

**RECUEIL
DES ACTES
ADMINISTRATIFS
DE LA
PRÉFECTURE
DU VAR**

**Numéro 023
Publié le 06 février 2023**

**RECUEIL DES ACTES ADMINISTRATIFS
DE LA PRÉFECTURE DU VAR**

SOMMAIRE RAA N°023 publié le 06 février 2023

PRÉFECTURE

DIRECTION DES SECURITES

- Arrêté préfectoral n° 2023-01-003 ESC du 6 février 2023 portant réglementation temporaire de la circulation sur l'autoroute A57 sur le territoire de communes de Le Cannet-des-Maures, Le Luc-en-Provence, Gonfaron, Pignans, Carnoules et Puget-Ville

**DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES
ET DE L'APPUI TERRITORIAL**

- Arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière de l'îlot « Barbaroux », sur le territoire de la commune de Brignoles, au bénéfice de la SAEM Var Aménagement Développement (VAD)

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER

- Arrêté préfectoral DDTM/SHRU/N°2023-03 du 6 février 2023 déléguant l'exercice du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur pour l'acquisition d'un bien sis 10 Boulevard de la Libération au BEAUSSET (83330) en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'EMPLOI, DU TRAVAIL ET DES SOLIDARITÉS

- Récépissé de déclaration d'un organisme de service à la personne enregistré sous le N° SAP919003723

- Récépissé de déclaration d'un organisme de service à la personne enregistré sous le N° SAP878007335

- Récépissé de déclaration d'un organisme de service à la personne enregistré sous le N° SAP819517954

- Récépissé de déclaration d'un organisme de service à la personne enregistré sous le N° SAP910583723

**DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT DE L'AMÉNAGEMENT ET DU
LOGEMENT**

- Arrêté préfectoral modifiant l'arrêté du 29 octobre 2014 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'individus d'espèces protégées et d'altération d'habitat d'espèces protégées dans le cadre du projet de canalisation et d'extension de l'usine d'eau potable du Muy



ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 2023-01-003 ESC du 06 FEV. 2023

portant réglementation temporaire de la circulation sur l'autoroute A57
sur le territoire des communes de Le Cannet-des-Maures, Le Luc-en-Provence, Gonfaron, Pignans,
Carnoules et Puget-Ville

Le Préfet du Var,

Vu le Code de la route ;

Vu le Code de la voirie routière ;

Vu le décret du 29 novembre 1982 approuvant la convention de concession passée entre l'État et la société de l'autoroute Estérel, Côte d'Azur, Provence Alpes (ESCOTA) en vue de la construction, de l'entretien et de l'exploitation des autoroutes concédées et ses avenants ultérieurs ;

Vu le décret n° 2015-1045 du 21 août 2015 approuvant le transfert de la traversée autoroutière de Toulon entre l'État et la société des autoroutes Estérel, Côte d'Azur, Provence Alpes (ESCOTA) ;

Vu l'arrêté interministériel du 24 novembre 1967 relatif à la signalisation des routes et autoroutes et des textes subséquents ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2461 en date du 17 mars 2014, portant approbation du Plan de gestion et de Trafic de la liaison A50 / A57 et des itinéraires associés ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2484 en date du 23 février 2016, autorisant l'ouverture de chantiers d'entretien courant ou de réparation sur les autoroutes A8, A50 et A57 dans la traversée du département du Var ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2021-03-001 PC en date du 23 mars 2021, portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2483 en date du 23 février 2016, portant réglementation de la police de la circulation sur l'autoroute A57 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022/16/MCI du 04 mai 2022, portant délégation de signature à Mme Houda VERNHET directrice de cabinet du préfet du Var ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2020-12-001 BR du 16 décembre 2020, portant modification de l'arrêté préfectoral n° 2523 du 20 mars 2018, portant réglementation de la circulation des véhicules de transport de bois ronds dans le département du Var ;

Vu la note technique du 14 avril 2016 du Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer (DGITM/DIT) relative à la coordination des chantiers sur le réseau routier national (RRN) ;

Vu le règlement d'exploitation de la société des autoroutes ESCOTA en date du 8 janvier 2021 ;

Vu la demande de la société des autoroutes ESCOTA en date du 09 janvier 2023 ;

Vu l'avis favorable de la Direction Générale des Infrastructures, des Transports et des Mobilités sur le dossier d'exploitation sous chantier n° 2022-255 en date du 23 janvier 2023 ;

Vu l'avis favorable du conseil départemental du Var en date du 30 janvier 2023 ;

Considérant que pour assurer la sécurité des usagers de l'autoroute, des agents de la société des autoroutes Estérel, Côte d'Azur, Provence Alpes (ESCOTA) et des personnels de l'entreprise chargée d'effectuer les travaux de rénovation de signalisation horizontale, d'abattage, de détection de réseau, de contrôle d'ouvrage d'art, il convient de réglementer dans les deux sens la circulation, sur l'autoroute A8, sur le territoire du département du Var, les semaines n° 11 à 16 / 2023, comme suit :

Sur proposition de la directrice de cabinet du préfet du Var,

ARRÊTE :

Article 1^{er} : En raison des travaux de signalisation horizontale, d'abattage, de détection de réseau, de contrôle d'ouvrage d'art sur l'autoroute A57, la circulation de tous les véhicules est réglementée dans les deux sens, en passant par l'échangeur A8/A57 au PR 98.800 au diffuseur n° 10 « Puget-Ville » au PR 21.500, du lundi 13 mars 2023 au vendredi 21 avril 2023, semaines n° 11 à 16 / 2023, les semaines n° 12 à 16 / 2023, constituent des semaines de réserve.

Article 2 : Les travaux se déroulent de nuit, à raison de 4 nuits par semaine, de 21h00 à 05h00 du matin, entre le lundi soir et le vendredi matin, hors week-ends, jours fériés et jours hors chantier, les semaines n° 11 à n° 16 / 2023, du lundi 13 mars 2023 au vendredi 21 avril 2023, y compris les semaines de réserve.

Dans le sens Toulon vers l'autoroute A8 :

Fermeture de la section courante de l'autoroute A57 à partir du diffuseur n° 10 « Puget-Ville » au PR 21.500, sortie obligatoire, jusqu'au nœud A8/A57

Fermeture de la sortie du diffuseur n° 11 « Carnoules » au PR 32.000

Fermeture de l'entrée et de la sortie du diffuseur n° 13 « Le Cannet-des-Maures » au PR 51.400

Fermeture du nœud A8/A57 pour la diffusion sur l'A8 vers Nice et Aix-en-Provence

De 21h00 à 05h00, du 20 mars au 24 mars 2023,

les semaines n° 13 à 16 / 2023, constituent des semaines de réserve

Les itinéraires de déviations :

Les usagers voulant rejoindre le diffuseur n° 11 « Carnoules » au PR 32.000 à partir du diffuseur n° 10 « Puget-Ville » au PR 21.500, doivent emprunter la RD43, la RD97 puis la RD13.

Depuis le diffuseur n° 10 « Puget-Ville » au PR 21.500, les usagers doivent emprunter la RD43 puis la RDN7 jusqu'au diffuseur n° 35 « Brignoles » au PR 73.800.

A partir du diffuseur n° 13 « Le Cannet-des-Maures » au PR 51.400, les usagers doivent emprunter la RDN7 jusqu'au diffuseur n° 35 « Brignoles » au PR 73.800.

Si les travaux du département ne sont pas achevés, les usagers doivent reprendre les déviations du département par la RD15 puis la RD 43.

Dans le sens A8 vers Toulon :

Fermeture de la section courante de l'autoroute A57 à partir du diffuseur du nœud A8/A57 jusqu'au diffuseur n° 10 « Puget-Ville » au PR 21.500

Fermeture de l'entrée et de la sortie du diffuseur n° 13 « Le Cannet-des-Maures » au PR 51.400

Fermeture de l'entrée du diffuseur n° 11 « Carnoules » au PR 32.000

De 21h00 à 05h00, du 13 mars au 17 mars 2023,

les semaines n° 12 à 15 / 2023, constituent des semaines de réserve

Les itinéraires de déviations :

Pour la fermeture du Nœud A8/A57 :

Les usagers sont informés de la fermeture de l'échangeur A8/A57 au PR 98.800 de l'autoroute A8, ils sont invités à sortir au diffuseur n° 35 « Brignoles » au PR 73.800 de l'autoroute A8.

Depuis le diffuseur n° 35 « Brignoles » au PR 73.800, les usagers doivent emprunter la RDN7 puis la RD43 jusqu'au diffuseur n° 10 « Puget-Ville » au PR 21.500 pour rejoindre l'autoroute A57.

Pour la fermeture de l'entrée du diffuseur n° 13 « Le Cannet-des-Maures » au PR 51.400 :

Les usagers doivent suivre la RDN7, la RD97 et la RD43, pour rejoindre l'autoroute A57 au diffuseur n° 10 « Puget-Ville » au PR 21.500 en direction de Toulon.

Pour la fermeture de l'entrée du diffuseur n° 11 « Carnoules » au PR 32.000 :

Les usagers suivent la RD97 et la RD43 et RDN7, pour rejoindre l'autoroute A57 au diffuseur n° 10 « Puget-Ville » au PR 21.500 en direction de Toulon.

Si les travaux du département, ne sont pas finalisés, les usagers doivent emprunter la déviation installée par le département, de la RDN7, faire demi-tour au premier rond-point de la ZAC des Breguières et repartir sur la RDN7.

Article 3 : Au regard des contraintes de phasage et de la position des interruptions de terre-plein central, l'arrêté préfectoral n° 2484 en date du 23 février 2016 autorisant l'ouverture de chantiers d'entretien courant ou de réparation sur les autoroutes A8, A50 et A57 dans la traversée du département du Var est dérogé jusqu'au vendredi 21 avril 2023 comme suit :

L'inter distance de jour comme de nuit avec tout chantier nécessaire à l'entretien des autoroutes A57 et A8 sont ramenées à zéro (0) kilomètre pendant la durée de ces travaux, dans les deux sens de circulation.

Article 4 : Une information concernant l'avancement des travaux ainsi que le planning prévisionnel de fermetures de bretelles est transmise chaque fin de semaine, le vendredi avant 9h00, aux destinataires suivants :

- Préfecture du Var (pref-derogations-routes@var.gouv.fr)
- Conseil départemental du Var (bce@var.fr)
- Direction départementale des territoires et de la mer du Var
- Radio Vinci-Autoroutes (107.7)

Article 5 : Les signalisations correspondantes aux prescriptions du présent arrêté sont conformes à l'IISR 8^{ème} partie - signalisation temporaire. Elles sont mises en place, entretenues et surveillées par les services de l'exploitation de la société ESCOTA pendant toute la période des travaux.

Les usagers sont informés des travaux par la mise en place de panneaux d'information, par l'affichage de messages sur Panneau à Messages Variables (PMV) sur les autoroute A57 et A8 et pour la diffusion de messages Radio Vinci Autoroutes (107.7).

Article 6 : La directrice de cabinet du préfet du Var, le président du conseil départemental du Var, le directeur départemental des services incendie et de secours du Var, le commandant du groupement de gendarmerie départementale du Var, la directrice départementale de la sécurité publique du Var, le chef du détachement de Toulon de la CRS autoroutière Provence, les maires des communes de Le Cannet-des-Maures, Le Luc-en-Provence, Gonfaron, Pignans, Carnoules et Puget-Ville, le directeur de la société des autoroutes Estérel, Côte d'Azur, Provence Alpes, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Fait à Toulon, le **06 FEV. 2023**

Pour le préfet et par délégation,
la cheffe du service
de l'éducation et de la sécurité routières

Sophie BARASTIER

Conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 et suivants du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet dans un délai de deux mois à compter de sa parution :

- d'un recours administratif (recours gracieux auprès du préfet du Var ou recours hiérarchique auprès du ministre de l'intérieur)
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Toulon. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière de l'îlot « Barbaroux », sur le territoire de la commune de Brignoles, au bénéfice de la SAEM Var Aménagement Développement (VAD).

Le préfet du Var,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L300-1, L300-4 et L300-5, L313-4 et suivants, R313-23 et suivants ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L1, L110-1, L121-1 et 2, R111-1, R112-1 et suivants, R121-1 ;

Vu le code de l'environnement, notamment son article R123-5 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code du patrimoine, notamment son article L631-1 ;

Vu la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu l'arrêté ministériel du 15 juin 2020 portant classement du site patrimonial remarquable de Brignoles ;

Vu le décret du Président de la République du 29 juillet 2020 nommant M. Evence RICHARD préfet du Var ;

Vu le décret du Président de la République du 15 avril 2022 nommant M. Lucien GIUDICELLI, secrétaire général de la préfecture du Var, sous-préfet de l'arrondissement de Toulon ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2022 / 65 / MCI du 26 décembre 2022 portant délégation de signature à M. Lucien GIUDICELLI, secrétaire général de la préfecture du Var, sous-préfet de l'arrondissement de Toulon ;

Vu la délibération n°3027/02/17 du 24 février 2017 du conseil municipal de Brignoles, approuvant les modalités de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps, autorisant le maire à signer le traité de concession à Var Aménagement Développement et à prendre tous les actes nécessaires pour en assurer le bon déroulement tout au long de sa durée ;

Vu la délibération n°3308/06/18 du 21 juin 2018 du conseil municipal de Brignoles autorisant le maire à signer la convention d'OPAH-RU 2018-2023 entre l'ANAH, la ville de Brignoles et la région PACA ainsi que les conventions financières afférentes ;

Vu la délibération n°3841/11/20 du 19 novembre 2020 du conseil municipal de Brignoles autorisant le maire à déposer en Préfecture les demandes de DUP sur les secteurs Moscou, Barbaroux et Lanciers ;

Vu le traité de concession d'aménagement du 1^{er} mars 2017 portant sur le renouvellement urbain du centre-ville, notamment son article 2 ;

Vu la lettre du 17 mai 2022 du maire de Brignoles sollicitant la mise à l'enquête publique du dossier portant sur l'opération de restauration immobilière de l'îlot « Barbaroux » ;

Vu le dossier d'enquête publique produit à l'appui de cette demande ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2022 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière de l'îlot « Barbaroux », sur le territoire de la commune de Brignoles, au bénéfice de VAD ;

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur du 27 octobre 2022 relatifs à l'utilité publique du projet ;

Vu la lettre du 1^{er} décembre 2022 du directeur général de VAD sollicitant la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière de l'îlot « Barbaroux » ;

Considérant que l'enquête s'est déroulée régulièrement ;

Considérant l'avis favorable du commissaire enquêteur ;

Considérant que l'opération de restauration immobilière de l'îlot « Barbaroux » consiste en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité ;

Considérant que les avantages attendus de la réalisation de cette opération sont supérieurs aux inconvénients qu'elle est susceptible d'engendrer et que toutes les dispositions sont prises sur le plan technique pour réduire ces derniers au minimum ;

Considérant qu'il n'existe pas de plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé sur le site patrimonial remarquable de Brignoles ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

ARRÊTE :

Article 1 : Déclaration d'utilité publique et bénéficiaire

L'opération de restauration immobilière de l'îlot « Barbaroux » est déclarée d'utilité publique au profit de la SAEM Var Aménagement Développement.

a/ Immeubles concernés

L'opération porte sur les bâtiments et les parcelles ci-après :

Commune de Brignoles		
Parcelles		Adresses bâtiments
Section	N°	
AV	167	22, rue Docteur Barbaroux
AV	168	20, rue Docteur Barbaroux
AV	1873	16-18, rue Docteur Barbaroux
AV	172	14, rue Docteur Barbaroux
AV	173	12, rue Docteur Barbaroux
AV	174	10, rue Docteur Barbaroux
AV	177	4 bis, rue Docteur Barbaroux

AV	178	2, rue Docteur Barbaroux
AV	179	1, rue Jules Ferry
AV	182	7, rue Jules Ferry
	1165	
	1241	
AV	183	9, rue Jules Ferry
AV	1242	5 bis, rue Jules Ferry
AV	1659	8, rue Docteur Barbaroux
	1660	
AV	1661	6, rue Docteur Barbaroux
	1662	
	1664	
AV	1663	3, rue Jules Ferry
	1660	
	1664	
	1662	

b/ Annexes

La notice explicative est annexée sous l'intitulé « annexe 1 : notice explicative ».

Le plan parcellaire est annexé sous l'intitulé « annexe 2 : plan parcellaire ».

Article 2 : Travaux

a/ Le maire de la commune de Brignoles arrêtera, pour chaque immeuble, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'il fixera.

Les travaux doivent être compatibles avec la présente déclaration d'utilité publique.

b/ La commune notifiera l'arrêté relatif au programme de travaux à réaliser par immeuble aux propriétaires, aux copropriétaires et aux syndicats concernés.

Article 3 : Acquisitions

a/ La SAEM Var Aménagement Développement est autorisée à acquérir à l'amiable tout ou partie des immeubles énumérés à l'article 1.

b/ Au terme du délai fixé par l'arrêté prévu à l'article 2, la SAEM Var Aménagement Développement pourra acquérir par voie d'expropriation tout ou partie des immeubles énumérés à l'article 1.

c/ Lorsque l'expropriation portera sur un immeuble mis en copropriété, celle-ci :

- sera maintenue, si l'expropriation des lots qui la constituent est partielle.
- pourra être dissoute, si l'expropriation des lots qui la constituent est totale.

Article 4 : Durée de validité

La présente déclaration d'utilité publique a une durée de validité de 5 ans. Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées avant l'expiration de ce délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

Sur demande du bénéficiaire, la présente déclaration d'utilité publique peut être prorogée pour une nouvelle durée de validité de 5 ans. En l'absence de circonstances nouvelles, elle peut être accordée sans nouvelle enquête préalable.

Article 5 : Publicité

Le présent arrêté sera affiché pendant deux mois, en mairie de Brignoles, aux lieux habituellement prévus à cet usage, à la diligence du maire.

Il sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var.

Les annexes au présent arrêté seront consultables en mairie de Brignoles, sur le site des services de l'État dans le Var ainsi qu'au bureau de l'environnement et du développement durable de la préfecture du Var.

Article 6 : Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours, devant le tribunal administratif de Toulon, dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Article 7 : Diffusion

Le secrétaire général de la préfecture, le directeur général de la SAEM Var Aménagement Développement, le maire de la commune de Brignoles sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera adressée :

- à la cheffe du service de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Var ;
- au directeur départemental des territoires et de la mer du Var ;
- au directeur départemental des services de secours et d'incendie du Var ;
- au directeur général de l'agence régionale de santé PACA ;
- au sous-préfet de l'arrondissement de Brignoles ;
- au commissaire enquêteur.

Fait à Toulon, le

03 FEV. 2023

Annexes :

Annexe 1 : notice explicative.

Annexe 2 : plan parcellaire.

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général.

Lucien GIUDICELLI

Arrêté préfectoral du 03 FEV, 2023
Annexe 1

Pour le Préfet et par délégation
le secrétaire général,

Lucien GIUDICE

COMMUNE DE BRIGNOLES

ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
RELATIVE
AUX TRAVAUX DE RESTAURATION D'IMMEUBLES

SECTEUR BARBAROUX

DOSSIER 2

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

1. CADRE GENERAL	4
1.1 le projet global de renouvellement urbain.....	4
1.2 les actions engagees	4
1.2.1 l'OPAH-RU.....	4
1.2.2 la declaration d'utilite publique relative aux travaux de restauration immobiliere necessaires à la rénovation du secteur Barbaroux	5
1.2.3 les aménagements urbains	7
1.2.4 La redynamisation commerciale.....	9
2. L'OBJET DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE	10
3. L'ETAT DES LIEUX DE L'ILOT.....	10
3.1 L'état des lieux du bâti	12
3.1.1 la structure parcellaire.....	12
3.1.2 la morphologie du bati.....	14
3.1.3 l'Etat general du bati	15
3.1.4. Interet architectural et urbain	16
3.2 L'état des lieux de l'occupation	23
3.2.1 les logements.....	23
3.2.2 les commerces et autres activités	24
3.3 L'etat des lieux foncier	24
3.3.1 la structure fonciere	24
3.3.2 le profil des proprietaires et l'adhesion aux projets d'intervention	24
4. MOTIVATION DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	25
4.1 La nécessité d'engager des travaux de restauration	25
4.1.1 Scénario 1 : le mise en œuvre de l'OPAH RU.....	25
4.1.2 Scénario 2 : le projet de déclaration d'utilité publique restauration immobilière sur le secteur Barbaroux	25
4.1.3 Scénario 3 : le projet de DUP expropriation en renforcement	26
4.1.4. Le scenario d'aménagement retenu	16
4.1.5. Les 16 immeubles concernés.....	16

4.2 Le Choix du mode d'intervention	28
4.2.1 Les limites des actions incitatives	28
4.2.2 La nécessité de limiter la maîtrise publique	28
4.2.3 La nécessité d'une intervention déterminée en faveur du patrimoine .	29
5 LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPERATION	29
5.1 L'amélioration des logements	29
5.2 La production de logements	30
5.3 L'incidence sur l'image du quartier	30
5.4 L'incidence sur la dynamique urbaine et le desenclavement du secteur	31
6 LES NUISANCES ET MESURES COMPENSATOIRES	32
6.1 L'atteinte au droit de propriété	32
6.2 L'atteinte au droit de jouissance des occupants	32
6.2.1 Les locataires.....	32
6.2.2 Les propriétaires occupants	34
6.3 Les nuisances entraînées par les travaux	35
6.3.1 Le confort des riverains.....	35
6.3.2 Les accès et circulation.....	35
6.3.3 La sécurité	36
6.3.4 La propreté	36
6.3.5 les espèces protégées	36

1. CADRE GENERAL

1.1 LE PROJET GLOBAL DE RENOUVELLEMENT URBAIN

En juillet 2017, la Commune de Brignoles a décidé de confier à la SAEM VAR AMENAGEMENT DEVELOPPEMENT la concession d'aménagement pour le renouvellement urbain de son centre-ville.

Vaste programme sur 8 ans, le projet de renouvellement urbain répond à trois objectifs majeurs :

- Développer et diversifier l'offre de logements par la mise sur le marché de logements de qualité répondant aux normes de confort actuel ;
- Mettre à disposition des habitants les équipements nécessaires et améliorer l'accessibilité et le cadre de vie dans le centre-ville ;
- Assurer le développement économique, notamment par un développement commercial et touristique ;

Pour atteindre ces objectifs, le concessionnaire sera amené à intervenir sur les axes suivants :

1. Amélioration de l'habitat

- Mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement urbain (OPAH-RU) ;
- Mise en œuvre d'actions complémentaires telle que la Restauration Immobilière, des procédures d'insalubrité et de péril ou encore des campagnes de ravalement de façades.

2. Réaménagement du centre-ville

- Restructuration d'îlots dégradés
- Requalification de friches urbaines
- Requalification et réaménagement d'espaces publics

3. Accompagnement de la revitalisation commerciale et artisanale

- Acquisition, aménagement et mise en locaux de locaux commerciaux
- Portage foncier de locaux vacants stratégiques
- Actions ponctuelles de redynamisation commerciale

Dans le cadre du diagnostic du bâti réalisé par le concessionnaire, le secteur Barbaroux particulièrement dégradé a été mis en évidence, il concerne l'îlot bâti situé entre les rues du Dr Barbaroux, la rue Jules Ferry, et la rue et place de 8 mai 1945.

1.2 LES ACTIONS ENGAGEES

1.2.1 L'OPAH-RU

Depuis 2004, des dispositifs d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ont été mis en œuvre, afin d'inciter les propriétaires privés de logements à réaliser les travaux nécessaires.

Sur la période 2010 - 2015, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH RU) a été conduite, générant 7,8 millions d'euros d'études et

de travaux, et permettant la réhabilitation de 341 logements, et les parties communes de nombreux immeubles.

En 2017, une étude pré-opérationnelle visant à l'instauration d'une nouvelle OPAH-RU pour la période 2018-2023 a été conduite par VAD. Cette étude avait identifié certains bâtiments du secteur comme fortement dégradés et nécessitant des opérations de réhabilitation lourde.

Suite à cette étude pré-opérationnelle, l'OPAH-RU a été mise en œuvre le 8 août 2018 et pour une durée de 5 ans (7 août 2023). Cette opération propose des aides financières aux propriétaires de logements dans le périmètre défini, sous conditions. L'un des buts principaux de l'OPAH-Ru étant la remise sur le marché de logements conventionnés après travaux. Les objectifs de réhabilitation de logements dans le cadre de cette opération sont les suivants :

- 75 logements de propriétaires occupants réhabilités
- 75 logements de propriétaires bailleurs réhabilités et conventionnés
- Dont 125 logements répondants aux critères d'économie d'énergie et bénéficiant ainsi de la prime de l'ANAH Habiter Mieux
- 25 copropriétés accompagnées pour leur programme de travaux
- 25 copropriété accompagnées dans leur formation et la mise en place de leur gestion

1.2.2 LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVE AUX TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE NECESSAIRES A LA RENOVATION DU SECTEUR BARBAROUX

Pour les immeubles où l'incitation est insuffisante, les réponses et les procédures à mettre en œuvre doivent être adaptées aux différents contextes.

Compte-tenu de la pluralité des problématiques existantes sur l'îlot Barbaroux, il semble indispensable de combiner les actions mises en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU avec celle de la DUP de restauration immobilière permettant une rénovation profonde des immeubles du quartier.

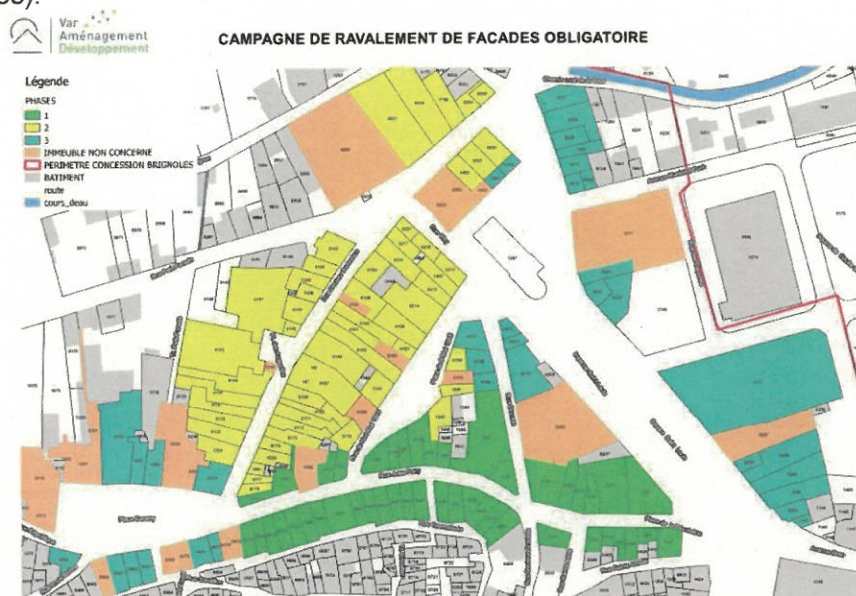
Par conséquent, la ville de Brignoles propose d'avoir recours à plusieurs outils simultanés :

- La DUP de restauration immobilière ;
- La campagne de ravalement de façade obligatoire ;
- L'OPAH-RU ;
- Les opérations de requalification des espaces publics ;
- Les opérations de redynamisation commerciale.

1.2.2.1 LA CAMPAGNE DE RAVALEMENT DE FAÇADES

L'intervention sur le bâti doit être rendu visible depuis l'espace public. Certaines rues vont faire l'objet d'un plan de ravalement de façade obligatoire engagé par la Mairie de Brignoles. Les immeubles ciblés (voir carte ci-dessous) sont ceux dont les façades sont les plus dégradées autour des espaces faisant l'objet de projets urbains, afin d'accompagner les travaux réalisés par la Commune (restructuration de l'îlot du secteur Barbaroux, réaménagement des rues commerçantes et de la place Caramy...). Les propriétaires concernés par ces campagnes de ravalement obligatoires seront suivis par l'équipe d'animation de l'OPAH-RU à travers l'accompagnement technique et financier des travaux

(fiches de prescriptions architecturales, dispositif de subvention, aide à l'organisation des copropriétés).



Cartographie représentant les façades et devantures à traiter en priorité dans le cadre de la campagne de ravalement de façades obligatoire

La campagne sera un outil complémentaire avec la DUP RI et l'OPAH-RU : le traitement des façades sera doublé avec le traitement de l'amélioration intérieure des logements. La campagne de ravalement sera établie sur plusieurs phases. La première phase met l'accent sur les axes commerciaux du centre-ville de Brignoles :

- Place Caramy, Rue Jules Ferry,
- Rue Docteur Barbaroux,
- Square Saint Louis,
- Place et Rue du Huit Mai 1945 ;

Cette première phase s'accompagnera d'un traitement plus poussé des devantures commerciales présentes dans ce périmètre, avec des aides plus importantes, dans le but de réinjecter du commerce dans le centre-ville de Brignoles.

Une analyse en amont de l'état des façades concernées a été réalisée, ainsi qu'un travail de recueil des coordonnées des propriétaires : les propriétaires concernés pourront être contactés par courrier qui les somme de réaliser les travaux dans un délai limité (18 mois).

1.2.2.2 L'OPAH-RU DU CENTRE VILLE DE BRIGNOLES

Le centre-ville étant marqué par l'importance du parc ancien et du potentiel d'amélioration de l'habitat, la Ville de Brignoles s'est fixée les objectifs suivants :

- Améliorer les conditions de l'habitat
- Réaménager le centre-ville
- Accompagner la redynamisation commerciale et artisanale du centre-ville

L'opération programmée pour l'amélioration de l'habitat renouvellement urbain s'inscrit dans le projet de renouvellement global du centre-ville. Elle a été mise en œuvre le **8 août 2018** pour une période de 5 ans, jusqu'au 7 août 2023 suite à la réalisation d'une étude pré-opérationnelle en 2017.

Plusieurs enjeux ont ainsi été identifiés et de se déclinent de la manière suivante :

- La lutte contre l'habitat indigne et la forte dégradation du bâti ; il s'agit de traiter et d'enrailler les situations de mal logement (indécence, insalubrité et péril) qui ont été repérées en coordonnant les acteurs compétents ;
- La promotion des travaux visant à des économies d'énergie substantielles et à la lutte contre la précarité énergétique des ménages résidents ;
- L'amélioration des conditions de vie des propriétaires occupants, le soutien aux propriétaires occupants en situation de handicap ou vieillissants pour l'adaptation de leurs logements ;
- Un accompagnement pour des copropriétés dégradées et fragiles présentes au sein du périmètre opérationnel défini.
- Le développement d'une offre locative alliant qualité du logement et maîtrise du loyer en incitant les propriétaires privés à conventionner leurs logements à l'occasion de la réalisation de travaux ;
- La production des logements locatifs privés à loyers maîtrisés, adaptés à la demande locative ;
- L'amélioration et la diversification de l'offre de logement résidentielle par la valorisation du patrimoine ancien, l'encadrement des projets de réhabilitation pour un habitat privé de qualité ;

Les objectifs sur 5 ans en matière de développement de l'offre locative à loyer maîtrisés sont les suivants :

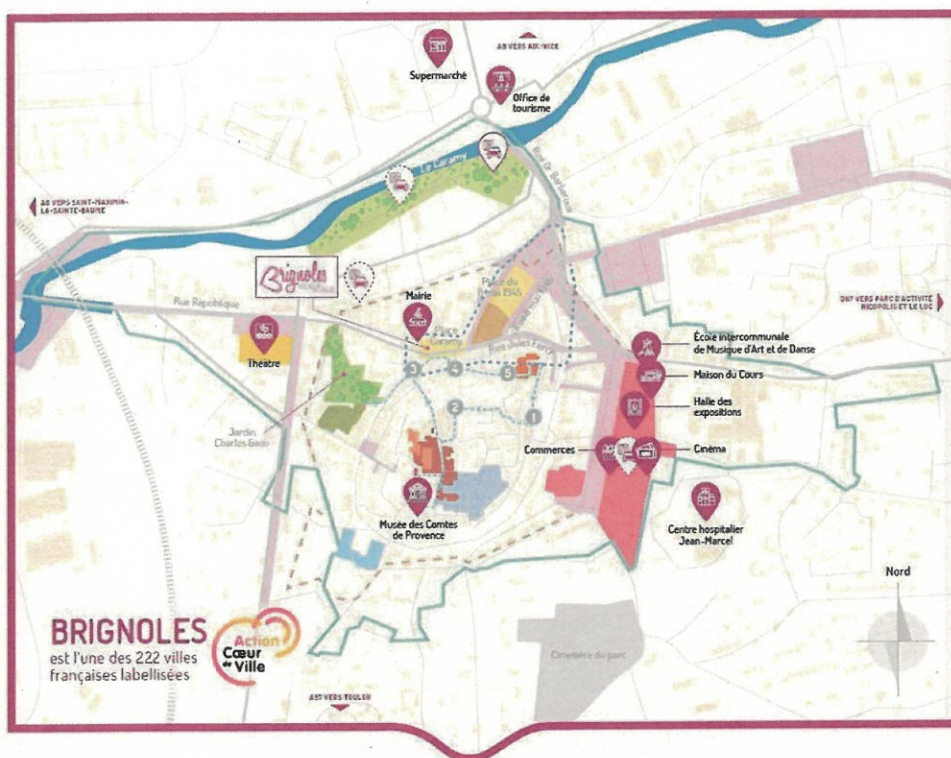
- 75 logements de propriétaires bailleurs répartis en :
 - 20 logements conventionnés très sociaux
 - 35 logements conventionnés sociaux
 - 20 logements en loyer intermédiaire
- 10 logements en conventionnement sans travaux

Sur une durée de 5 ans, le dispositif concernant le volet autonomie vise à financer le maintien à domicile de personnes âgées ou en situation de handicap pour 15 logements :

- 10 logements occupés par leurs propriétaires
- 5 logements de propriétaires bailleurs

1.2.3 LES AMENAGEMENTS URBAINS

La carte ci-dessous représente tous les aménagements urbains en cours sur le centre-ville



LÉGENDE

- Pôle Liberté
- Jeanne d'Arc
- Palais de Justice
- Les Cordeliers
- Requalification îlot Saint-Joseph
- Requalification îlot Lanciers
- Requalification îlot Barbaroux
- Requalification îlot Moscou
- Espaces publics à requalifier
- Réaménagement jardin Charles Gaou
- Réaménagement des berges du Carami
- Réaménagement du parking Bonifay
- Périmètre de la concession et OPAH-RU*
- - - Périmètre PSMV
- - - - - Périmètre de redynamisation commerciale (20 locaux d'activités)
- Zone de stationnement
- Zone de stationnement à créer ou à recomposer
- Parcours historique, artistique et touristique

* À l'intérieur duquel se trouvent de nombreux projets de réhabilitation privés, bénéficiant des aides financières (européennes) fiscales (Denormandie, Malraux) et de l'assistance technique et administrative de l'équipe d'animation Brignoles Cœur de Ville.

Locaux du parcours :

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| 1 16 place Saint-Pierre | 4 8 rue Cavaillon |
| 2 10 rue des Lanciers | 5 10 rue Cavaillon |
| 3 4 rue Entraigues | |

Complémentaires aux restructurations d'îlots, des aménagements urbains de qualité sont programmés dans le cadre de la concession publique d'aménagement, afin de requalifier durablement le cœur de ville.

La réfection des réseaux, la mise en œuvre de matériaux de qualité en surface, l'amélioration de l'accessibilité, la végétalisation et la mise en lumière, sont autant d'aspects qui permettent de restituer un environnement urbain de qualité.

Les espaces urbains à requalifier prioritairement dans le secteur sont la rue du Dr Barbaroux, la rue Jules Ferry et la rue et place du 8 mai 1945.

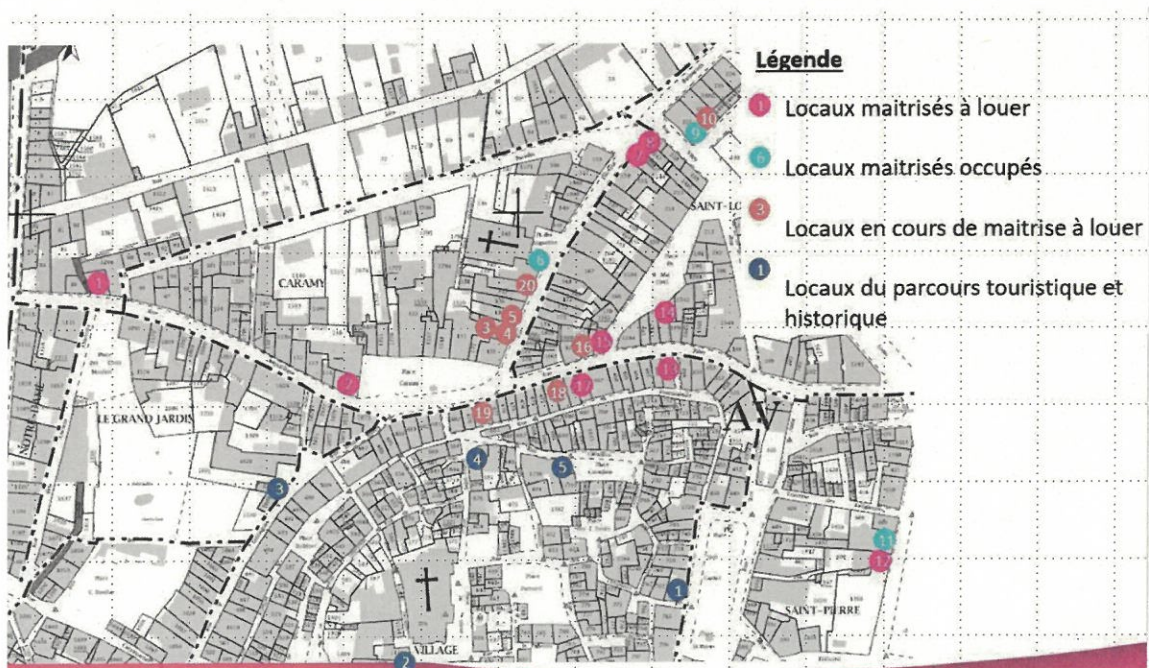
La conception du projet de requalification de ces espaces publics a été réalisée, ce projet a fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux obtenue le 9 octobre 2020. Les travaux sont actuellement en cours de réalisation. Le plan ci-dessous décrit les aménagements prévus.



Représentation de l'aménagement des rues commerçantes dans le centre-ville de Brignoles

1.2.4 LA REDYNAMISATION COMMERCIALE

L'opération de réhabilitation des 17 cellules commerciales du centre-ville de Brignoles s'inscrit dans le cadre du programme global de redynamisation du cœur de ville retenue pour le dispositif Action Cœur de Ville et bénéficiant d'une Opération de Revitalisation de Territoire. Afin d'accompagner le travail engagé en matière d'habitat et de requalification des espaces publics du centre-ville et notamment à travers le réaménagement des rues commerçantes de la ville de Brignoles, la SAEM Var Aménagement Développement s'est portée acquéreur ou locataire de 17 cellules commerciales implantées sur les principaux axes du centre-ville. Ces 17 cellules représentent une surface totale de 1 137 m²



Représentation de l'aménagement des locaux commerciaux dans le centre-ville de Brignoles

2. L'OBJET DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DE TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE

Dans le cadre de son projet de renouvellement urbain, et au vu des conclusions des études engagées sur le centre ancien (Cf. « Étude préalable à la mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain »), la Ville de Brignoles souhaite s'assurer de la réhabilitation totale d'un certain nombre d'immeubles :

- 17 immeubles situés dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique de travaux de restauration immobilière : 16 immeubles de logement concernés par cette déclaration d'utilité publique de travaux de restauration immobilière et **2 immeubles** d'activité
- **15** immeubles situés le long de la rue Barbaroux, de la rue Jules Ferry et de la rue et place du 8 mai 1945, présentant un état de dégradation particulièrement important, et pour lesquels les dispositifs purement incitatifs sont demeurés inopérants.
- 17 immeubles du secteur feront également l'objet d'une campagne de ravalement de façade obligatoire ;

Afin de s'assurer de la qualité de ces réhabilitations et d'en maîtriser les délais, la Ville de Brignoles souhaite que les travaux de Restauration Immobilière de ces **15 immeubles**, soient déclarés d'utilité publique en application des dispositions des articles L-313-4 et suivants, et R-313-24 et suivants du Code de l'urbanisme.

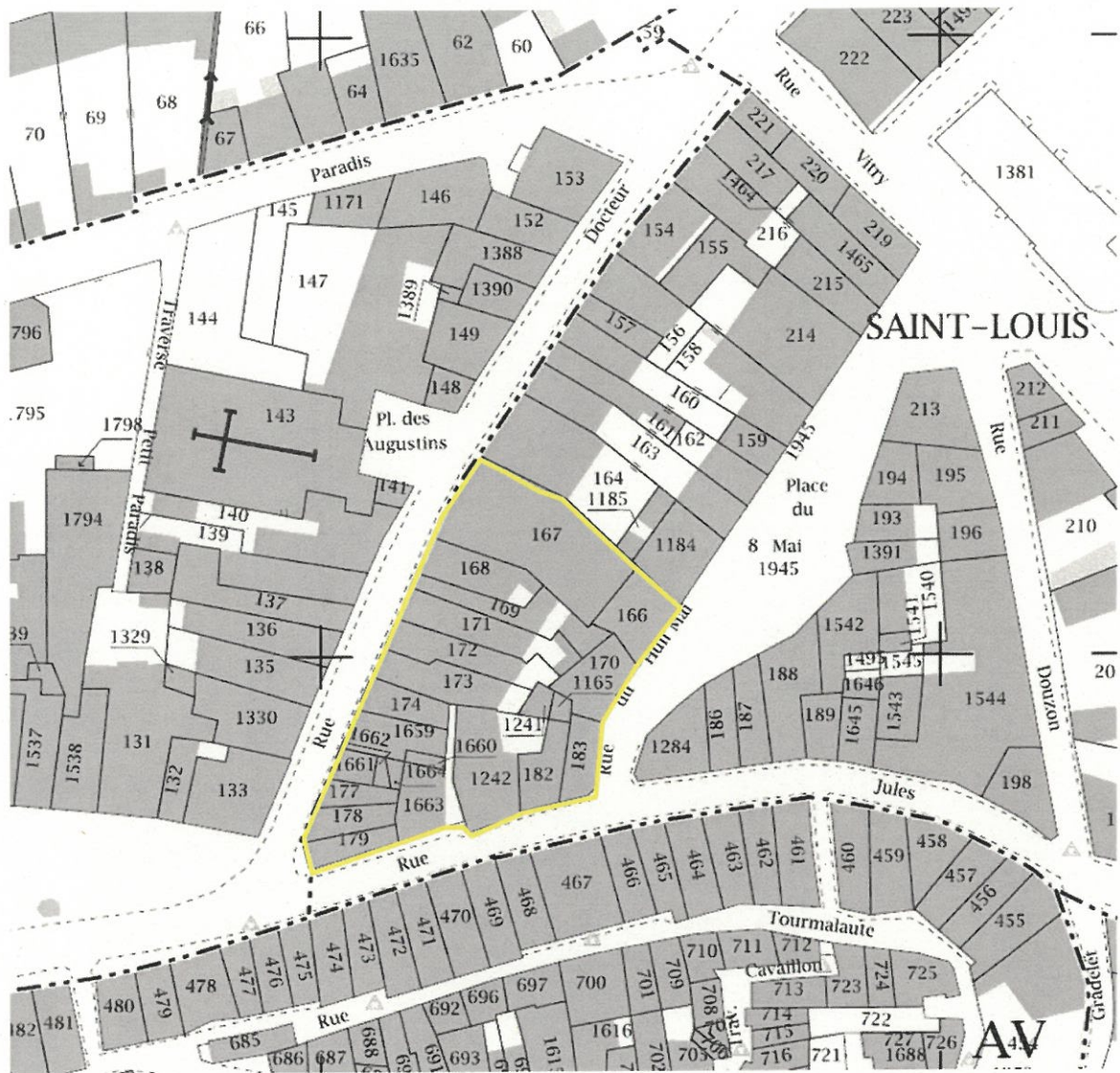
La procédure de Restauration Immobilière a pour objectif d'apporter des solutions aux problèmes qui n'ont pas de réponses pleinement satisfaisantes dans le cadre des dispositifs incitatifs successifs mise en place depuis 2004.

Cet encadrement de la réhabilitation privée passe par la notification, après Déclaration d'Utilité Publique, des travaux de Restauration Immobilière à réaliser, et des délais de réalisation impartis.

Cette procédure est mise en place dans le cadre de l'opération de Renouvellement Urbain qui comprend l'OPAH-RU 2018-2023 qui couvre l'ensemble du centre ancien, les aménagements urbains, les restructurations d'îlot, les actions en faveur de la dynamisation commerciale, etc.


Elle permettra d'associer les propriétaires privés à la démarche globale de renouvellement urbain initiée par la Ville sur l'ensemble du centre ancien.

Le secteur d'étude forme un îlot bâtis situé entre la rue du Dr Barbaroux, la rue Jules Ferry et la rue du 8 mai 1945. Ces rues sont relativement larges et principalement commerçantes, les îlots profonds et disposent parfois de cour intérieures peu aménagées. Les parcelles sont rarement adossées les unes aux autres ce qui offre systématiquement des vues vers ce cœur d'îlot peut engageant (voir carte ci-après).



Cartographie du périmètre étudié et nécessitant une intervention à travers l'un des dispositifs mentionnés ci-avant.

Légende :

 Périmètre du secteur Barbaroux

- 17 immeubles dans le périmètre
- 15 immeubles de logements
- les parcelles AV 166/170 ne sont pas des logements

3. L'ETAT DES LIEUX DE L'ILOT

Une analyse détaillée des 15 immeubles et 72 logements qui composent le secteur a permis de réaliser un diagnostic précis et d'identifier les enjeux et les besoins à l'échelle tant des logements, des immeubles, des îlots que du quartier.

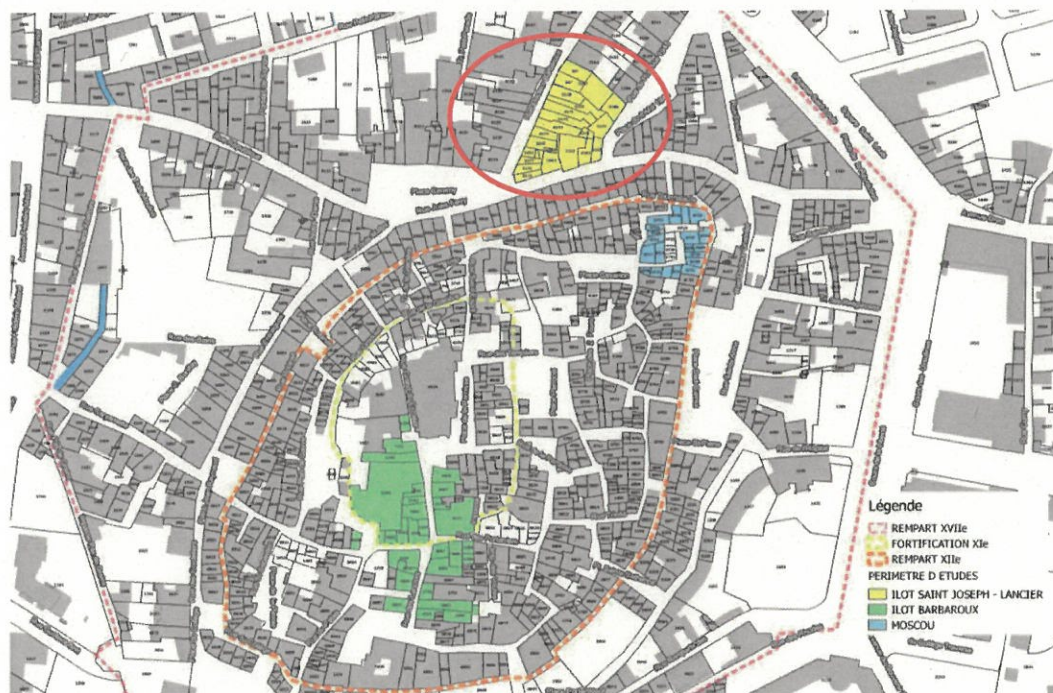
3.1 L'ETAT DES LIEUX DU BATI

3.1.1 LA STRUCTURE PARCELLAIRE

Situé dans l'hyper centre de la Commune de Brignoles, l'îlot Barbaroux est compris dans le périmètre de la troisième enceinte médiévale datant du XVII^{ème} siècle.

En effet, au XVII^{ème} siècle, la ville se développe à l'intérieur de sa troisième rangée de fortifications et voit s'édifier les maisons de faubourg de l'actuelle rue du Docteur Barbaroux, avec des échoppes au niveau de la rue.

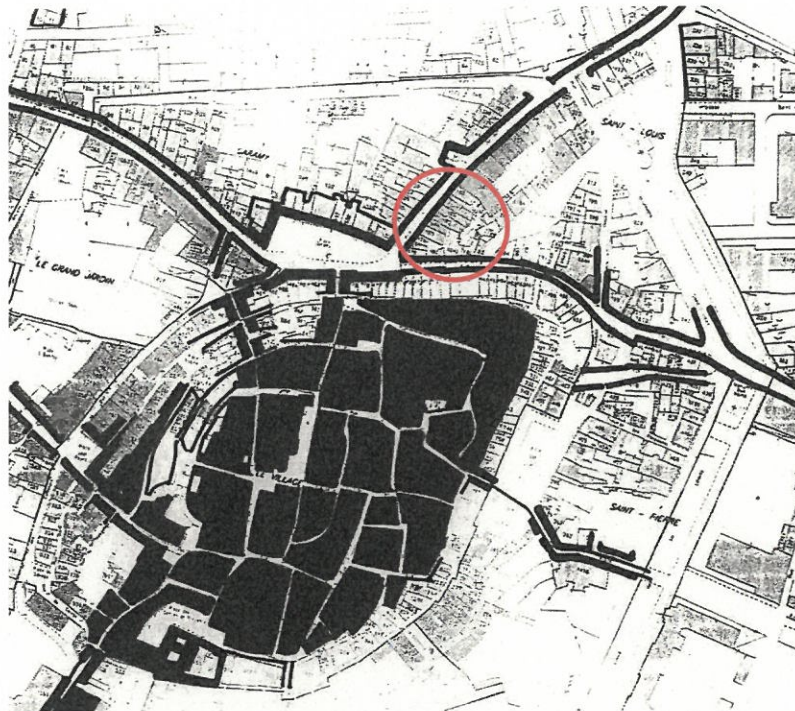
La rue du Docteur Barbaroux est dans la prolongation de la Place Carami et donc fait partie du centre ancien de vie et d'activité de la Ville de Brignoles.



Carte de repérage des enceintes historiques de la ville de Brignoles

L'analyse du parcellaire du centre ancien de Brignoles permet de faire émerger 3 typologies de tissus urbain :

- Un tissu urbain ordonné en îlots : l'agencement des îlots est visible de par sa structure quadrillée suivant les points cardinaux ;
- Un tissu complémentaire périphérique : de forme incurvée, formant un éventail qui vient s'adosser à l'enceinte médiévale, à l'emplacement des "barri", fossés et lices ;
- Un tissu linéaire type faubourg : il borde les rues d'accès à la cité ;



Carte du tissu ordonné extraite de l'étude de requalification du faubourg du centre historique et du quartier de la ville basse réalisée par l'agence Wood

Le parcellaire du secteur d'étude, caractéristique du tissu linéaire type faubourg apparaît dans sa forme quasi actuelle le cadastre napoléonien (1807)



Extrait du cadastre napoléonien de 1807

3.1.2 LA MORPHOLOGIE DU BATI

Le secteur d'étude comprend un îlot bâti localisé à l'entrée de la rue du Docteur Barbaroux. La rue est passante et plutôt large comparativement au tissu urbain de la couronne médiévale. Le cœur d'îlot est intégralement bâti, les immeubles sont mitoyens et sans ouvertures en arrière de parcelle, entraînant la présence d'une forte humidité dans les immeubles.



Photo aérienne rue Barbaroux, rue Jules Ferry, place du huit mai - 2020

Sur ce secteurs d'étude on peut retrouver deux typologies de bâti :

- Les immeubles en copropriété : 12 %
- Les immeubles en monopropriété : 88 %



Cartographie représentant les monopropriétés et les copropriétés sur le secteur Barbaroux – 2020

3.1.3 L'ETAT GENERAL DU BATI

Secteur Barbaroux : cet ensemble de parcelles est particulièrement dense et concentre de nombreuses problématiques (dégradation avancée de nombreux biens, insalubrité, ...). Il est bordé à l'ouest par la rue du Docteur Barbaroux, au sud par le début de la Place Caramy et la rue Jules Ferry, et à l'est par la rue du Huit Mai 1945.



Carte de l'état du bâti secteur Barbaroux - 2020



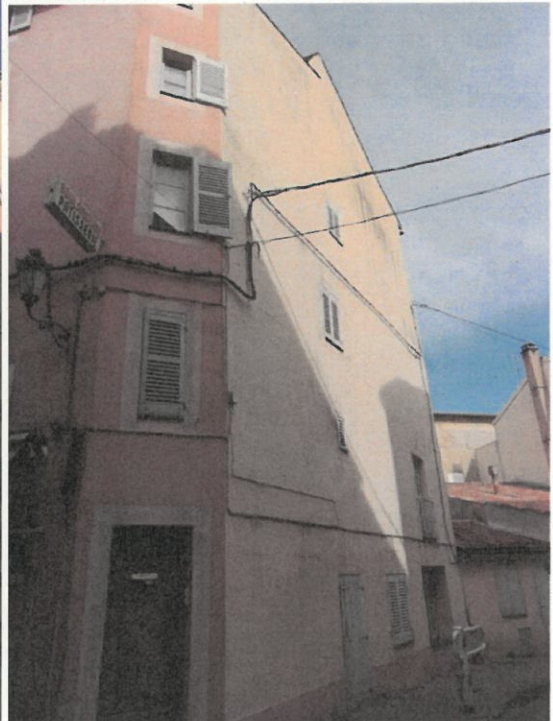
Parcelle AV 167 – 22 rue Docteur Barbaroux



Parcelle AV 173– 12 rue Docteur Barbaroux



Parcelle AV 179 – 1 rue Jules Ferry



Parcelle AV 183– 9 rue Jules Ferry

3.1.4. INTERET ARCHITECTURAL ET URBAIN

Aucun des **15 immeubles** du secteur d'étude n'est recensé dans le « Grand Patrimoine », car ce ne sont pas des édifices classés ou inscrits.

Tout au plus, on identifie des éléments de petit patrimoine, notamment au niveau des encadrements de portes.

Néanmoins, chacun de ces immeubles est soumis à une étude poussée par un architecte conseil dont les prescriptions sont soumises à validation de l'architecte des bâtiments de France, le centre-ville de Brignoles se situant dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable approuvé par délibération du 21 mars 2019.

Identité urbaine :

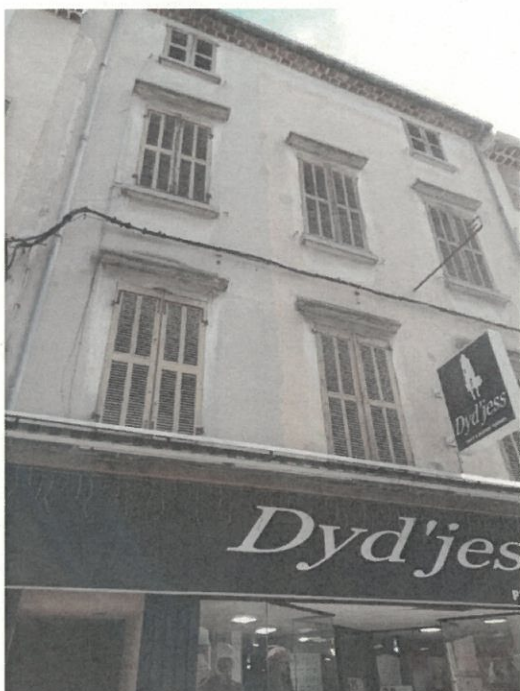
Ces immeubles ont été remaniés au fil des siècles et comportent donc des traces architecturales de différentes époques. Le secteur a connu de nombreux remaniements au fil des époques, et les immeubles ne présentent plus les mêmes caractéristiques qu'à l'époque de leur construction.

Le parcellaire morcelé et très étroit, on note en effet que le parcellaire actuel est quasiment identique à celui issu du XVII^{ème} siècle, mais son bâti a été considérablement remanié.

Les immeubles composant l'îlot se caractérisent notamment par des éléments architecturaux isolés qui sont les empreintes laissées par les siècles ayant façonné ces immeubles au gré des styles architecturaux qu'ils ont traversé.

LES FACADES :

Les façades dans le secteur Barbaroux sont hautes de 3 ou 4 étages, et sont enduites au ciment naturel. Certaines présentent des appuis en surépaisseur. Les menuiseries sont majoritairement en PVC blanc.



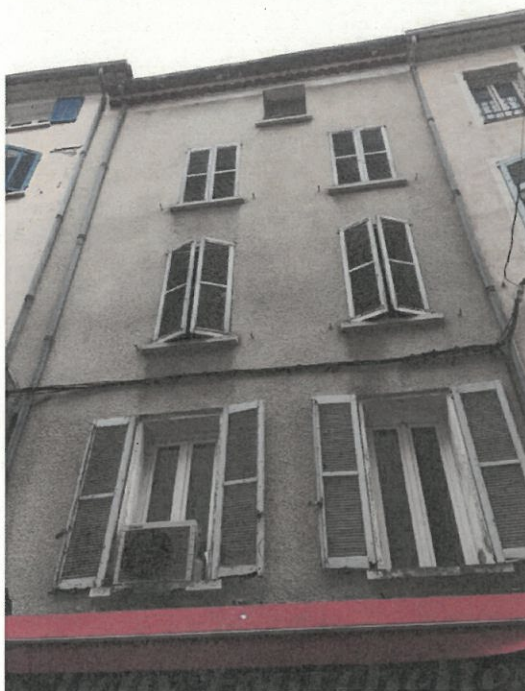
Parcelles AV 0169/171 – 18 Rue Docteur Barbaroux



Parcelles AV 177 – 4 bis Docteur Barbaroux



Parcelles AV 1659/1660 – 8 Rue Docteur Barbaroux



Parcelles AV 1661/1662/1664 – 6 Rue Docteur Barbaroux

Cette architecture se caractérise par une grande sobriété des façades et une certains détails ponctuels dans le traitement des encadrements de porte, de baies, des ferronneries, ...

Bien que ces immeubles présentent donc des modénatures simples, elles méritent d'être étudiées et doivent être considérées comme un patrimoine intéressant à conserver. À ce titre, un architecte du patrimoine a été mandatée afin d'étudier plus précisément ces éléments. Il a produit dans le cadre de ses missions des fiches de prescriptions façades et aménagement présentées en Annexe 5 (dossier 8).

➤ **ELEMENTS DE DECORS DE FAÇADE EN PIERRES DE TAILLE :**

La pierre de taille est un matériau couramment utilisé à toutes les époques jusqu'au milieu du XXème siècle. Elle était utilisée sur l'ensemble des éléments de décors de la façade comme les chaînes d'angles, bandeaux, encadrement de portes et fenêtres, soubassements, balcons, quand le propriétaire en avait les moyens.

Chaîne d'angle en pierres de taille :

Le secteur ne dispose pas de chaînes d'angle en pierre de taille.

Portes :

Les portes reçoivent un soin tout particulier car elles représentent la signature stylistique de la maison et sont des ouvrages de grandes qualités pour des raisons fonctionnelles et de prestige. Leurs hétérogénéités témoignent des différentes époques qui y ont laissées leurs empreintes. Elles peuvent donc être contemporaines à la construction de l'immeuble, mais y sont bien souvent postérieures, notamment lorsqu'au XIXème siècle les façades sont remaniées.



Porte AV 172



Porte AV 174



Porte AV 168

▪ Volets :



Parcelle AV 170 – 1 Rue Jules Ferry



Parcelle AV 1242 - 5 bis rue Jules Ferry

Les volets sont, selon les façades, en bois persiennes ou en PVC peints.

▪ Garde-corps et ferronneries:



Parcelle AV 170 – 1 Rue Jules Ferry

D'une manière générale les façades sont particulièrement sobres, les fenêtres ne comportent pas toujours de volets, très peu d'éléments de serrurerie est apparent, pas non plus de travail particulier sur les encadrements de fenêtres.

Cependant, certaines façades du secteur révèlent des éléments remarquables qui pourront à terme être encadrés et réglementés suite à la mise en place du périmètre Site Patrimonial Remarquable, et pour les immeubles concernés, la procédure de Restauration Immobilière.

LES TOITURES :



Photo aérienne du secteur d'étude (2009)

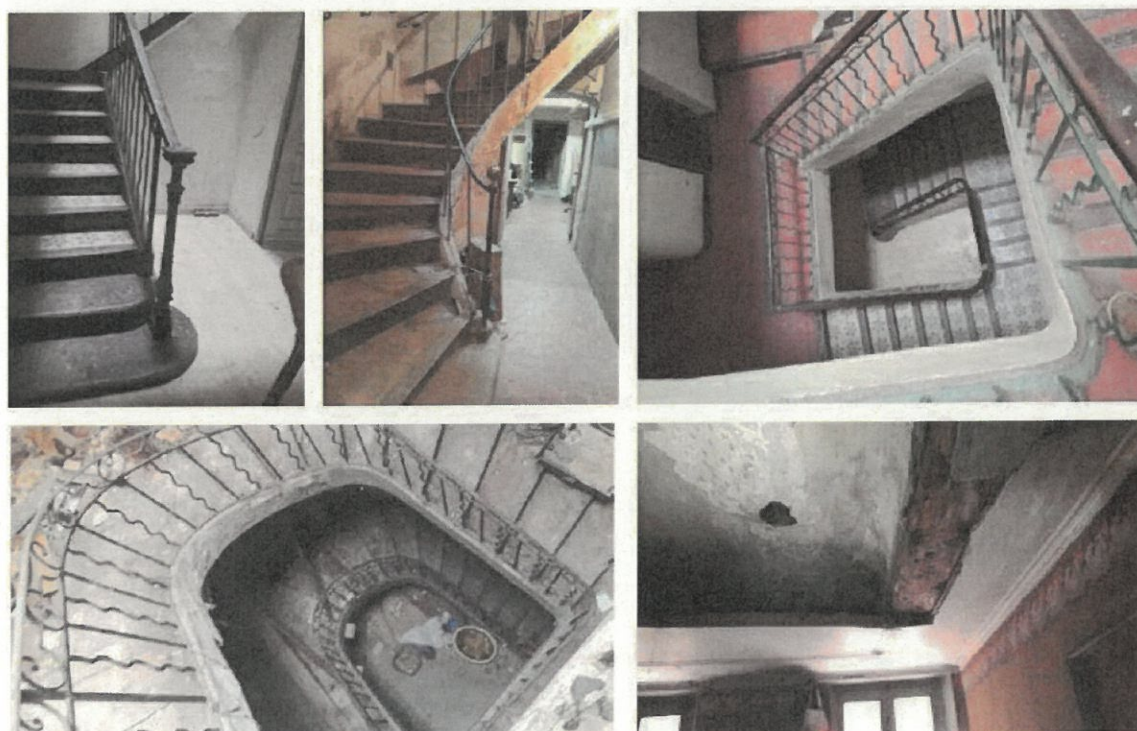
Les toitures de la majorité des bâtiments sont typiques des toitures provençales en tuiles veille canal. Les bâtiments présentent essentiellement des toitures à double pente.

LES CAGES D'ESCALIER :

Dans le secteur d'étude Barbaroux, les cages d'escalier sont grandes et le témoignage du passé de ces anciennes maisons de faubourg. Elles présentent des éléments d'intérêt patrimonial comme les tomettes au sol ou les rambardes travaillées. Certains plafonds sont moulurés.



Parcelles AV 172, 173,174



Parcelles AV 167, 168, 169 et 171

LES LOGEMENTS :

Les logements ont bien souvent fait l'objet de remaniements et de travaux au gré des habitants que les siècles ont vu défiler.

Les aménagements intérieurs sont relativement sobres, il n'y a généralement pas de cheminées ou de moulures.

Le patrimoine intérieur des immeubles étudiés est modeste mais reste important à conserver et mettre en valeur, afin d'éviter toute banalisation du bâti (verrière, ferronnerie, porte palières, cheminée, tomettes, etc.).

Bien qu'aucun règlement ne prévoit la préservation de tels éléments, la Restauration Immobilière quant à elle vise à préserver le patrimoine au travers des programmes travaux qui l'accompagne.

3.2 L'ETAT DES LIEUX DE L'OCCUPATION

3.2.1 LES LOGEMENTS

Le profil social des occupants est défini grâce aux entretiens personnels effectués lors des visites sur place.

Sur les 17 immeubles composant le secteur d'étude, **2 immeubles** ne sont pas concernés par la DUP de Restauration Immobilière car il s'agit **d'un immeuble d'activité et d'une remise**.

Sur les **15** immeubles nécessitant des travaux importants, représentant 72 logements, **35** logements sont vacants soit un taux de vacance de **48.61 %**.

À titre de comparaison le taux de vacance moyen sur la commune est estimé à 23 %.

Statut d'occupation :

35 logements locatifs - 48.60%

2 logements propriétaires occupants 2.8%

35 logements vacants 48.60 %

L'étude est menée sur un échantillon de ménages pour lesquels les informations ont pu être récoltées soit **37 ménages** sur **les 37 occupants** les immeubles du secteur (**soit 100%**)

Composition des ménages :

16 Personnes seules : 43.24%

16 ménage de 2 personnes : 43.24%

5 ménages 3/+ personnes : 13.52%

Situation économique des ménages :

➤ **Chômage : 6 ménages**

➤ **RSA : 9 ménages**

➤ **Salarié : 21 ménages**

➤ **Retraité : 1 ménage**

Le loyer moyen acquitté par ces ménages est de :

Studio / T1 : 314 € (pour une superficie moyenne de 22 m²)

T2 : 463 € (pour une surface moyenne de 43 m²)

T3 : 571 € (pour une surface de 52 m²)

3.2.2 LES COMMERCES ET AUTRES ACTIVITES

Dans ce secteur, l'activité commerciale se développe uniquement en rez-de-chaussée.

De par la structure parcellaire, les locaux sont étroits mais se développent en profondeur. Leur surface varie de 20 à 60 m² environ.

La totalité des **15 immeubles** concernés par la DUP restauration immobilière ont soit 1 soit 2 locaux commerciaux en rez-de-chaussée. Sur les **17 locaux**, **11 sont** en activité soit **65%**.

Les locaux occupés accueillent des activités hétérogènes de service (coiffeurs, institut de toilettage), de petite restauration (snack), et de vente de textile.

3.3 L'ETAT DES LIEUX FONCIER

3.3.1 LA STRUCTURE FONCIERE

Sur un plan général, au niveau de la structure foncière du secteur d'étude, nous pouvons décomposer :

- **13 monopropriétés**
- **3 copropriétés**

Dans les 3 copropriétés :

- 3 copropriétés sont entièrement privées
 - o 14 rue du Docteur Barbaroux AV 172 – **5 propriétaires bailleurs + 2 propriétaires occupants**
 - o 5 bis rue Jules Ferry AV 1242
 - o **2 rue du Docteur Barbaroux – 2 propriétaire bailleurs**

3.3.2 LE PROFIL DES PROPRIETAIRES ET L'ADHESION AUX PROJETS D'INTERVENTION

L'ensemble des propriétaires du secteur d'étude ont été contactés dans le cadre de l'enquête foncière.

Sur les 20 propriétaires, **100 %** des propriétaires ont accepté d'être interrogés dans le cadre des enquêtes foncières **et aucun n'a refusé**.

La majorité des propriétaires du secteur le sont depuis de nombreuses années et malgré les deux OPAH mises en œuvre sur la commune depuis 2004, ces derniers n'ont pas réalisé les travaux d'entretien ou de remise en état de leurs biens.

Dans ce cadre, la majorité des personnes ne semblent pas disposer de capacités financières leur permettant de réhabiliter ni même d'entretenir les immeubles. C'est bien l'écueil financier qui apparaît comme facteur des situations de blocage, chez les propriétaires/investisseurs, comme chez les propriétaires/occupants.

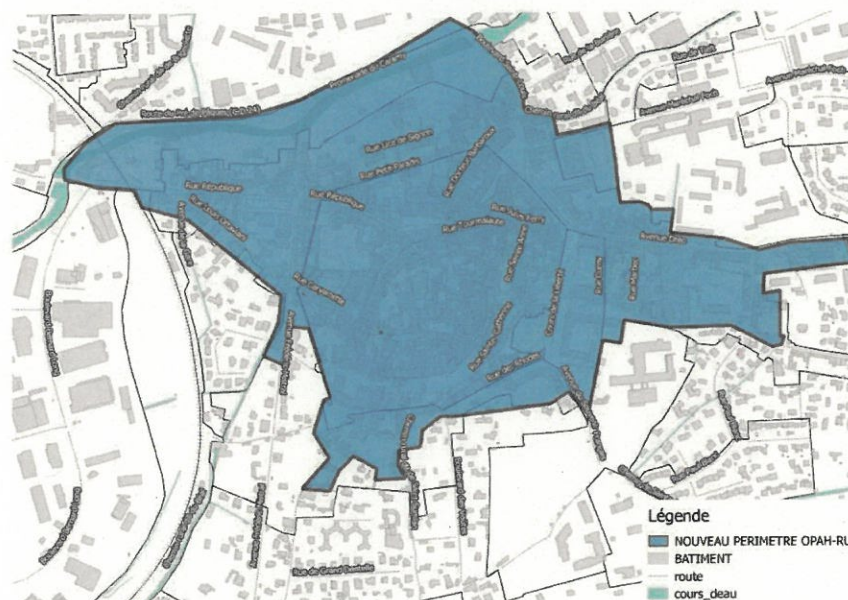
Le profil des propriétaires des immeubles enquêtés est relativement simple, ce sont essentiellement des Brignolais qui possèdent ces biens, donc des propriétaires bailleurs non professionnels.

MOTIVATION DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

4.1 LA NECESSITE D'ENGAGER DES TRAVAUX DE RESTAURATION

4.1.1 SCENARIO 1 : LA MISE EN ŒUVRE DE L'OPAH-RU

La nécessité de mettre en place des outils pour accompagner les propriétaires dans leurs travaux a été confortée lors de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU qui s'est tenue en 2017. A la suite de cette étude, la mise en œuvre de l'OPAH-RU a été votée en Conseil Municipal, et a été instaurée le 8 août 2018 jusqu'au 7 août 2023. Les objectifs inscrits dans la convention d'OPAH-RU sont de 15 logements propriétaire bailleurs et 15 logements propriétaire occupants réhabilités par an (soit 75 logements PO et 75 logements PB réhabilités au terme de l'opération), sous conditions soit de ressources soit de conventionnement des logements lorsqu'il s'agit de locatif.



Cartographie périmètre OPAH-RU août 2018-août 2023 – mise à jour 3/11/2020

Afin d'accompagner et de donner plus de poids à l'OPAH-RU, plusieurs projets de requalification des espaces ont été mis en œuvre comme les travaux de requalification de la rue Barbaroux, les travaux dans les locaux commerciaux pour permettre la redynamisation du commerce dans ce secteur notamment, et une campagne de ravalement de façades obligatoire qui inclut tous les immeubles concernés par la DUP RI sur le secteur Barbaroux. Cependant, et malgré toutes les actions mises en œuvre, les propriétaires ne se sont pas saisi de l'outil de l'OPAH-RU pour réhabiliter leurs logements sur le secteur Barbaroux.

4.1.2 SCENARIO 2 : LE PROJET DE DECLARATION D' UTILITE PUBLIQUE RESTAURATION IMMOBILIERE SUR LE SECTEUR BARBAROUX

Au terme de la deuxième année d'OPAH-RU, le côté incitatif de ce dispositif se révèle insuffisant pour accompagner au mieux la requalification du centre-ville de Brignoles et notamment sur certains secteurs spécifiques dont le secteur Barbaroux. Les dégradations étant très importantes, et les programmes de travaux étant lourds à porter uniquement dans le cadre de l'OPAH-RU sur ces secteurs, il a été décidé de mettre en œuvre un dispositif coercitif pour accompagner les outils déjà en place : la Déclaration d'Utilité Publique Restauration Immobilière. Cet outil a pour but de cibler les immeubles nécessitant un programme de travaux lourd : les travaux sont chiffrés et communiqués au propriétaire pour les aider dans l'amélioration de l'habitabilité de leur bien. Dans le cadre de ce dispositif, les aides de l'ANAH et de l'OPAH-RU sont mobilisables pour aider les propriétaires à financer les travaux.

4.1.3 SCENARIO 3 : LE PROJET DE DUP EXPROPRIATION EN RENFORCEMENT

Afin de porter la requalification du secteur Barbaroux de manière plus coercitive, une **Déclaration d'Utilité Publique expropriation** a également été envisagée sur certaines parcelles de l'ilot, pour permettre la **réhabilitation du cœur d'ilot par l'acquisition, la démolition du bâti et la créations d'espaces permettant au cœur de respirer**. Le projet envisagé est présenté ci-dessous.



Projet de création d'un « poumon vert » par la démolition d'immeubles vacants et très dégradés



Principe d'aménagement porté par la DUP Expropriation sur le secteur Barbaroux

Le projet de DUP expropriation a finalement été ajourné. Même s'il s'agissait d'une intervention très forte, ce dispositif ne semblait pas indispensable ni à privilégier car beaucoup de logements sont vacants sur le secteur, représentant ainsi un potentiel important de logements à remettre sur le marché pour pallier à la demande sur Brignoles. De plus, de nombreux acquéreurs montrent leur intérêt pour les immeubles de l'ilot et se positionnent sur les immeubles qui constituent le secteur Barbaroux.

4.1.4 LE SCENARIO D'AMENAGEMENT RETENU

Au regard des données qui sont ressorties suite à l'élaboration des différents scénarii, la mise en œuvre d'un dispositif coercitif se révèle nécessaire. De plus, le secteur Barbaroux attirant les investisseurs en grand nombre, le projet de mise en œuvre d'une DUP Restauration Immobilière a été retenu. Ce dispositif est plus adapté car il offre une liberté d'intervention aux propriétaires et une maîtrise des coûts d'intervention.

4.1.5 LES 15 IMMEUBLES CONCERNES

L'état des lieux réalisé sur ces immeubles (Cf. « Étude préalable à la mise en œuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat en Renouvellement Urbain »), met en évidence un niveau de dégradation particulièrement important, avec parfois des risques potentiels pour la santé des occupants et/ou des riverains et des problèmes d'organisation interne des locaux.

Cette vétusté associée au fait que les dispositifs successifs soient demeurés sans effet, motive aujourd'hui la demande de Déclaration d'Utilité Publique des travaux nécessaires à leur restauration.

L'impact visuel entraîné par leur état actuel constitue un frein au processus de renouvellement urbain engagé sur l'ensemble du centre ancien, et pénalise en conséquence les actions incitatives existantes.

4.2 LE CHOIX DU MODE D'INTERVENTION

4.2.1 LES LIMITES DES ACTIONS INCITATIVES

Malgré les incitations proposées depuis une quinzaine d'années dans le cadre des différentes OPAH, les travaux nécessaires sur ces immeubles n'ont pas été réalisés.

Leur réhabilitation dépasse aujourd'hui largement les travaux classiques d'entretien et de remise à niveau régulière.

Ces immeubles nécessitent une restauration lourde avec parfois réorganisation des logements afin de créer des conditions d'habitabilité correspondant aux normes actuelles de décence.

Ainsi, même si les travaux sont subventionnables dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain, l'expérience a montré que les seuls dispositifs incitatifs ne peuvent permettre à la collectivité de s'assurer que les travaux nécessaires seront engagés dans un délai maîtrisé.

La procédure de restauration immobilière a aujourd'hui pour objectif de dépasser les blocages rencontrés dans le cadre des dispositifs incitatifs successifs, pour parvenir à une remise à niveau complète du secteur concerné.

4.2.2 LA NECESSITE DE LIMITER LA MAITRISE PUBLIQUE

Concernant le quartier de Barbaroux, la visite des biens et la présence d'investisseurs privés intéressés par la réhabilitation lourde en centre-ville n'a pas rendu nécessaire l'intervention publique dans la maîtrise foncière du secteur.

En revanche, des prescriptions de travaux ont été réalisées sur chaque parcelle composant le secteur d'étude, mettant en avant le programme de travaux à effectuer pour chaque immeuble. Ces prescriptions sont réalisées gratuitement et à destination des propriétaires.

Cette approche vise à réduire les atteintes à la propriété privée, comme les coûts pour la collectivité, au strict minimum.

Sur les 16 immeubles concernés par le présent dossier de DUP de Restauration Immobilière, la maîtrise publique ne semble pas indispensable, dans la mesure où les travaux à engager ne concernent que la mise en accessibilité du cœur d'îlot et son réaménagement. Les 16 immeubles sont privés en mono ou copropriété et feront l'objet de réhabilitation dans le cadre de la DUP de restauration immobilière.

Un résultat satisfaisant en terme de conditions d'habitabilité, comme de qualité des logements réhabilités, peut être obtenu dans les limites actuelles de la propriété privée.

La structure foncière existante peut donc être conservée, pour autant que la démarche de restauration menée par les propriétaires privés puisse être encadrée, au niveau de son programme, comme de ses délais de réalisation.

Cet encadrement s'accompagnera d'une aide au montage des dossiers de demande de subventions et d'une aide au relogement intégrant notamment la mise à disposition de logements tiroirs permettant l'accueil temporaire de locataires occupant des logements nécessitant une réhabilitation lourde.

4.2.3 LA NECESSITE D'UNE INTERVENTION DETERMINEE EN FAVEUR DU PATRIMOINE

Les immeubles inclus dans le PRI « BARBAROUX » font partie intégrante des faubourgs de Brignoles. Ce secteur comporte bon nombre d'espaces urbains (Place Caramy, rue et place du 8 mai 1945, place Saint Louis) ou d'immeubles de rapport.

L'ensemble des immeubles du quartier sont inclus dans le périmètre délimité des abords de monuments historiques ainsi que dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Les projets de réhabilitation des 16 immeubles concernés par le présent dossier, devront intégrer les contraintes émanant du respect du tissu urbain existant, du respect de l'identité historique des bâtiments, de l'exigence de mise en valeur du patrimoine bâti.

L'ensemble des programmes de travaux prend en compte cette dimension patrimoniale et intègre les prescriptions architecturales imposées dans le cadre des fiches de prescriptions architecturales et selon les prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France et de la DRAC.

La Déclaration d'Utilité Publique des travaux de Restauration Immobilière doit permettre de déclencher et d'encadrer une démarche patrimoniale d'ensemble sur le parc de logements concerné.

Elle permettra de prescrire les travaux nécessaires à une réhabilitation globale de ces immeubles, dans un souci de conservation, de restauration et de mise en valeur, la réhabilitation ne devant en aucun cas aboutir à une banalisation du patrimoine bâti.

Cette démarche coordonnée avec les autres volets de l'opération de Renouvellement urbain, notamment au niveau des aménagements urbains, visera une valorisation du caractère historique du quartier, qui constitue un levier important de sa requalification.

5 LES AVANTAGES ATTENDUS DE L'OPERATION

5.1 L'AMELIORATION DES LOGEMENTS

L'ensemble du secteur d'étude est occupé par du logement à tous les niveaux. La quasi-totalité de tous les rez-de-chaussée sont occupés par des commerces, vacants pour beaucoup d'entre eux.

Le secteur d'étude concentre d'importantes problématiques de vétusté ainsi que de dégradation. En effet, sur les 15 immeubles de logements composant ce secteur 18 logements sont dans un état satisfaisant soit 54 logements nécessitant des travaux qui représentent 75 % des immeubles du secteur.

- Bâtiment dégradé : 1 immeuble, soit 6.5 % ;
- Bâtiment très dégradé : 13 immeubles dont 1 immeuble en arrêté de péril soit 87% ;
- Bâtiment bon état : 1 immeuble soit 6.5. %

En Annexe 4 (dossier 8) les fiches de dégradation renseignées pour chaque immeuble visité.

A l'issue des travaux, les 72 logements (dont 25 vacants) que comptent les 15 immeubles concernés par la présente demande de déclaration d'Utilité Publique bénéficieront d'une remise à niveau de leurs équipements de confort comme de leurs conditions d'habitabilité.

Les prescriptions de travaux vont permettre de résorber les problèmes d'habitabilité de **72 logements**, parmi lesquels notamment :

- 72 logements dont l'organisation et l'environnement entraînent la présence de pièces insuffisamment éclairées, seront réorganisés.
- 72 logements dans des situations d'indécence, dont 1 immeuble frappé par une situation de péril, seront résorbés.
- 58 logements présentant des problèmes de sécurité seront traités.
- 50 logements présentant des problèmes liés à une grande humidité seront traités.
- Toutes les parties communes des immeubles seront réhabilitées
- 6 cours intérieures seront réaménagées dans un souci de faire respirer le cœur d'îlot

L'opération permettra ainsi d'améliorer très nettement les conditions de vie des **23 ménages** occupant ces immeubles.

Par le biais des subventions mises en place, l'équipe d'animation s'attachera à inciter les propriétaires à réhabiliter une partie des logements en loyers maîtrisés, ceci afin d'apporter une réponse aux besoins des occupants désirant rester dans le quartier.

5.2 LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Face à la forte pénurie de logements de qualité constatée sur le centre ancien de Brignoles, cette opération permettra de remettre sur le marché les **35 logements** vacants que comptent **9 de ces 15 immeubles**.

Elle permettra de produire en centre ancien une offre de logements répondant aux conditions d'habitabilité actuelles, salubres et bien éclairés.

Elle contribuera à l'équilibre social au sein du quartier, dans l'esprit du programme de l'OPAH-RU, en permettant le développement d'une offre locative diversifiée et de qualité.

5.3 L'INCIDENCE SUR L'IMAGE DU QUARTIER

Les travaux de restauration immobilière auront un impact important sur le paysage urbain, via la réhabilitation des façades mais également via le traitement du cœur d'îlot.

En effet, l'opération permettra de réhabiliter l'ensemble des façades qui le nécessitent avec une assistance technique et financière garante de qualité, notamment concernant le respect et la mise en valeur du patrimoine architectural.

Les immeubles concernés se situent tous le long de la rue Barbaroux, rue et place du 8 mai 1945 et rue Jules Ferry qui feront toutes l'objet d'un réaménagement dans le cadre de la concession d'aménagement pour le renouvellement urbain du centre-ville de Brignoles.

La réhabilitation constituera un élément moteur pour le changement d'image du quartier, voisin de la place Caramy, et participera à la redynamisation de cet axe commercial par l'implantation de nouvelles enseignes dans les rez-de-chaussée des immeubles réhabilités.

L'impact sur le paysage urbain sera d'autant plus positif que ces immeubles sont situés sur des espaces globalement réhabilités, et que les pieds d'immeuble seront également traités.

5.4 L'INCIDENCE SUR LA DYNAMIQUE URBAINE ET LE DESENCLAVEMENT DU SECTEUR

La modification de l'image du secteur, associée à la remise sur le marché de 26 logements vacants va permettre d'accueillir de nouveaux arrivants dans la logique de la mixité sociale définie par l'OPAH RU.

Les pied d'immeuble pourront accueillir de nouvelles activités et bénéficieront de la remise en état des façades et des parties communes des immeubles.

6 LES NUISANCES ET MESURES COMPENSATOIRES

6.1 L'ATTEINTE AU DROIT DE PROPRIETE

La procédure de Restauration Immobilière porte atteinte au droit de la propriété dans la mesure où elle interfère dans la gestion des propriétaires en les mettant dans l'obligation, soit de réaliser les travaux nécessaires à la restauration de leur bien, soit de s'en dessaisir.

Ces travaux d'amélioration et de restauration ont été précisément définis. Ils correspondent pour un propriétaire à une nécessité dans une optique de saine gestion, de conservation et de valorisation de son bien.

En contrepartie, ces immeubles vont bénéficier d'un environnement et de conditions d'habitabilité fortement améliorés par les aménagements urbains programmés sur la rue du Dr Barbaroux, la rue Jules Ferry et la rue et place du 8 mai 1945.

Chaque propriétaire se voit assuré ainsi du renouveau de l'ensemble du secteur, et donc d'une valorisation importante de son immeuble dans les années à venir.

Pour aider les propriétaires à réaliser ces travaux, une équipe d'animation est mise à leur disposition pour leur procurer une aide technique, administrative et pour les accompagner dans leur opération.

D'un point de vue financier et toujours dans l'objectif de permettre aux propriétaires de donner une suite favorable aux travaux qui leur seront demandés, un important dispositif est mis en place dans le cadre de l'OPAH-RU, qui leur permet de bénéficier de subventions des partenaires suivants : Action Logement, l'ANAH, la Région PACA, le Département du Var, la Communauté d'Agglomération Provence Verte et la Ville.

Si, en dépit des dispositifs de soutien mis en place, une carence des propriétaires dans la réalisation des travaux prescrits devait être constatée, la Déclaration d'Utilité Publique permettrait à la collectivité de s'assurer de la maîtrise foncière des biens concernés.

En contrepartie, elle ouvre droit pour les propriétaires à un droit de délaissement qui leur permet de mettre la collectivité dans l'obligation d'acquérir leur bien.

6.2 L'ATTEINTE AU DROIT DE JOUISSANCE DES OCCUPANTS

6.2.1 LES LOCATAIRES

Les réhabilitations des immeubles vont nécessiter le relogement provisoire voire définitif de certains occupants des logements.

Le relogement définitif ne sera envisagé que dans le cas où les occupants seraient en sur-occupation, ou dans le cas de disparition de leur logement suite à la restructuration des immeubles ou des îlots.

Lorsqu'un logement est susceptible, après réhabilitation, de répondre aux besoins de ses occupants, les solutions de relogement provisoire pour la durée des travaux seront privilégiées.

Les occupants bénéficient de la protection prévue aux articles L 314.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ils bénéficieront également de toutes les mesures mises en place dans le cadre du plan de relogement (cf. « Les moyens de relogement des occupants »).

31 ménages locataires occupent les logements concernés par les travaux de restauration immobilière :

- 31 ménages locataires nécessiteraient un relogement provisoire avec une réintégration dans le logement initial après travaux

Immeuble	Relogement provisoire avec réintégration	Relogement définitif	Total Ménages locataires
Les 7 immeubles concernés 14 Rue Docteur Barbaroux 12 Rue Docteur Barbaroux 2 Rue Docteur Barbaroux 5 bis Rue Jules Ferry 20 Rue Docteur Barbaroux 8 Rue Docteur Barbaroux 3 Rue Jules Ferry	31	1	32

Pour assurer un accompagnement efficace des ménages concernés par les besoins en relogement, l'équipe du suivi animation de l'OPAH-RU s'est adjoint des services d'un prestataire qui a pour mission :

- De réaliser un diagnostic socio-économique détaillé pour chacun des ménages concernés et de décliner les différents scénarii possibles,
- De rechercher une offre de logement adapté en matière de typologie, de type de loyer et de secteur,
- De constituer les dossiers de demande de logement,
- D'accompagner les ménages dans l'ensemble des démarches administratives (dossier CAF, FSL, mise en place d'un suivi ou aide social si nécessaire, etc.),
- De mettre en place un accompagnement social personnalisé pour que le transfert de domicile soit assuré dans les meilleures conditions.

Au terme de l'opération, l'ensemble des locataires retrouvera un logement décent. Ces ménages, vivant actuellement dans des logements vétustes voire insalubres, verront leurs conditions de vie sensiblement améliorées et ce, avec un loyer adapté à leurs ressources :

- La typologie du logement sera adaptée à la composition de la famille,
- Les équipements seront aux normes et adaptés aux exigences de confort actuel,

- L'éclairage et la ventilation du logement seront satisfaisants,

Du point de vue du cadre de vie, les locataires relogés sur place bénéficieront d'un environnement revalorisé par les actions de réhabilitation des immeubles, par le traitement des aménagements urbains, ainsi que par le développement du commerce et des services de proximité. Pour les ménages bénéficiant d'un relogement définitif, les préférences en matière de localisation seront prises en compte.

6.2.2 LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Les propriétaires d'un appartement qui l'occupent à titre de résidence principale sont juridiquement assimilés à des « occupants »

Ils bénéficient en ce sens du régime juridique relatif à la « protection des occupants », exposé aux articles L.314-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et des droits de propriété et de préférence définis aux articles L.14-1 à L.14-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les études préalables ont permis d'identifier la présence de 2 propriétaires occupants dans les immeubles à réhabiliter dans le cadre du présent dossier.

Ils bénéficieront également de toutes les mesures mises en place dans le cadre du plan de relogement (cf. « Les moyens de relogement des occupants »).

2 ménages sont propriétaires occupants et concernés par les travaux de restauration immobilière **et nécessitent un relogement provisoire** :

	Relogement provisoire avec réintégration	Total Ménages
2 logements dans 1immeuble - 14 Rue Docteur Barbaroux	2	2

Pour assurer un accompagnement efficace des ménages concernés par les besoins en relogement, l'équipe du suivi animation de l'OPAH-RU s'est adjoint des services d'un prestataire qui a pour mission :

- De réaliser un diagnostic socio-économique détaillé pour chacun des ménages concernés et de décliner les différents scénarii possibles,
- De rechercher une offre de logement adapté en matière de typologie, de type de loyer et de secteur,
- De constituer les dossiers de demande de logement,
- D'accompagner les ménages dans l'ensemble des démarches administratives (dossier CAF, FSL, mise en place d'un suivi ou aide social si nécessaire, etc.),
- De mettre en place un accompagnement social personnalisé pour que le transfert de domicile soit assuré dans les meilleures conditions.

Au terme de l'opération, l'ensemble des propriétaires occupants retrouvera un logement décent.

Ces ménages, vivant actuellement dans des logements vétustes voire insalubres, verront leurs conditions de vie sensiblement améliorées :

- La typologie du logement sera adaptée à la composition de la famille,
- Les équipements seront aux normes et adaptés aux exigences de confort actuel,
- L'éclairage et la ventilation du logement seront satisfaisants,

Du point de vue du cadre de vie, les ménages relogés sur place bénéficieront d'un environnement revalorisé par les actions de réhabilitation des immeubles, par le traitement des aménagements urbains, ainsi que par le développement du commerce et des services de proximité. Pour les ménages bénéficiant d'un relogement définitif, les préférences en matière de localisation seront prises en compte.

6.3 LES NUISANCES ENTRAINEES PAR LES TRAVAUX

La réalisation de travaux lourds, dans un site urbanisé de façon dense ne peut se concevoir sans nuisances pour les riverains et les usagers. Toutes les mesures seront néanmoins prises, tant au niveau de la programmation que de la réalisation, pour minimiser les conséquences négatives des travaux envisagés.

Les maîtres d'ouvrages devront intégrer à leurs marchés de travaux toutes les prestations permettant d'assurer le maintien de l'ensemble des fonctions urbaines dans des conditions satisfaisantes.

Ces préconisations concerneront :

6.3.1 LE CONFORT DES RIVERAINS

Chaque entrepreneur devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour que la présence des riverains et l'activité des commerces puissent être maintenues.

Chaque fois que cela est techniquement possible, l'utilisation de procédés de réalisation peu bruyants et permettant la réduction des émissions de poussière sera systématiquement privilégiée.

Des cheminements piétons continus et balisés, pour assurer la liaison vers les commerces et les habitations, seront mis en place chaque fois que cela sera nécessaire. Des passerelles sécurisées pour les traversées de tranchées ou de terrassements pour maintenir les accès aux commerces ou aux habitations seront systématiquement prévus.

6.3.2 LES ACCES ET CIRCULATION

L'attention des entrepreneurs sera attirée sur les contraintes d'accès et de circulation ainsi que sur la nécessité de limiter la gêne occasionnée aux riverains et aux commerces durant la durée des travaux.

Les circuits d'approvisionnement et d'évacuation des chantiers seront définis avant toute intervention pour limiter au maximum leur impact sur le quartier.
La circulation piétonne devra être préservée, les livraisons des commerces et les accès aux propriétés riveraines devront pouvoir être assurés, toutes les mesures d'aménagement et de sécurité devront être prises à cette fin.

6.3.3 LA SECURITE

Il sera rappelé aux entreprises la nécessité de clôturer l'ensemble des zones d'activités par des barrières parfaitement liaisonnées et d'interdire toutes pénétrations ou passages piétons extérieurs sur les zones de travail.

Une signalisation adaptée sera mise en place tant pour les chantiers et leurs accès, que pour les cheminements provisoires qui pourraient être mis en place.

6.3.4 LA PROPETE

La réalisation d'ouvrages provisoires de protection (chocs, poussières, arbres etc.) sera demandée aux maîtres d'ouvrages, pour répercussion sur leurs entreprises chaque fois que nécessaire.

Ces entreprises devront également prendre toutes les précautions pour limiter au maximum les chutes de matériaux ou dépôts de boues sur les voies publiques empruntées par leur matériel. Elles effectueront en permanence les nettoyages et brossages nécessaires des sorties de chantier ou d'aires de stockages.

Les modalités de ramassage des ordures ménagères seront, le cas échéant, adaptées pour assurer la continuité du service pendant la durée des travaux.

6.3.5 LES ESPECES PROTEGEES

Un partenariat avec la Ligue de Protection des Oiseaux permettra de recenser finement la présence d'espèces protégées sur le secteur Barbaroux et de déterminer les mesures provisoires et définitives à mettre en place au cas par cas.

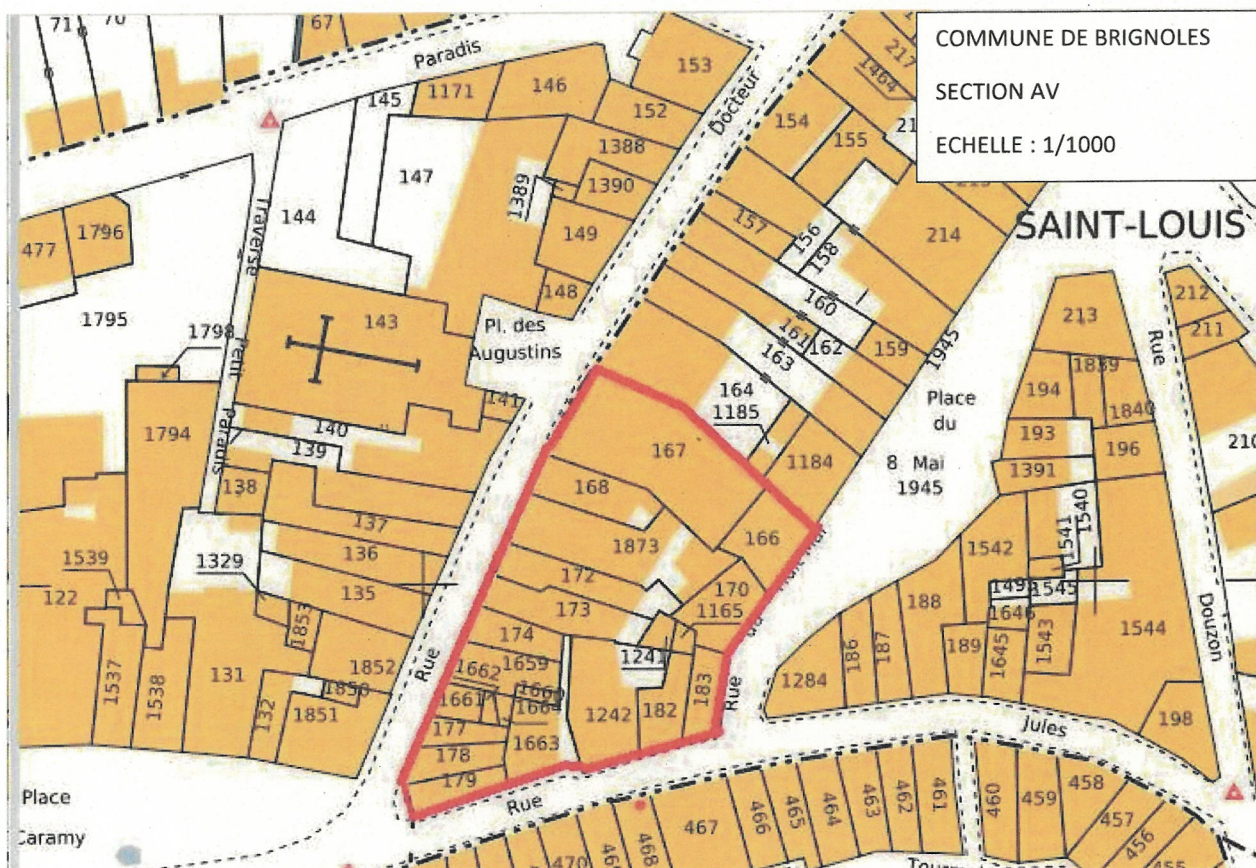
Un dossier de demande de dérogation sera déposé le cas échéant auprès des services concernés.

COMMUNE DE BRIGNOLES

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général,

LUCIEN GIUDICELLI

PLAN PARCELLAIRE



Dans le périmètre de l'opération, les bâtiments des parcelles 166 et 170 ne sont pas des logements



**PRÉFET
DU VAR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer du Var
Service habitat et rénovation urbaine**

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DDTM/SHRU/N°2023-03 du - 6 FEV. 2023
déléguant l'exercice du droit de préemption à l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-
Côte d'Azur pour l'acquisition d'un bien sis 10 Boulevard de la Libération
au BEAUSSET (83330)
en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme.**

Le préfet du Var,

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.302-5 à L.302-9-2 et R.302-14 à R.302-26,

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.210-1,

Vu l'arrêté préfectoral n°2020-91 du 24 décembre 2020 prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2017-2019 pour la commune du Beausset,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune du Beausset adopté le 21 août 2012, et modifié en date du 10 octobre 2016 et du 31 janvier 2019,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune du Beausset en date du 19 mai 2015, instituant le droit de préemption urbain simple de la commune,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune du Beausset en date du 29 septembre 2020 modifiant l'étendue du Droit de Préemption simple de la commune,

Vu la nouvelle délibération du Conseil Municipal de la commune du Beausset en date du 27 mai 2021 approuvant l'étendue du périmètre du Droit de Préemption simple à toutes les zones UD et UC du PLU approuvé le 21 août 2012,

Vu la convention Habitat à caractère multi-sites signée les 10 juin 2021 et 18 juin 2021 entre la commune du Beausset et l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte-d'Azur, et son avenant signé les 1 décembre 2021 et 8 décembre 2021,

Vu la déclaration d'intention d'aliéner (DIA n° 136/2022) souscrite par Maîtres RELAVE et HALTER, Notaires, reçue en mairie du BEAUSSET (83330) le 18 novembre 2022, portant sur la vente d'un bien sis 10 Boulevard de la Libération – LE BEAUSSET (83330), sur la parcelle cadastrée AB 515, au prix de 570 000 € et selon les modalités stipulées dans la DIA,

Considérant que l'acquisition du bien situé 10 Boulevard de la Libération – LE BEAUSSET (83330), sur la parcelle cadastrée AB 515 par l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur, participe à la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs déterminés en application du premier alinéa de l'article L.302- 8 du code de la construction et de l'habitation,

Considérant que l'action partenariale entre la Commune du Beausset et l'Établissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur se décline par la volonté de favoriser et d'accélérer l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux,

Considérant le délai de 2 mois à compter de la communication de la déclaration d'intention d'aliéner pour faire part aux propriétaires de l'intention d'acquérir en application du droit de préemption,

Considérant la demande de pièces complémentaires et de visite faite le 12 janvier 2023,

Considérant les pièces complémentaires reçues le 13 janvier 2023,

Considérant la visite du bien réalisée le 24 janvier 2023,

Sur proposition de Monsieur le directeur départemental des territoires et de la mer du Var,

ARRÊTE :

Article 1er :

L'exercice du droit de préemption pour l'acquisition du bien défini à l'article 2 est délégué à l'Établissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme.

Le bien acquis contribuera à la réalisation des objectifs fixés en application du premier alinéa de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Article 2 :

Le bien concerné par le présent arrêté est une maison d'habitation sur 2 niveaux, composée de 3 appartements d'une surface totale habitable de 258 m², situé 10 Boulevard de la Libération au Beausset (83330), sur la parcelle cadastrée AB 515 d'une surface totale de 585 m² au sol.

Article 3 :

Le secrétaire général de la préfecture du Var et le directeur départemental des territoires et de la mer du Var sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État et notifié aux intéressés.

Fait à Toulon, le - 6 FEV. 2023

Pour le Préfet et par délévation,
le secrétaire général,

Lucien GIUDICELLI

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Toulon. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet du Var. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Récépissé de déclaration
d'un organisme de services à la personne
enregistré sous le N° SAP919003723**

Vu le code du travail et notamment les articles L.7231-1 à L.7233-2, R.7232-16 à R.7232-22, D.7231-1 et D.7233-1 à D.7233-5 ;

Le préfet du Var

Constate :

Qu'une déclaration d'activités de services à la personne a été déposée auprès du service instructeur du Var, le 25/01/2023 par M. MICHELON MAXIME en qualité de dirigeant(e), pour l'organisme JSM Paysage dont l'établissement principal est situé 1 TRA VICTOR BASCH 83400 HYERES et enregistré sous le N° SAP919003723 pour les activités suivantes :

- Petits travaux de jardinage (mode d'intervention Prestataire)

Toute modification concernant les activités exercées devra faire l'objet d'une déclaration modificative préalable.

Sous réserve d'être exercées à titre exclusif (ou sous réserve d'une comptabilité séparée pour les personnes morales dispensées de cette condition), ces activités ouvrent droit au bénéfice des dispositions des articles L. 7233-2 du code du travail et L.241-10 du code de la sécurité sociale dans les conditions prévues par ces articles.

Les effets de la déclaration courent à compter du jour du dépôt de la déclaration sous réserve des dispositions de l'article R.7232-18 du code du travail. Le présent récépissé n'est pas limité dans le temps. La déclaration a une portée nationale.

Le présent récépissé sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Le présent récépissé peut, à compter de sa notification, faire l'objet d'un recours gracieux auprès service instructeur du Var Toulon ou d'un recours hiérarchique adressé au ministre chargé de l'économie - Direction générale des entreprises – sous-direction des services marchands, 61 Boulevard Vincent Auriol, 75703 PARIS CEDEX 13.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa notification auprès du tribunal administratif tribunal administratif Toulon.

Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet <http://www.telerecours.fr/>

En cas de rejet du recours gracieux ou hiérarchique ou en l'absence de réponse à ce recours (rejet implicite), un recours contentieux devant le tribunal administratif tribunal administratif Toulon peut également être formé contre la décision initiale dans un délai de deux mois à compter de ce rejet.

Fait à CS 31209 - 83070 TOULON
Cedex, le 01/02/23

ddets du var

P/Le Préfet
et par délégation
P/Le Directeur Départemental
Le Directeur Adjoint

Alain TESTOT



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Récépissé de déclaration
d'un organisme de services à la personne
enregistré sous le N° SAP878007335**

Vu le code du travail et notamment les articles L.7231-1 à L.7233-2, R.7232-16 à R.7232-22, D.7231-1 et D.7233-1 à D.7233-5 ;

Le préfet du Var

Constate :

Qu'une déclaration d'activités de services à la personne a été déposée auprès du service instructeur du Var, le 21/01/2023 par Mme. BERTIN CHRISTINE en qualité de dirigeant(e), pour l'organisme chrisservices dont l'établissement principal est situé 1 AV JEAN GIONO 83670 VARAGES et enregistré sous le N° SAP878007335 pour les activités suivantes :

- Garde d'enfants de plus de 3 ans (mode Mandataire)
- Entretien de la maison et travaux ménagers (mode Mandataire)
- Préparation de repas à domicile (mode Mandataire)
- Assistance aux personnes ayant besoin d'une aide temporaire (mode Mandataire)

Toute modification concernant les activités exercées devra faire l'objet d'une déclaration modificative préalable.

Sous réserve d'être exercées à titre exclusif (ou sous réserve d'une comptabilité séparée pour les personnes morales dispensées de cette condition), ces activités ouvrent droit au bénéfice des dispositions des articles L. 7233-2 du code du travail et L.241-10 du code de la sécurité sociale dans les conditions prévues par ces articles.

Les effets de la déclaration courent à compter du jour du dépôt de la déclaration sous réserve des dispositions de l'article R.7232-18 du code du travail. Le présent récépissé n'est pas limité dans le temps. La déclaration a une portée nationale.

L'enregistrement de la déclaration peut être retiré dans les conditions fixées aux articles R.7232-20 à R.7232-22 du code du travail.

Le présent récépissé sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Le présent récépissé peut, à compter de sa notification, faire l'objet d'un recours gracieux auprès service instructeur du Var Toulon ou d'un recours hiérarchique adressé au ministre chargé de l'économie - Direction générale des entreprises - sous-direction des services marchands, 61 Boulevard Vincent Auriol, 75703 PARIS CEDEX 13.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa notification auprès du tribunal administratif tribunal administratif Toulon.

Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet <http://www.telerecours.fr/>

En cas de rejet du recours gracieux ou hiérarchique ou en l'absence de réponse à ce recours (rejet implicite), un recours contentieux devant le tribunal administratif tribunal administratif Toulon peut également être formé contre la décision initiale dans un délai de deux mois à compter de ce rejet.

Fait à CS 31209 - 83070 TOULON Cedex,
le 01/02/23

ddets du Var P/Le Préfet

et par délégation

P/Le Directeur Départemental

Le Directeur Adjoint

Alain TESTOT



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Récépissé de déclaration
d'un organisme de services à la personne
enregistré sous le N° SAP819517954**

Vu le code du travail et notamment les articles L.7231-1 à L.7233-2, R.7232-16 à R.7232-22, D.7231-1 et D.7233-1 à D.7233-5 ;

Le préfet du Var

Constate :

Qu'une déclaration d'activités de services à la personne a été déposée auprès du service instructeur du Var, le 20/01/23 par Mme. RODRIGUES SONIA en qualité de dirigeant(e), pour l'organisme dont l'établissement principal est situé 979 QUA JAUFFRET 83580 GASSIN et enregistré sous le N° SAP819517954 pour les activités suivantes :

- Entretien de la maison et travaux ménagers (mode Prestataire)

Toute modification concernant les activités exercées devra faire l'objet d'une déclaration modificative préalable.

Sous réserve d'être exercées à titre exclusif (ou sous réserve d'une comptabilité séparée pour les personnes morales dispensées de cette condition), ces activités ouvrent droit au bénéfice des dispositions des articles L. 7233-2 du code du travail et L.241-10 du code de la sécurité sociale dans les conditions prévues par ces articles.

Les effets de la déclaration courent à compter du jour du dépôt de la déclaration sous réserve des dispositions de l'article R.7232-18 du code du travail. Le présent récépissé n'est pas limité dans le temps. La déclaration a une portée nationale.

L'enregistrement de la déclaration peut être retiré dans les conditions fixées aux articles R.7232-20 à R.7232-22 du code du travail.

Le présent récépissé sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Le présent récépissé peut, à compter de sa notification, faire l'objet d'un recours gracieux auprès service instructeur du Var Toulon ou d'un recours hiérarchique adressé au ministre chargé de l'économie - Direction générale des entreprises - sous-direction des services marchands, 61 Boulevard Vincent Auriol, 75703 PARIS CEDEX 13.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa notification auprès du tribunal administratif tribunal administratif Toulon.

Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet <http://www.telerecours.fr/>

En cas de rejet du recours gracieux ou hiérarchique ou en l'absence de réponse à ce recours (rejet implicite), un recours contentieux devant le tribunal administratif tribunal administratif Toulon peut également être formé contre la décision initiale dans un délai de deux mois à compter de ce rejet.

Fait à CS 31209 - 83070 TOULON Cedex,
le 01/02/23

ddets du var

P/Le Préfet
et par délégation
P/Le Directeur Départemental
Le Directeur Adjoint

Alain TESTOT



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**Récépissé de déclaration
d'un organisme de services à la personne
enregistré sous le N° SAP910583723**

Vu le code du travail et notamment les articles L.7231-1 à L.7233-2, R.7232-16 à R.7232-22, D.7231-1 et D.7233-1 à D.7233-5 ;

Le préfet du Var

Constate :

Qu'une déclaration d'activités de services à la personne a été déposée auprès du service instructeur du Var, le 16/01/2023 par M. DIAS FLORIAN en qualité de dirigeant(e), pour l'organisme Dias Florian dont l'établissement principal est situé 1862 CHE DU TRAIN DES PIGNES EST 83510 LORGUES et enregistré sous le N° SAP910583723 pour les activités suivantes :

- Petits travaux de jardinage (mode Prestataire)
- Travaux de petit bricolage (mode Prestataire)

Toute modification concernant les activités exercées devra faire l'objet d'une déclaration modificative préalable.

Sous réserve d'être exercées à titre exclusif (ou sous réserve d'une comptabilité séparée pour les personnes morales dispensées de cette condition), ces activités ouvrent droit au bénéfice des dispositions des articles L. 7233-2 du code du travail et L.241-10 du code de la sécurité sociale dans les conditions prévues par ces articles.

Les effets de la déclaration courent à compter du jour du dépôt de la déclaration sous réserve des dispositions de l'article R.7232-18 du code du travail. Le présent récépissé n'est pas limité dans le temps. La déclaration a une portée nationale.

L'enregistrement de la déclaration peut être retiré dans les conditions fixées aux articles R.7232-20 à R.7232-22 du code du travail.

Le présent récépissé sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

Le présent récépissé peut, à compter de sa notification, faire l'objet d'un recours gracieux auprès service instructeur du Var Toulon ou d'un recours hiérarchique adressé au ministre chargé de l'économie - Direction générale des entreprises - sous-direction des services marchands, 61 Boulevard Vincent Auriol, 75703 PARIS CEDEX 13.

Il peut également faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa notification auprès du tribunal administratif tribunal administratif Toulon.

Le tribunal administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet <http://www.telerecours.fr/>

En cas de rejet du recours gracieux ou hiérarchique ou en l'absence de réponse à ce recours (rejet implicite), un recours contentieux devant le tribunal administratif tribunal administratif Toulon peut également être formé contre la décision initiale dans un délai de deux mois à compter de ce rejet.

Fait à CS 31209 - 83070 TOULON Cedex,
le 01/02/23

ddets du var

P/Le Préfet

et par délégation

P/Le Directeur Départemental

Le Directeur Adjoint

Alain TESTOT

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL

modifiant l'arrêté du 29 octobre 2014 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'individus d'espèces protégées et d'altération d'habitat d'espèces protégées dans le cadre du projet de canalisation et d'extension de l'usine d'eau potable du Muy

Le Préfet du Var,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.163-1, L.163-5, L.171-7, L.171-8, L.411-1, L.411-1-A, L.411-2, L.415-3 et R.411-1 à R.411-14 ;

Vu le décret du Président de la République du 29 juillet 2020 nommant M. Evence RICHARD préfet du Var ;

Vu le décret du président de la république du 15 avril 2022 nommant M. Lucien GIUDICELLI secrétaire général de la préfecture du Var ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022/65/MCI du 26 décembre 2022 portant délégation de signature à M. Lucien GIUDICELLI, secrétaire général de la préfecture du Var ;

Vu l'arrêté interministériel du 9 mai 1994 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;

Vu l'arrêté interministériel modifié du 19 février 2007 fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L.411-2 du code de l'environnement portant sur des espèces de faune et de flore sauvage protégées ;

Vu l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2014 portant dérogation à l'interdiction de destruction d'individus d'espèces protégées et d'altération d'habitat d'espèces protégées dans le cadre du projet de canalisation et d'extension de l'usine d'eau potable du Muy ;

Vu le dossier transmis par le Syndicat de l'eau du Var Est le 20 décembre 2022 ;

Considérant que le bénéficiaire de la dérogation susvisée a porté à la connaissance de l'autorité administrative compétente des éléments complémentaires permettant d'estimer des impacts du projet sur des espèces végétales protégées, qui n'avaient pas été initialement prévus ;

Considérant que le projet ne fait pas l'objet d'une modification substantielle telle que définie dans l'article R.411-10-1 du code de l'environnement et que les impacts sur les espèces protégées ne sont pas de nature à entraîner des dangers et inconvénients significatifs supplémentaires pour la conservation de cette espèce, sous réserve de la mise en œuvre des mesures complémentaires proposées dans le dossier susvisé et prescrites par le présent arrêté ;

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Provence-Alpes-Côte d'Azur,

ARRÊTE

Article 1^{er} :

L'article 2 de l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2014 est modifié comme suit :

« Article 2 : Nature de la dérogation

Dans le cadre de l'aménagement visé à l'article 1, la dérogation porte sur :

	Espèces concernées	Impacts résiduels (après application de diverses mesures)
Reptiles	<i>Tortue d'Hermann Testudo Hermanni</i>	Altération temporaire d'habitat (3300 m ²), perturbation intentionnelle, capture, déplacement et risque de destruction d'individus
Flore	Sérapias négligé <i>Serapias neglecta</i>	Destruction d'individus (1 pied)
	Isoète de Durieu <i>Isoetes duriei</i>	Destruction d'individus (1 pied)
	Romulée à petites fleurs <i>Romulea columnae</i> subsp. <i>columnae</i>	Destruction d'individus (30 pieds)
	Trèfle de Boccone <i>Trifolium bocconeii</i>	Destruction d'individus (5 pieds)

Les atteintes aux espèces et habitats concernés seront exclusivement effectuées dans le cadre du chantier de l'aménagement visé à l'article 1. »

Article 2 : Mesures de contrôle

La mise en œuvre du présent arrêté peut faire l'objet de contrôle par les agents chargés de constater les infractions mentionnées à l'article L.415-3 du code de l'environnement.

Article 3 : Sanctions

Le non-respect du présent arrêté est puni des sanctions définies à l'article L.415-3 du code de l'environnement.

Article 4 : Délais et voies de recours

La présente décision peut être déférée auprès du tribunal administratif de Toulon dans un délai de deux mois à compter de la date de sa notification ou de sa publication. Elle peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans ce même délai, qui prolonge de deux mois le délai ci-dessus mentionné.

Le tribunal administratif de Toulon peut être saisi, non seulement par courrier, mais également par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible par le lien www.telerecours.fr.

Article 5 : Exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Var, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur, le directeur départemental des territoires et de la mer du Var et le directeur régional de l'Office français de la biodiversité, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Var et mis en ligne sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Toulon, le

02 FEV. 2023

Pour le Préfet et par délégation,
le secrétaire général,

Lucien GIUDICELLI