

.DEPARTEMENT DE LA LOZERE

COMMUNE DE MENDE

ENQUETE PUBLIQUE

**ENQUETE PARCELLAIRE PREALABLE A L'OPERATION DE
RESTAURATION IMMOBLIERE (ORI) DANS LE CENTRE
ANCIEN DE MENDE.**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Commissaire enquêteur
M. Hubert CAYREL
13, les genêts
48100 MARVEJOLS
Tél : 04 33 32 04 98

juillet/aout 2019

PREAMBULE

Dans le cadre de l'opération de réhabilitation (OPAH) mise en place par la communauté de communes cœur de Lozère sur l'ensemble des communes la composant, pour la période 2016-2020, les pouvoirs publics ont décidés d'engager deux démarches très structurées au niveau de l'habitat privé.

Une étude stratégique d'Opah et Opah-ru a été finalisée en 2016 avec cadrage des objectifs réalisé et démarrage de la phase opérationnelle en 2017 après signature d'une convention entre état, l'Anah, la communauté de communes et le département. Elle prévoit la mise en place d'une Opah-ru sur le périmètre du centre de Mende accompagnée d'une première Ori.

L'Opah de Renouveau Urbain couvre l'avenue Foch et le centre ancien délimité par les boulevards Lucien Arnault/ Théophile Roussel/ Henri Bourillon/ Soubeyran de la commune de Mende.

L'OPAH-RU est une opération incitative qui met à la disposition des propriétaires occupants et bailleurs des aides financières attribuées par les pouvoirs publics, pour réaliser des travaux de réhabilitation de leur bien immobilier.

Les pré-études opérationnelles ont mis en évidence les limites d'une opération incitative quant à la réhabilitation d'immeubles très dégradés et ont confirmés l'intérêt de compléter le volet incitatif de l'OPAH-RU par un volet coercitif pour éradiquer les immeubles les plus vétustes en situation de blocage par **l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)**.

Le premier programme de travaux de l'ORI menée dans le centre ancien portant sur 9 immeubles a été déclaré d'utilité publique par l'arrêté préfectoral du 21 février 2018.

Sur le fondement de la DUP susvisée, la commune de Mende a engagé et poursuivi l'animation auprès des propriétaires, après les avoir informés de l'obligation d'exécution des travaux qui en résultait selon les fiches de prescriptions générales et particulières établies pour chaque immeuble.

Certains propriétaires n'ayant pas souhaité s'engager dans la mise en œuvre des travaux malgré de nombreuses relances, il s'avère par conséquent nécessaire de poursuivre la procédure à leur encontre par la mise à l'enquête parcellaire, en vue de la cessibilité des immeubles, préalablement à une éventuelle expropriation.

SOMMAIRE

I- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A- GENERALITES

- Objet de l'enquête
- Immeubles concernés par l'enquête parcellaire
- Cadre juridique

B- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- Désignation du commissaire enquêteur
- Préparation de l'enquête
- L'information du public
- Le dossier d'enquête
- Examen du dossier d'enquête parcellaire
- Déroulement de l'enquête- Visite des lieux
- Clôture de l'enquête

C- LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

- Analyse des observations du public
- Observations et remarques sur le déroulement de l'enquête

II- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Rappel de la nature et de l'objet de l'enquête
- Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur.

III- DOCUMENTS ANNEXES

1-RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

A-GENERALITES

-Objet de l'enquête

Un premier programme de travaux de restauration immobilière sur le centre ancien de Mende ayant été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral n° 2018-052-0001 en date du 21 février 2018, et afin de poursuivre la procédure, l'enquête parcellaire aura pour objet de désigner avec exactitude les propriétaires des immeubles concernés.

Immeubles concernés par l'enquête :

Les immeubles faisant l'objet de la présente enquête sont les suivants :

-immeuble d'habitation et de commerce, 30 rue Notre Dame cadastré AS 56 R+3+ combles avec commerce au RDC.

-immeuble d'habitation 32 rue Notre Dame cadastré AS 55 situé à l'angle avec la rue du collège. R+3+combles, commerce et local au RDC.

-immeuble d'habitation, 8 rue Cyprien Pépin cadastré AS 93 R+3+combles garages en RDC situé à l'angle de la place du Mazel.

-Cadre juridique

L'enquête parcellaire est régie par :

- le code de l'environnement et ses articles L.123-1 et suivants, L.126-1 et R.123-1 et suivants ;
- le code de l'urbanisme et notamment son article L.313-4 et R 313-23 et suivants ;
- le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.110-1 et suivants, et R.111-1 à R.131-14 et suivants ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L.311-1 et suivants et R.311-10 et suivants ;
- l'arrêté préfectoral n° PREF-BCPPAT-2019-052-0001 du 21 février 2018 ;
- la délibération du 20 juin 2019 demandant l'ouverture d'une enquête parcellaire.

B-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

-Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné par l'arrêté n° PREF-BCPPAT-2019-183-007 en date du 2 juillet 2019 par Monsieur le secrétaire général de la préfecture de la Lozère suite à la délégation de Madame la Préfète.

-Préparation de l'enquête

Suite à ma désignation comme commissaire enquêteur, j'ai pris contact avec les services de la Préfecture chargés de l'enquête publique (bureau de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial). J'ai donc convenu avec Madame SABATIER chargée de ce dossier un rendez vous pour le 03-07-2019. Lors de cette réunion il m'a été remis le dossier d'enquête avec le registre, nous avons auparavant par téléphone et courriels, d'un commun accord, arrêté les dates de la période d'enquête et des permanences à savoir :

Date et durée de l'enquête : celle-ci aura lieu du lundi 22 juillet 2019 au vendredi 23 août 2019 soit 33 jours.

Les permanences auront lieu à la Mairie de Mende, salle du Conseil Municipal le :

- Lundi 22 juillet 2019 de 14heures à 17 heures,
- mardi 06 août 2019, de 14 heures à 17 heures,
- vendredi 23 août 2019, de 14 heures à 17 heures.

L'arrêté Préfectoral N° PREF-BCPPAT-2019-183-007 en date du 2 juillet 2019, m'est communiqué par voie électronique.

-L'information du public

L'avis d'enquête a été affiché sur les panneaux municipaux de la ville de Mende.

Insertion dans la presse locale aux annonces légales :

MIDI LIBRE du 11-07-19 et du 25-07-19

LOZERE NOUVELLE du 11-07-19 et du 25-07-19

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la Mairie de Mende

-Le dossier d'enquête

1- -Dossier technique :

Le dossier technique et de présentation à été établi par le service urbanisme de la ville de Mende. Ce document comprend :

- Une notice explicative,
 - Un plan parcellaire,
 - Un état parcellaire,
 - La délibération du conseil municipal,
- Les pièces annexes :
- Dossier d'enquête publique préalable à la DUP
 - Arrêté préfectoral de DUP.

2 -Dossier administratif

- Arrêté Préfectoral PREF-BCPPAT-2019-183-007
- Avis d'enquête publique,
- Registre d'enquête paraphé par le commissaire enquêteur,
- Copie des insertions de publicité d'enquête dans la presse suivant leur parution.

-Examen du dossier d'enquête parcellaire

Le dossier présenté à l'enquête est très complet, toutefois je me suis fait communiquer en complément copie des envois des lettres recommandées avec accusé de réception aux différents propriétaires.

Les immeubles concernés par l'enquête parcellaire sont situés en zone Uaz du PLU, zone urbaine à forte densité, le tissu urbain très serré s'inscrit sur le maillage parcellaire de type médiéval, les emprises publiques sont étroites et les constructions sont implantées à l'alignement. Ils sont actuellement vacants

Concernant la propriété de ces immeubles il est à noter l'importance de l'indivision pour certains à savoir :

- immeuble d'habitation et de commerce, 30 rue Notre Dame cadastré
AS 56
1 propriétaire, Monsieur CANCE Jean Paul.

-immeuble d'habitation 32 rue Notre Dame cadastré AS 55
8 copropriétaires :

Madame CANCE Josette,
Madame CANCE Anne Marie,
Monsieur CANCE Jean Paul,
Madame GUITTARD-CATUSSE Marie Thérèse,
Monsieur CATUSSE Jean Michel,
Monsieur CATUSSE Georges,
Madame CATUSSE Nadine épouse LAGARRIGUE ?
Madame CATUSSE Monique.

-immeuble d'habitation, 8 rue Cyprien Pépin cadastré AS 93
1 propriétaire Madame BAYLE Odette

-Déroulement de l'enquête- Visite des lieux

Réunion avec les services concernés par l'enquête.

Ayant émis le souhait de rencontrer les services de l'urbanisme de la ville de Mende, J'ai pu avoir un entretien avec Monsieur Jean Luc PARENT responsable du service le 15-07-2019.

Après avoir évoqué la teneur du dossier et la procédure de consultation des propriétaires des immeubles concernés mis à l'enquête parcellaire, j'ai constaté que certains de ses propriétaires demeurent à l'étranger (Russie et USA) ce qui complique le porter à connaissance de l'enquête, en effet la notification individuelle indiquant que le dossier d'enquête parcellaire qui est déposée à la Mairie de Mende doit suivre les directives de la convention relative à la signification et à la notification à l'étranger des actes judiciaires ou extrajudiciaires en matière civile ou commerciale signée à La Haye le 15 novembre 1965 ; cette procédure présente le risque d'une réception tardive, la transmission de ce courrier étant effectuée par l'intermédiaire d'un huissier de justice (envoi en date du 10/07/2019).

(Copie de ces courriers sont en annexe du présent rapport).

A l'issue de cet entretien, j'ai remis à Monsieur Parent le registre d'enquête paraphé par mes soins.

Visite des lieux

Le 15 juillet 2019, j'ai procédé à une visite des lieux et constaté l'état des immeubles concernés par l'enquête sis 30 et 32 rue Notre Dame et 8 rue Cyprien Pépin à l'angle de la place du Mazel.

Les permanences :

Permanence du lundi 22 juillet 2019.

Cette permanence s'est tenue de 14 heures à 17 heures, dans la salle du Conseil Municipal de la mairie de Mende mise à ma disposition.

J'ai contrôlé le retour des courriers transmis aux propriétaires, il est à noter qu'à l'exception des propriétaires demeurant à l'étranger (Madame BAYLE Odette aux USA et Monsieur CATUSSE Georges en RUSSIE) tous ont bien reçu la notification concernant l'enquête.

J'ai reçu la visite de :

Monsieur **Jean Paul CANCE** propriétaire de l'immeuble sis rue Notre Dame au n°30 et cadastré section AS n°56, celui ci dépose sur le registre d'enquête son accord pour la cession à la commune de Mende de son immeuble.

Madame **Josette CANCE** propriétaire indivis de l'immeuble sis au n°32 de la rue Notre Dame cadastré section AS n°55, qui dépose son accord pour la cession à la commune de sa part d'indivision et ainsi que pour sa sœur Madame Anne Marie CANCE dont elle possède un pouvoir pour acter la cession de sa part d'indivision (a ma demande copie de ce pouvoir me sera remise lors de la prochaine permanence pour régularisation).

Permanence du mardi 6 août 2019

Cette permanence s'est tenue de 14 heures à 17 heures.

J'ai reçu la visite de :

Madame **Josette CANCE** qui me remet copie de la délégation de signature de sa sœur **Anne Marie CANCE**, elle déposera un courrier avant la fin de l'enquête pour confirmer son accord de cession de ses parts d'indivision et celle de sa sœur.

Permanence du vendredi 23 août 2019.

Cette permanence s'est tenue de 14 heures à 17 heures.

Après avoir contrôlé les accusés de réception des courriers transmis aux propriétaires concernés par l'enquête, tous été réceptionnés mis à part ceux demeurant à l'étranger en particulier en ce qui concerne Monsieur CATUSSE Georges (propriétaire indivis de l'immeuble cadastré section AS n° 55) demeurant en Russie et Madame BAYLE Odette (propriétaire de l'immeuble cadastré section AS n° 93) demeurant aux Etats Unis.

J'ai reçu la visite de Madame CANCE Josette qui dépose trois courriers dont un en son nom et les autres au nom de Madame CANCE Anne Marie et de Monsieur CANCE Jean Paul.

Ces courriers sont joints en pièces annexes au rapport.

En fin de permanence j'ai eu la visite de Monsieur SUAU Maire de Mende.

A 17 heures j'ai clos la permanence qui marque également la fin de la période d'enquête.

-Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête à été clos conformément à l'arrêté préfectoral par le commissaire enquêteur, le certificat d'affichage ayant été remis par les services de l'urbanisme de la Mairie de Mende.

C- LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Au cours de mes permanences j'ai reçu deux personnes qui ont toutes déposées leurs observations sur le registre d'enquête, l'une d'elle ayant en plus déposé trois courriers à l'appui de ses observations et demandes.

-Analyse des observations du public :

Immeuble sis n° 30, rue Notre Dame :

Monsieur Jean Paul CANCE, propriétaire souhaite vendre cet immeuble (dépose son intention sur le registre d'enquête)

Analyse du commissaire enquêteur :

Cette offre de vente avait été déjà mentionnée lors de la précédente enquête de la D.U.P. Elle résulte du fait de l'état de l'immeuble dont les travaux à envisager sont pour Monsieur CANCE Jean Paul trop importants pour lui et ce malgré les aides de financement pouvant être attribuées.

Toutefois, si cet immeuble ne présente pas d'intérêt architectural particulier, on peut en envisager une restauration avec logements sur les niveaux supérieurs et un commerce au rez de chaussée au vu de sa structure actuelle, il présente donc de ce point de vue un certain intérêt.

Immeuble sis n° 32 de la rue Notre Dame :

Cet immeuble est en indivision avec huit propriétaires déjà cités précédemment.

Au cours des permanences seuls deux propriétaires indivis se sont exprimés avec toutefois pour l'un d'eux une délégation de signature d'un autre propriétaire (Madame Anne Marie CANCE pour Madame Josette CANCE).

Madame Josette CANCE demeurant à Chabrits commune de Mende, souhaite sortir de cette indivision par la vente de cet immeuble

Monsieur Jean Paul CANCE propriétaire également demeurant au Viala commune de Fraissinet de Lozère souhaite également la vente de cet immeuble.

Les autres propriétaires ayant accusé réception du courrier leur signalant la mise à l'enquête parcellaire de leur immeuble, ne se sont pas manifestés.

Quand au cas de Monsieur CATUSSE Georges demeurant en Russie, aucune réception n'a été constatée à la clôture de l'enquête, la procédure engagée par Maître ALET n'ayant pas abouti à ce jour.

Analyse du commissaire enquêteur :

Cet immeuble situé à l'angle de la rue Notre Dame et de la rue du Collège, présente un fort intérêt patrimonial de part son architecture de type médiéval en particulier, son état extérieur nécessitant des travaux importants et au vu de l'indivision, les propriétaires sont dans leur ensemble d'accord pour céder ce bien à la commune de Mende.

Immeuble sis 8, rue Cyprien Pépin.

Cet immeuble appartient à Madame BAYLE Odette, demeurant aux Etats Unis.

Analyse du commissaire enquêteur :

Suite à l'envoi par Maître ALET huissier de justice, agissant suivant la procédure internationale de la convention relative à la signification et à la notification à l'étranger des actes judiciaires ou extrajudiciaires en matière civile ou commerciale signée à La Haye le 15 novembre 1965 , aucune réception de cet envoi n'a été constaté à la date de clôture de l'enquête.

Toutefois, en date du 5 septembre, j'ai reçu copie d'un courrier de Maître ALET à la mairie de Mende signalant que Madame BAYLE Odette n'habitera plus à l'adresse indiqué confirmation faite par les autorités américaines responsables.

Il appartiendra donc à la commune de Mende, si elle le souhaite, de reprendre les recherches.

-Observations et remarques sur le déroulement de l'enquête

Après analyse du dossier et de la visite des lieux concernés par la présente enquête et la prise en compte des observations déposées par les propriétaires concernés, et en conclusion du présent rapport d'enquête qui s'est déroulée du lundi 22 juillet 2019 au vendredi 23 août 2019,

Le commissaire enquêteur, soussigné, Hubert CAYREL, atteste,

Que cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformes à la réglementation en vigueur,

Que la publicité a été effectuée correctement pas affichage de l'arrêté d'enquête en Mairie et également par double publication dans les journaux locaux agréés à savoir Midi Libre et La Lozère Nouvelle ainsi que sur le site internet de la commune.

Que le public a été accueilli dans de bonnes conditions, et qu'il a reçu lui-même un très bon accueil avec la mise à disposition de la salle du conseil municipal de Mende,

Qu'il n'a eu à connaître aucun incident survenu pendant la période d'ouverture de l'enquête,

Qu'il a relaté et pris en compte, toutes les observations qui lui ont été communiquées, soit enregistrées, soit par courrier joint au registre d'enquête, soit oralement

De l'analyse de ces observations, il apparaît que le projet de l'enquête parcellaire très complet et détaillé a permis au public concerné de pouvoir s'exprimer après en avoir pris connaissance.

Faite à Marvejols le 10 septembre 2019

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by several vertical strokes and a long horizontal line extending to the right.

Hubert CAYREL

II- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

-RAPPEL DE LA NATURE ET DE L'OBJET DE L'ENQUETE.

Cette enquête a été réalisée conformément à l'arrêté préfectoral n°2019-183-007 du 2 juillet 2019, relatif à la demande de mise à l'enquête publique des parcelles nécessaires à l'opération de restauration immobilière sur le territoire de la commune de Mende (ORI) telle que définie par l'article L.300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme visant à lutter contre l'insalubrité, favoriser le renouvellement urbain, la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine.

-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

Je soussigné Hubert CAYREL,

Désigné en qualité de commissaire enquêteur, par décision n° 2019-183-007 en date du 2 juillet 2019 de Madame la préfète de la Lozère, pour conduire l'enquête publique concernant une enquête parcellaire nécessaire à l'opération de restauration immobilière de la commune de Mende à la demande de celle-ci (délibération du C.M. en date du 20 juin 2019), conformément à l'article R.314-24 du Code de l'Urbanisme.

Atteste que l'enquête s'est déroulée du lundi 22 juillet 2019 au vendredi 23 août 2019 inclus, dans de bonnes conditions, conformément aux termes de l'arrêté préfectoral la prescrivant, comme cela a été décrit dans le rapport d'enquête joint aux présentes conclusions.

Après avoir étudié le dossier mis à l'enquête et procédé à une reconnaissance des lieux (immeubles concernés par l'enquête parcellaire),

Après avoir pris note des déclarations des personnes ayant soit déposés leurs observations sur le registre d'enquête ou par courrier, et constaté aucune opposition de la part du public sur la procédure de l'enquête parcellaire et des immeubles concernés,

J'émet,

UN AVIS FAVORABLE

A la suite pouvant être donnée soit par l'acquisition à l'amiable de ces immeubles ou à défaut par une expropriation conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Fait à Marvejols le 10 septembre 2019

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop on the left and several vertical strokes on the right, all connected by a horizontal line.

Hubert CAYREL

III-DOCUMENTS ANNEXES

- Photos des immeubles concernés par l'enquête,
- Arrêté préfectoral n°2019 183-0007 du 2 juillet 2019, prescrivant l'enquête publique,
- Avis d'enquête,
- Copie des publications d'avis d'enquête dans la presse,
- copie du certificat d'affichage,
- copie registre d'enquête,
- copie du courrier joint au registre
- copie avis de transmission courrier BAYLE Odette et CATUSSE Georges
- copie tableau de transmission avis et retour aux propriétaires



Immeuble 55 rue Notre Dame



Immeuble 56 rue Notre Dame



Immeuble 8, rue Cyprien Pépin (vue angle place du Mazel)