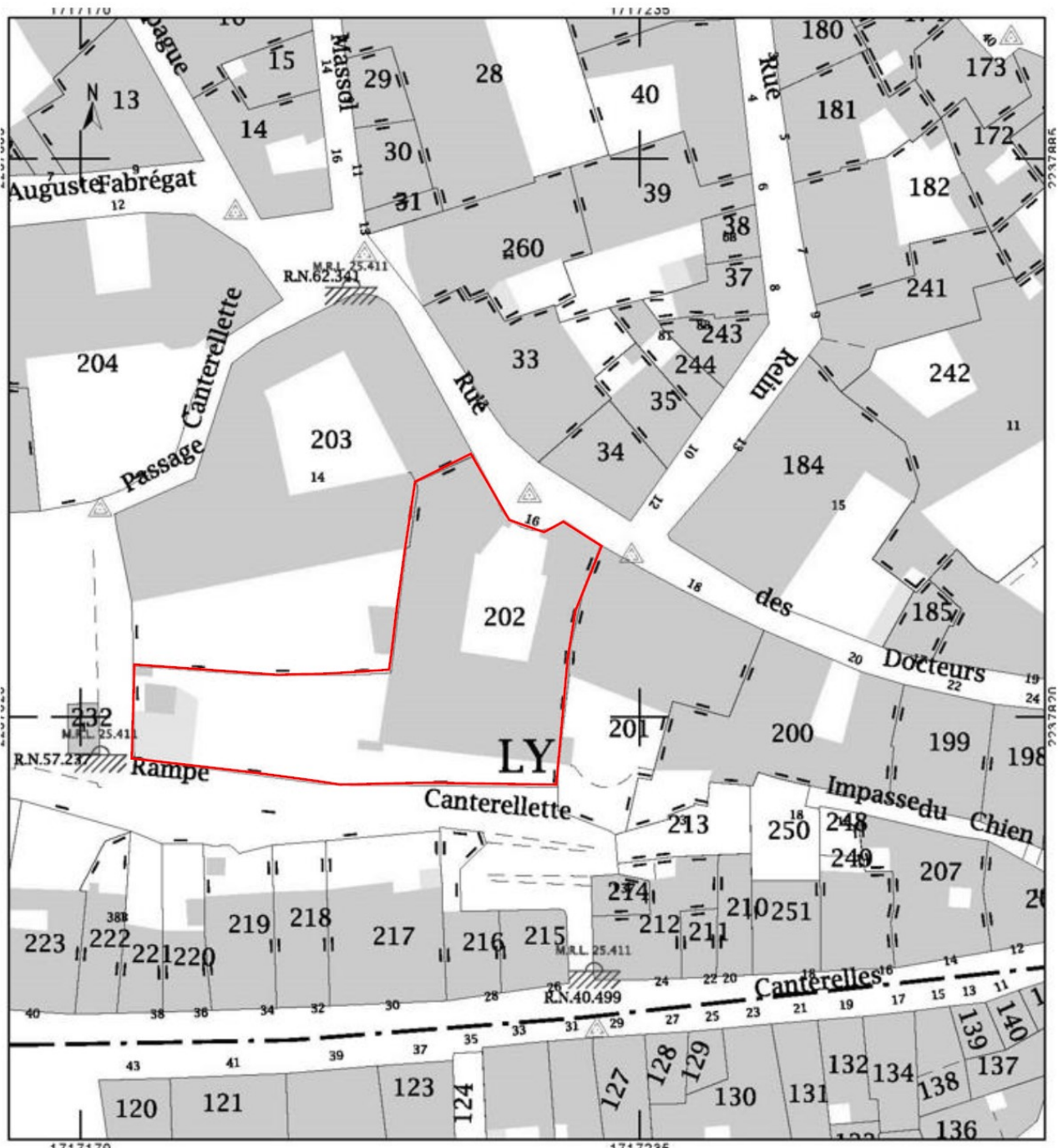
— Terrain d'assiette  
■ Emprise bâtie





*Situation de l'immeuble LY 202  
sis 16 rue des docteurs  
Bourguet à Béziers sur l'extrait  
de plan cadastral.*

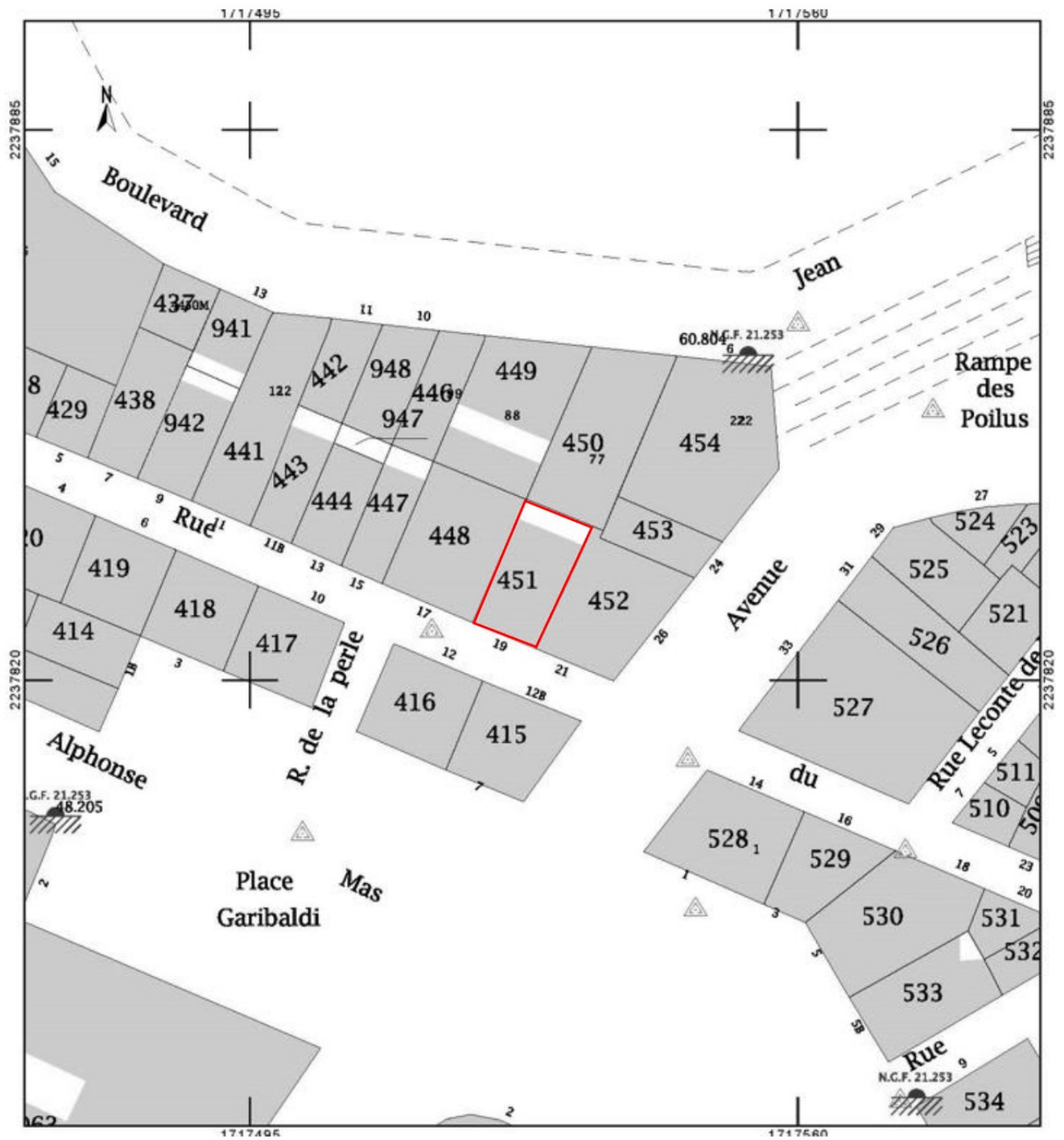
— Terrain d'assiette

■ Emprise bâtie



*Situation de l'immeuble LX 451  
sis 19 rue du coq à Béziers sur  
l'extrait de plan cadastral.*

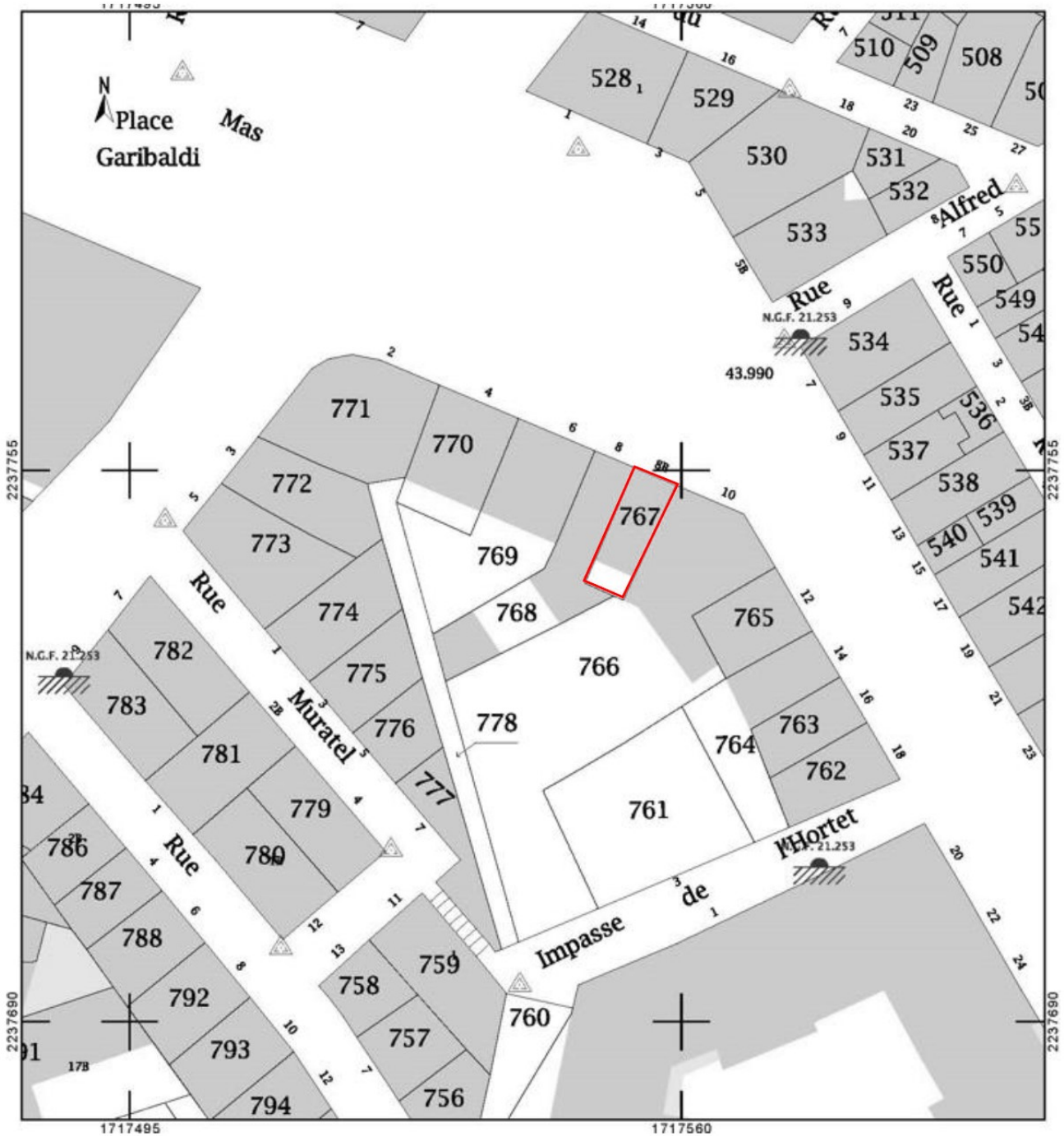
-  Terrain d'assiette
-  Emprise bâtie





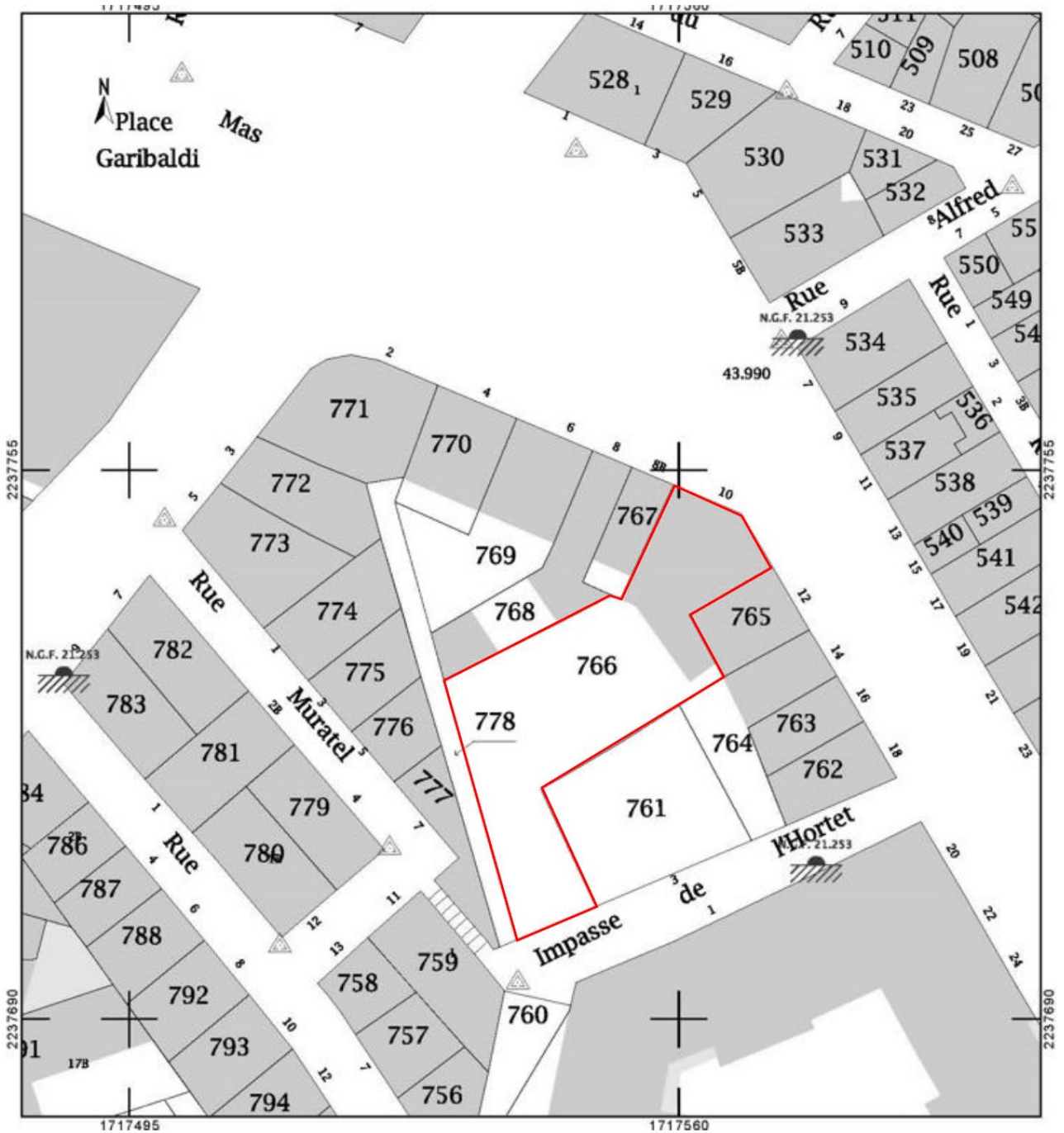
*Situation de l'immeuble LX 767  
sis 8 bis avenue Gambetta à  
Béziers sur l'extrait de plan  
cadastral.*

— Terrain d'assiette  
■ Emprise bâtie



*Situation de l'immeuble LX 766  
sis 10 avenue Gambetta à  
Béziers sur l'extrait de plan  
cadastral.*

— Terrain d'assiette  
■ Emprise bâtie



<u>FICHE TECHNIQUE :</u>	Immeuble enregistrée au cadastre sous la référence : Section MN parcelle 59 Localisation: 6 place des trois six 34500 Béziers Niveau: R+4 et combles (69,06-50,72=18,34m à l'égout) Surface cadastrale: 192 ca Occupation: libre et un commerce est occupé Datation: 13°/14°modifié 18,19/20° Protection : Site patrimonial remarquable <i>(anciennement dénommé : Secteur Sauvegardé, dont le Plan de sauvegarde et de mise en valeur est prescrit et en cours d'actualisation mais non approuvé)</i>
--------------------------	---

<u>FICHE TECHNIQUE :</u>	Immeuble enregistrée au cadastre sous la référence : Section LY parcelle 202 Localisation: 16 rue des docteurs Bourguet 34500 Béziers Niveau: R+2 et combles-remaniés : 2 niveaux de caves (11.53m à l'égout) Surface cadastrale: 1044 ca Occupation: libre Datation: 13° remanié 15, 18 et 19° vestiges probables du rempart antique Protection: Site patrimonial remarquable <i>(anciennement dénommé : Secteur Sauvegardé, dont le Plan de sauvegarde et de mise en valeur est prescrit et en cours d'actualisation mais non approuvé)</i>
--------------------------	--

<u>FICHE TECHNIQUE :</u>	Immeuble enregistrée au cadastre sous la référence : Section LX parcelle 451 Localisation: 19 rue du coq 34500 Béziers Niveau: R+3 (13.60m à l'égout) Surface cadastrale: 131 ca Occupation: libre Datation: 19°/20° Protection: Site patrimonial remarquable <i>(anciennement dénommé : Secteur Sauvegardé, dont le Plan de sauvegarde et de mise en valeur est prescrit et en cours d'actualisation mais non approuvé)</i>
--------------------------	--

<u>FICHE TECHNIQUE :</u>	<p>Immeuble enregistrée au cadastre sous la référence : Section LX parcelle 767 Localisation: 8 bis avenue Gambetta 34500 Béziers Niveau: R+3 (12.37m à l'égout) Surface cadastrale: 78 ca Occupation: libre Datation: fin 19°/début 20° Protection: Site patrimonial remarquable <i>(anciennement dénommé : Secteur Sauvegardé, dont le Plan de sauvegarde et de mise en valeur est prescrit et en cours d'actualisation mais non approuvé)</i></p>
--------------------------	--

<u>FICHE TECHNIQUE :</u>	<p>Immeuble enregistrée au cadastre sous la référence : Section LX parcelle 766 Localisation: 10 avenue Gambetta 34500 Béziers Niveau: R+3 (11.38m à l'égout) Surface cadastrale: 765 ca Occupation: libre Datation: fin 19°/début 20° Protection: Site patrimonial remarquable <i>(anciennement dénommé : Secteur Sauvegardé, dont le Plan de sauvegarde et de mise en valeur est prescrit et en cours d'actualisation mais non approuvé)</i></p>
--------------------------	--

### **Caractéristiques d'occupation des immeubles**

Les immeubles, sis au 6 place des trois/six, sis au 16 rue des docteurs Bourguet, sis au 19 rue du Coq, sis au 8 bis avenue Gambetta, sis au 10 avenue Gambetta, à Béziers (34500), figurant au cadastre de Béziers respectivement sous les références cadastrales MN 59, LY 202, LX 451, LX 767, LX 766, objets des présentes, sont actuellement libres de toute occupation, seul un commerce est occupé au RDC du 6 place des trois/six.

Le programme de travaux prévoit donc de réaliser au final :

- ▶ 6 logements, totalisants 490 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ▶ 14 logements totalisants 1046 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ▶ 3 logements totalisants 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ▶ 1 logement totalisant 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- ▶ 6 logements totalisants 380 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Il concerne également la restauration des parties communes des immeubles, et la restitution des façades sur rue.

Aux termes de l'article L313-4 du code de l'urbanisme, les opérations de restauration immobilières (**ORI**) qui ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, doivent être déclarées d'utilité publique.

### **C'est l'objet de la présente enquête publique.**

Les ORI n'ont pas pour objet l'appropriation publique des immeubles concernés; elles visent au contraire à permettre l'animation des propriétaires en place, dans l'optique de leur faire réaliser les travaux prescrits. L'engagement d'une procédure d'expropriation ne sera envisagé qu'en cas d'inexécution de ces travaux par les propriétaires, et en tout état de cause dans un délai supérieur à une année. Conformément à l'article R.313-24 du code de l'urbanisme, une estimation de la valeur de chaque immeuble avant restauration immobilière a été faite par le service des Domaines et est ci-après retranscrite :

Cette procédure est donc à la fois incitative et coercitive, en cas de carence de l'initiative privée. Le recours à l'expropriation ne sera toutefois pas nécessaire si le propriétaire a fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration immobilière, dans les formes prévues à l'article R.313-28 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, la collectivité n'est jamais tenue de recourir à l'expropriation.

## **1.2 Caractéristiques du projet**

Ces immeubles sont aujourd'hui en état de dégradation très avancé alors que par leur situation sur des places, aux axes réhabilités, constituent des exemples remarquables du patrimoine urbain biterrois.

Ces immeubles nécessitent de lourds travaux de réhabilitation dont le programme général de travaux et les prescriptions particulières sont exposés et détaillés dans les paragraphes suivants.

### **Interventions sur l'existant :**

Etaitements et disposition de mises en sécurité des immeubles ou parties d'immeubles dégradés ou relevant d'un état de péril ...

Sondages permettant d'analyser l'état des structures de l'immeuble.

Décroustages/sondages d'enduits intérieurs pour mise à nu des maçonneries anciennes; après lecture des vestiges découverts, adaptation de l'intervention suivant les prescriptions ABF.

Démolition des ouvrages non conservés au projet (constructions parasites; souches de cheminées non conservées; curetage de cœur d'îlot, ...)

Dépose des éléments identifiés comme n'étant pas à conserver (ex : menuiseries non-conformes aux prescriptions, sanitaires, anciennes installations électriques, plomberie, antennes hertziennes et paraboles, anciens câbles, etc.)

**Travaux de gros œuvre / charpente / couverture :**

Selon étude structure,

Tous travaux de confortation nécessaires à la pérennisation des structures de l'immeuble : par exemple reprises de fondations, agrafage des fissures, reprise de maçonneries dégradées (par coulis de chaux hydraulique, restitution de parement, chaînage, etc...), reprise de linteau, renforcement des planchers (par renforcement des éléments porteurs, par pose de connecteurs et ancrages dans les murs), etc..

Tous travaux de clos/couvert nécessaires pour assurer le clos/couvert : par exemple reprises de charpentes, couverture, etc...

**Menuiserie / Doublage - Isolation / Electricité / Plomberie**

Tout en respectant les prescriptions de mise en valeur patrimoniale, la réhabilitation s'inscrira dans une démarche de lutte contre la précarité énergétique. Il s'agira d'améliorer significativement les performances énergétiques du bâtiment.

Ainsi les objectifs visés sont ceux de la Réglementation Thermique pour les bâtiments existants, dite, RT "élément par élément".

Depuis le 31 octobre 2007, et pour tous les bâtiments construits avant 1948, lorsqu'un maître d'ouvrage décide de remplacer/installer un élément d'isolation, un équipement de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation, il doit installer des produits de performance supérieure aux caractéristiques minimales mentionnées dans l'arrêté du 3 mai 2007 (sous réserve de non-contradiction avec des prescriptions du secteur Sauvegardé désormais dénommé Site Patrimoniale Remarquable).

Les installations électriques et gaz seront conformes aux normes en vigueur à la date de réalisation des travaux.

Les travaux envisagés :**• Immeuble 6 place des trois/six :**

Il s'agit actuellement d'un immeuble d'habitation avec commerce en RDC + 3 niveaux, l'ensemble étant vacant et vétuste.

Il est projeté la réfection des façades et des toitures ainsi que des travaux intérieurs visant une meilleure qualité des logements avec une mise en conformité des installations sanitaires, électriques, gaz et de ventilation d'une surface habitable estimée de 490m<sup>2</sup> pour 6 logements.

**• Immeuble 16 rue des docteurs Bourguet :**

Il s'agit actuellement d'un ensemble immobilier vétuste et vacant en R+2, maison de retraite pour les sœurs.

Il est projeté la réfection des façades et des toitures ainsi que des travaux intérieurs visant une meilleure qualité des logements avec une mise en conformité des installations sanitaires, électriques, gaz et de ventilation d'une surface habitable estimée de 1046 m<sup>2</sup> pour 14 logements.

- **Immeuble 19 rue du Coq :**

Actuellement immeuble d'habitation vétuste et vacant.

Il est projeté la réfection des façades ainsi que des travaux intérieurs visant une meilleure qualité des logements avec une mise en conformité des installations sanitaires, électriques, gaz et de ventilation d'une surface habitable estimée de 250 m<sup>2</sup> pour 3 logements

- **Immeuble 8 bis avenue Gambetta :**

Il s'agit actuellement d'un immeuble d'habitation en R + 3 niveaux, l'ensemble étant vacant et vétuste.

Il est projeté la réfection des façades et des toitures ainsi que des travaux intérieurs visant une meilleure qualité du logement avec une mise en conformité des installations sanitaires, électriques, gaz et de ventilation d'une surface habitable estimée de 250 m<sup>2</sup> pour 1 logement.

- **Immeuble 10 avenue Gambetta :**

Il s'agit actuellement d'un immeuble d'habitation en R + 3 niveaux, l'ensemble étant vacant et vétuste.

Il est projeté la réfection des façades ainsi que des travaux intérieurs visant une meilleure qualité des logements avec une mise en conformité des installations sanitaires, électriques, gaz et de ventilation d'une surface habitable estimée de 380 m<sup>2</sup> pour 6 logements.

Par conséquent, pour permettre la poursuite des Opérations de Restauration Immobilière (ORI), qu'initie la ville de Béziers, il convient que ces travaux de réhabilitation lourde soient reconnus d'utilité publique.

### **1.3 Cadre réglementaire**

- L 123-1 à L123-19 ainsi que R 123-5 à R 123-27, du code de l'environnement
- L11-1 à L11-1-1et L11- à L11-7 ainsi que R11-1 à R11-14 du code de l'expropriation
- L 313-4 et suivants du code de l'urbanisme
- La délibération du conseil municipal de Béziers en date du 18 février 2019, lançant l'opération immobilière de Restauration des immeubles concernés et prescrivant la présente enquête publique.
- Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur – Règlement en cours de validation.

## 1.4 Composition du dossier d'enquête

Un dossier a été déposé au service Urbanisme à la mairie annexe de Béziers (caserne Saint Jacques avenue de la Marne 34500 Béziers) et comporte :

- Une notice explicative développée pages 22 à 25 du dossier d'enquête.
- Le zonage des travaux à effectuer (page 11 à 15 du dossier d'enquête).
- Le plan général des travaux (page 10 du dossier d'enquête).
- L'appréciation sommaire des dépenses (page 27 du dossier d'enquête).
- Un dossier descriptif de chaque immeuble et son projet sommaire d'aménagement (pages 32 à 62 du dossier d'enquête).
- Un paragraphe page 24 est consacré à l'insertion du projet dans son environnement urbain.

Ce dossier est complet, il satisfait aux exigences énoncées par les articles R 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique.

## 1.5 Avis des Services de l'Etat :

L'Architecte des Bâtiments de France est le garant du respect de l'architecture du bâtiment et de sa bonne intégration dans l'environnement urbain. En matière de restauration immobilière, il s'agira bien souvent de permettre à un bâtiment de retrouver un aspect extérieur authentique proche de celui originel.

La demande d'autorisation de travaux sera construite en collaboration avec le service urbanisme et recueillera in fine l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France.

## 1.6 Estimation et répartition des dépenses :

L'estimation sommaire des dépenses a été évaluée globalement à la somme de 5 638 247 euros TTC, comprenant une estimation établie par les domaines de la valeur vénale des immeubles pour un montant de 1 489 975 euros TTC ainsi qu'une estimation des travaux et honoraires pour un montant de 4 148 272 euros TTC et se décline de la façon suivante :

	<b>ADRESSE</b>	<b>Surface Habitable Estimée (m²)</b>	<b>montant de travaux TTC estimé</b>	<b>frais d'ingénierie TTC estimé</b>	<b>frais divers TTC</b>	<b>montant global TTC estimé</b>	<b>Estimation des domaines TTC</b>
MN 59	6 place des trois/six	490	692 370 €	133 280 €	15 680 €	841 330 €	339 115 €
LY 202	16 rue des Drs Bourguet	1046	1 477 998 €	284 512 €	33 472 €	1 795 982 €	799 560 €
LX 451	19 rue du coq	250	353 250 €	68 000 €	8 000 €	429 250 €	136 500 €
LX 767	8 bis avenue Gambetta	250	353 250 €	68 000 €	8 000 €	429 250 €	106 800 €
LX 766	10 avenue Gambetta	380	536 940 €	103 360 €	12 160 €	652 460 €	108 000 €
<b>TOTAL DE LA RESTAURATION IMMOBILIERE</b>			<b>3 413 808 €</b>	<b>657 152 €</b>	<b>77 312 €</b>	<b>4 148 272 €</b>	<b>1 489 975 €</b>



## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

J'ai été désigné commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête par décision n° E19000067/34 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 06 mai 2019.

En application de l'article R123-4 du code de l'environnement, J'ai indiqué satisfaire aux dispositions légales du texte susvisé et signé la déclaration sur l'honneur que j'ai adressée au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

### **2.2 Modalités préparatoires de l'enquête**

Conformément à l'article R 123-9 du code de l'environnement, je me suis rendu le 28 Mai 2019, au bureau de l'environnement de la Préfecture de l'Hérault à Montpellier aux fins de remise du dossier d'enquête et de préparation de l'arrêté d'ouverture de l'enquête et de l'avis d'enquête.

Par arrêté préfectoral en date du 04 Juillet 2019, la présente enquête a été fixée du **09 septembre 2019 au 27 septembre 2019 inclus** soit durant **19 jours** consécutifs.

La mairie annexe de Béziers Caserne Saint Jacques avenue de la Marne 34500 Béziers, a été désignée comme siège de l'enquête et un dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'observations y ont été mis à disposition du public du lundi au vendredi de 08H00 à 12H00 et les après-midis sur rendez-vous en appelant le 04/67/36/80/72 et lors des permanences du Commissaire Enquêteur.

Le public a pu également adresser toute correspondance durant toute la durée de l'enquête à l'adresse de la Mairie annexe Caserne Saint Jacques avenue de la Marne 34500 Béziers, au Commissaire Enquêteur.

L'avis d'enquête relatif à cette DUP a été consultable sur le site internet de la préfecture de l'Hérault : <http://www.herault.gouv.fr> huit jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

### **2.3 Ouverture de l'enquête publique**

L'enquête publique a été ouverte le 09 septembre 2019 selon l'arrêté préfectoral du 04 juillet 2019 et pour une période de 19 jours consécutifs.

Le Commissaire Enquêteur a tenu des permanences en la mairie annexe Caserne Saint Jacques – Service de l’Urbanisme - où ont été déposés dossiers et registre de la façon suivante :

- Le 09 septembre 2019 de 09H00 à 12H00.

- Le 19 septembre 2019 de 14H00 à 17H00.

- Le 27 septembre de 09H00 à 12H00.

J’ai clôturé la présente enquête le 27 septembre à 12H05, elle s’est déroulée sans incident.

## **2.4 Information effective du public**

L’avis au public faisant connaître l’ouverture de l’enquête a été publié par les soins de Monsieur le Préfet de l’Hérault huit jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours dans les deux quotidiens départementaux de la façon suivante :

### Premier avis

Le Petit Journal de l’Hérault du Jeudi 29 août 2019  
Le Midi Libre du Jeudi 29 août

### Deuxième avis

Le Petit Journal de l’Hérault du Jeudi 12 septembre 2019  
Le Midi Libre du Jeudi 12 septembre 2019

Un exemplaire de chaque journal a été joint au dossier par mes soins.

L’avis d’enquête publique a également été affiché 8 jours avant son ouverture aux tableaux d’affichage de la mairie de Béziers ainsi que sur les différents lieux de l’opération projetée (voir constat de Maître BALDY Huissier de Justice à Béziers).

J’ai pu, au cours de mes différentes permanences, vérifier la correcte application des mesures prises pour assurer la publicité de l’enquête.

Le procès-verbal d’affichage délivré par Monsieur le maire adjoint de Béziers est présent.

Par ailleurs j'ai pu constater l'apposition au droit des secteurs ou les travaux sont envisagés des affiches avisant le public du projet et parfaitement conformes aux prescriptions de forme édictées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 pris pour l'application de l'article R123-11 du code de l'environnement.

Le dossier complet est resté, durant toute la durée de l'enquête, consultable à la mairie de Béziers aux heures habituelles d'ouverture.

*Compte tenu de ce qui précède, je considère que le public a correctement été informé de la teneur et du déroulement de la présente enquête.*

## **2.5 Climat de l'enquête**

Le climat de l'enquête est demeuré serein et courtois.

## **2.6 Participation du public et informations recueillies**

Faible participation du public qui démontre le désintérêt des habitants pour une opération de restauration immobilière à laquelle ils ne sont pas concernés directement.

Une seule observation portée sur le Registre d'enquête publique :

Le 20 septembre 2019 Madame GARÇON qui réside au 5 rue Viennet et 1 impasse Notairie, sollicite des renseignements sur l'opération objet de la présente enquête et détaille dans le registre d'enquête ses questionnements en 3 points :

- 1) La terrasse est mitoyenne avec celle qui doit être réhabilitée 3 rue Viennet. Des traces d'amiante avaient été avérées et signalées pendant quelques mois sur des scotches et enlevés par la suite sans qu'il y ait eu désamiantage.
- 2) Le panneau qui signalait un chantier avec casque obligatoire date de 2017 et interdisait l'accès à la maison 3 rue Viennet (peut-être parce qu'il y avait une antenne relais orange enlevée récemment) est depuis longtemps obsolète.
- 3) Il serait souhaitable qu'un constat d'huissier soit fait avant travaux pour prévenir d'éventuels désordres et fissures en tout genre.

Madame GARÇON est venue à la permanence du 27 septembre 2019 pour connaître la nature du projet 6 impasse de la Notairie et souhaite être informée du dépôt du dossier administratif ou autre autorisation d'urbanisme concernant cet immeuble.

**Avis du Commissaire Enquêteur :** Madame GARÇON ne remet pas en cause le bien fondé de cette requalification d'immeubles. Toutefois, étant riveraine de l'opération Place des trois/six, elle souhaite :

- Être informée des interventions à proximité de son immeuble
- S'inquiète du projet privé du numéro 6 impasse de la Notairie
- Demande à juste titre l'établissement d'un constat d'huissier avant travaux.

*La ville de Béziers et VIATERRA son concessionnaire, pourront facilement rassurer cette personne qui ne s'oppose pas à cette requalification.*

## **2.7 Observations écrites ou orales recueillies**

En application de l'article R123-18 du code de l'environnement j'ai demandé des précisions sur les observations suivantes de Madame GARÇON à VIATERRA, à Madame Stéphanie BIALES et à Madame PEREZ du service urbanisme de la Mairie de Béziers.

## **3. EXAMEN DES OBSERVATIONS**

### **3.1 Observations du Public**

Le 19 septembre 2019 Madame GARÇON qui réside au 5 rue Viennet et 1 impasse Notairie sollicite des renseignements sur l'opération objet de la présente enquête et détaille dans le registre d'enquête ses questionnements en 3 points :

La terrasse est mitoyenne avec celle qui doit être réhabilitée 3 rue Viennet. Des traces d'amiante avaient été avérées et signalées pendant quelques mois sur des scotches et enlevés par la suite sans qu'il y ait eu désamiantage date de 2017.

Le panneau qui signalait un chantier avec casque obligatoire et interdisait l'accès à la maison 3 rue Viennet (peut-être parce qu'il y avait une antenne relais orange enlevée récemment) est depuis longtemps obsolète.

Il serait souhaitable qu'un constat d'huissier soit fait avant travaux pour prévenir d'éventuels désordres et fissures en tout genre.

**Réponse du Commissaire Enquêteur :**

**Il ne s'agit pas à proprement parler d'observations sur le fond du projet mais une simple demande de renseignements d'ordre technique et de bon sens. Une information complète et suivie à cette riveraine du projet Place des trois/six et rue Viennet, est indispensable.**

### 3.2 Réponses du concessionnaire (VIATERRA) et du service urbanisme de la ville de Béziers

J'ai par courriel en date du 17 Octobre 2019, obtenu les réponses suivantes :

D'après le promoteur, la terrasse en question ne fait pas partie du projet, l'immeuble en question n'a pas de terrasse.

La validité des panneaux apposés est toujours en cours (DP n°034 032 16 T0561 et PC n° 034 032 18 T0120).

Un constat d'huissier est toujours effectué avant ce genre d'intervention.

Enfin, concernant l'immeuble situé au 6 impasse de la Notairie, la ville de Béziers a lancé une mission de diagnostic patrimonial et est en pourparlers pour acheter cet ensemble immobilier afin de restaurer cet édifice. Les études sur ce dossier n'étant pas définitives, elles ne peuvent être communiquées au public.

## **4. ANALYSE**

### **4.1 Avantages retenus**

Cette Opération de Restauration Immobilière du centre-ville de Béziers présente à mon avis les avantages suivants :

Rappel :

Les ORI n'ont pas pour objet l'appropriation publique des immeubles concernés; elles visent au contraire à permettre l'animation des propriétaires en place, dans l'optique de leur faire réaliser les travaux prescrits. L'engagement d'une procédure d'expropriation ne sera envisagé qu'en cas d'inexécution de ces travaux par les propriétaires, et en tout état de cause dans un délai supérieur à une année. Conformément à l'article R.313-24 du code de l'urbanisme, une estimation de la valeur de chaque immeuble avant restauration immobilière a été faite par le service des Domaines.

Elle permet de prévenir les risques : incendie, dégâts des eaux, insalubrité (intérêt de sécurité publique).

Elle permet de poursuivre l'amélioration : du cadre de vie du centre, de l'attractivité commerciale, de l'offre de logements et donc de continuer la revitalisation du centre-ville.

La mise aux normes des logements permettra d'améliorer ainsi la mixité sociale.

L'augmentation de la performance énergétique des immeubles sera aussi un élément important permettant la préservation et l'amélioration de l'environnement.

La préservation et la valorisation du patrimoine architectural.

Sur le plan social : Ces travaux ne nécessiteront pas d'évacuation définitive ou provisoire des occupants propriétaires ou locataires car, l'ensemble des 5 immeubles n'a pas d'occupant, un seul local commercial est occupé.

Ces immeubles sont inclus, en outre, dans différents périmètres opérationnels visés par le code général des impôts afférents aux réductions d'impôt accordées au titre des dépenses de restauration immobilière dans les secteurs sauvegardés (site patrimoniale remarquable), les quartiers anciens dégradés et les zones protégées.

L'engagement d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), qui se sont inscrites et s'inscriront encore dans la volonté de valoriser le patrimoine par la restructuration de l'habitat, grâce aux subventions qui sont allouées, est une solution à priori incitative pour les propriétaires hésitant à se lancer dans la réhabilitation de leur bien.

Le coût du projet est en rapport avec les avantages retenus et n'est pas disproportionné au vu des estimations fournies dans l'appréciation sommaire des dépenses

Les intérêts architecturaux : En prenant pour référence ce qui a déjà été réalisé sur les précédentes OPAH, il y a sans conteste un intérêt essentiel pour que cette restauration soit continuée dans le même esprit notamment au niveau des façades.

#### **4.1 Inconvénients retenus**

Cette DUP est donc rendue nécessaire par un niveau de détérioration élevé dans les parties communes et privatives essentiellement en raison de propriétaires passifs (volontairement ou involontairement) depuis de nombreuses années, alors que le niveau de dégradation de leur patrimoine nécessite véritablement une intervention lourde dans des délais de court terme

**Avis du Commissaire Enquêteur :**

*Après avoir examiné les avantages et les inconvénients possibles du projet, où seul le coût financier peut freiner l'investissement nécessaire à la réhabilitation (mais des aides sont disponibles) et le fait de porter in fine, éventuellement atteinte à la propriété privée, l'analyse primaire de l'ensemble me fait clairement désigner cette opération comme positive pour la ville de Béziers et son secteur sauvegardé.*

A Pézenas, le 18/10/2019

Le Commissaire Enquêteur



**Jacques ARMING**

DEPARTEMENT DE L'Hérault

## **B) CONCLUSIONS ET AVIS**

### **SOMMAIRE**

#### **1. CONCLUSIONS**

- 1.1. Le contexte
- 1.2. L'information du public
- 1.3. Le respect de la législation en vigueur
- 1.4. L'intérêt général
- 1.5. L'imputation financière du projet
- 1.6. Les observations du public

#### **2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## 1. CONCLUSIONS

### 1.1 Le contexte

La ville de Béziers a engagé une politique ambitieuse de restauration de son habitat ancien pour favoriser le retour de la population en centre-ville et pour renforcer son attractivité et en privilégiant la mixité sociale. Par délibération en date du 28 novembre 2011, le conseil municipal de la ville de Béziers a approuvé les objectifs poursuivis par la convention pluriannuelle du Programme national des Quartiers Anciens Dégradés (P.N.R.Q.A.D) :

Rénover l'habitat et lutter contre l'habitat indigne

Améliorer la qualité des espaces publics

Renforcer l'attractivité commerciale

Revivifier la vie sociale

Restaurer la confiance et le bien-être

Par délibération en date du 23 juillet 2012, la ville de Béziers a décidé de confier une concession d'aménagement à VIATERRA (ex SEBLI changement de nom le 27 octobre 2016).

Cette opération porte sur cinq immeubles : 6 place des trois/Six, 16, rue des docteurs Bourguet, 19 rue du Coq, 8 bis avenue Gambetta, 10 Avenue Gambetta à Béziers

Les cinq immeubles concernés sont situés dans le périmètre de la 9<sup>ème</sup> OPAH.

Il apparait donc nécessaire de requalifier et restaurer ces immeubles afin de pouvoir réaliser des appartements et des locaux plus pertinents en superficie et en confort. D'importants travaux de restauration et de mise aux normes sont donc indispensables.

Aux termes de l'article L313-4 du code de l'urbanisme, les opérations de restauration immobilières (**ORI**) qui ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, doivent être déclarées d'utilité publique.

C'est l'objet de la présente enquête publique.



## **1.2 L'information du public**

L'avis d'enquête a été publié dans deux journaux régionaux huit jours au moins avant le début de l'enquête et répété huit jours après le début de celle-ci. Des affiches règlementaires ont également été apposées aux endroits prévus des travaux comme en témoigne le constat de Maître BALDY Huissier de Justice à Béziers.

Le dossier complet et le registre d'enquête ont été déposés et mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête au service Urbanisme de la mairie de Béziers.

Par ailleurs l'arrêté d'ouverture d'enquête est resté consultable sur le site internet de la Préfecture de l'Hérault.

**Je considère donc que l'information du public a été conduite de manière satisfaisante.**

## **1.3 Le respect de la législation en vigueur**

La réglementation en vigueur a bien été respectée dans le cadre de la déclaration d'Utilité Publique.

Les travaux de restauration des immeubles du centre ancien de Béziers qui sont envisagés, seront compatibles avec les documents d'urbanisme en vigueur sur l'agglomération de Béziers.

## **1.4 L'intérêt général**

La ville de Béziers a donc engagé une politique ambitieuse de restauration du centre historique pour favoriser la mixité sociale en centre-ville et pour renforcer son attractivité. Pour cela malgré les précédentes expériences concluantes des OPAH que la ville a déjà conduites, il reste toujours une part de propriétaires "inactifs" et peu enclins à prendre des initiatives pour maintenir leurs biens immobiliers en bon état. Il est donc nécessaire d'y adjoindre une procédure dite ORI (Opération de Restauration Immobilière) qui va permettre dans un premier temps, d'engager un dialogue pour amener les propriétaires concernés à entreprendre des travaux en bénéficiant d'aides financières, et dans un deuxième temps, d'engager une procédure d'expropriation si les propriétaires concernés ne souhaitent "rien faire" en matière de réhabilitation de leurs biens. Cette opération porte sur cinq immeubles du secteur sauvegardé du centre de Béziers. Au travers de l'obligation d'effectuer des travaux, il s'agit en réalité de faire revivre le centre-ville en ramenant des commerces de quartier et ses habitants au moyen de logements confortables. De plus sur l'ensemble des cinq immeubles choisis dans cette ORI, tous sont vacants excepté un seul commerce occupé par un commerce en RDC de la Place des trois/six.

Vu l'état extérieur, la visite approfondie et les documents consultés, il est clair que l'état de dégradation et de vétusté des lieux est avéré et ne permet pas de les mettre à la disposition de locataires éventuels dans des conditions d'habitabilité normale. L'obligation de faire des travaux dépasse le seul bénéfice que pourraient en retirer les propriétaires. Ceux-là concourent à l'amélioration du centre-ville et intéressent toute la population de Béziers

C'est un projet qui dépasse la seule obligation de réaliser des travaux de réhabilitation par leurs propriétaires.

**L'intérêt général de l'opération envisagée est incontestable.**

### **1.5 L'imputation financière du projet**

L'estimation globale des travaux est évaluée à la somme de 3 413 808 € TTC pour une prévision de 30 logements.

Cette somme est importante et correspond à une surface habitable de 2416 m<sup>2</sup> avec comme référence un prix au m<sup>2</sup> moyen de l'ordre de 1350 € pouvant varier en fonction des qualités architecturales du bâtiment à rénover. D'autre part, il sera utile de tenir compte des différentes aides susceptibles d'être accordées pour les différents immeubles pris dans la procédure. Ceci étant, les propriétaires désireux de réaliser les travaux seront accompagnés dans leur démarche de demande de permis de construire et pour l'obtention des aides financières accordées par l'architecte conseil de la ville de Béziers ainsi que par le service de l'urbanisme.

### **1.6 Les observations du public Madame GARÇON**

« 1) La terrasse est mitoyenne avec celle qui doit être réhabilitée 3 rue Viennet. Des traces d'amiante avaient été avérées et signalées pendant quelques mois sur des scotches et enlevés par la suite sans qu'il y ait eu désamiantage.

2) Le panneau qui signalait un chantier avec casque obligatoire date de 2017 et interdisait l'accès à la maison 3 rue Viennet (peut-être parce qu'il y avait une antenne relais orange enlevée récemment) est depuis longtemps obsolète.

3) Il serait souhaitable qu'un constat d'huissier soit fait avant travaux pour prévenir d'éventuels désordres et fissures en tout genre. »

Madame GARÇON est venue à la permanence du 27 septembre 2019 pour connaître la nature du projet privé impasse de la Notairie et souhaite être informée du dépôt du dossier administratif ou autre autorisation d'urbanisme concernant cet immeuble.

### **Avis du Commissaire Enquêteur :**

**Il ne s'agit pas à proprement parler d'observations sur le fond du projet mais une simple demande de renseignements d'ordre technique et de bon sens. Une information complète et suivie à cette riveraine du projet Place des trois/six et rue Viannet est indispensable.**

## **1. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Attendu** que l'enquête Publique, préalable à la demande de Déclaration d'Utilité Publique pour travaux de restauration des immeubles situés au située dans le site patrimonial remarquable de la ville de Béziers, s'est déroulée du 09 septembre 2019 au 27 septembre 2019 inclus, de manière satisfaisante et conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur et à l'Arrêté de Monsieur le Préfet de l'Hérault en date du 07 juillet 2019 ;

Qu'aucune anomalie n'a été constatée au cours de l'enquête publique ;

**Attendu** que le projet respecte le cadre règlementaire ;

**Attendu** que l'intérêt général du projet ne peut être contesté ;

**Attendu** que l'information du public a été conduite de façon satisfaisante ;

**Attendu** que le projet est conforme aux orientations des divers plans ;

**Attendu** que le coût du projet a été évalué ;

**Attendu** qu'aux termes de L'article L 313-4 du code de l'urbanisme il est précisé les circonstances dans lesquelles il est possible de porter atteinte à la liberté des propriétaires. Il s'agit de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. L'atteinte au droit de la propriété privée est donc strictement limitée. Les acquisitions foncières sont pour la grande majorité déjà effectuées.

**Considère** qu'en fonction des enjeux et des objectifs fixés au moment de sa mise place, cette Opération de Restauration Immobilière traduit la volonté de la ville de Béziers de mener une politique ambitieuse de restauration de son secteur sauvegardé par l'intermédiaire de différentes OPAH précédentes sur le secteur ;

**Considère** que les réponses du Concessionnaire (VIATERRA) et du service urbanisme de la ville de Béziers sont adaptées.

**Considère** que ce projet participe à la lutte contre la vétusté et la dégradation des quartiers du centre-ville en permettant de remettre des habitants (locataires et commerces) et notamment des familles, dans des conditions acceptables.

**Considère** qu'il n'y a pas à mon avis d'inconvénients d'ordre social justifiant un refus d'utilité publique. Aucun locataire n'est actuellement sur place et les logements sont vacants. En prenant en compte le résultat de mon analyse établie dans le rapport d'enquête et les éléments de réponses apportés ci-dessus, je suis amené à conclure que les avantages générés par le projet l'emportent sur les inconvénients et me conduisent à émettre un avis favorable.

**En conséquence, j'émet un avis favorable** à la demande de Déclaration d'Utilité Publique pour travaux de restauration des immeubles situés :

**6 place des trois/six  
34500 BEZIERS**

**16 rue des docteurs Bourguet  
34500 BEZIERS**

**19 rue du coq  
34500 BEZIERS**

**8 bis avenue Gambetta  
34500 BEZIERS**

**8 bis avenue Gambetta  
34500 BEZIERS**

dans le site patrimonial remarquable de la ville de Béziers (Hérault).

A PEZENAS, le 18/10/2019

Le Commissaire Enquêteur



Jacques ARMING

**DEPARTEMENT DE L'Hérault**

Commune de Béziers

**C) ANNEXES**

**ANNEXE 1** : Décision n° E19000067/34 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 06 mai 2019, désignant le Commissaire Enquêteur.

**ANNEXE 2** : L'arrêté préfectoral en date du 04 juillet 2019, prescrivant et organisant l'enquête publique.

**ANNEXE 3** : L'avis d'enquête publique.

**ANNEXE 4** : La délibération du conseil municipal de la ville de Béziers en date du 18 février 2019 donnant un avis favorable à la demande de DUP.

**ANNEXE 5** : questionnements du Commissaire Enquêteur en date 15 octobre 2019.

**ANNEXE 6** : Les réponses de VIATERRA et du service urbanisme de la ville de Béziers en date du 16 et 17 octobre 2019.

**ANNEXE 7** : Le procès-verbal d'affichage en date du 27 septembre 2019

**ANNEXE 8** : Le dossier de presse (4 exemplaires des journaux de parution des avis d'enquête)

**ANNEXE 9** : Le constat établi par Maître BALDY Huissier de Justice à Béziers