



Ville de Draguignan



Requalification du centre-ville de Draguignan

**Dossier d'enquête préalable
à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI)**

→	L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières	2
→	Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique	4
→	Opération de Restauration Immobilière et étude d'impact	4
→	Les droits et devoirs liés à l'ORI	6
A-	Les immeubles concernés, leur situation et leur terrain d'assiette par rapport au territoire communal.....	7
→	Liste des immeubles et état d'occupation	7
→	Localisation.....	7
B-	Notice explicative	11
1-	L'objet de l'opération	11
2-	Un centre patrimonial	11
→	Des caractéristiques socio-démographiques inquiétantes	13
→	Un parc de logement marqué par l'importance de la vacance et son état de dégradation ..	14
→	Des enjeux qui concernent aussi l'activité commerciale	15
→	Un projet de requalification au long cours.....	15
3-	La mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière.....	20
→	La logique de sélection des immeubles.....	20
→	Les éléments d'information sur les immeubles retenus	22
→	Les caractéristiques globales des immeubles retenus	23
4-	Les prescriptions de travaux.....	23
→	Les prescriptions générales	24
→	Les prescriptions particulières à chaque immeuble.....	28
→	Récapitulatif de l'estimation sommaire des travaux.....	61
C-	Estimation de la valeur des immeubles avant restauration	61
	Annexe 1 : courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la phase de sélection des immeubles	62
	Annexe 2 : délibération du Conseil Municipal validant le principe de l'ORI	64
	Annexe 3 : délibération du Conseil Municipal validant la liste des immeubles retenus, le dossier de DUP et demandant au Préfet d'engager la procédure de DUP	67
	Annexe 4 : estimations domaniales.....	71
	Annexe 5 : avis des services consultés	75
	Annexe 6 : arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique.....	89

Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique poursuit deux objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée,
- Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires des immeubles concernés.

➔ L'objet et les étapes de la mise en œuvre des Opérations de Restauration Immobilières

Les ORI sont définies par les **articles L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29 du code de l'urbanisme** qui précise leur objet et les étapes de leur mise en œuvre.

Selon l'art L313-4, les opérations de restauration immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés. »

La qualité de l'habitabilité d'un logement est liée à plusieurs éléments :

- La dimension des pièces
- Leur hauteur sous plafond,
- L'existence d'ouvertures, l'éclairage, l'ensoleillement
- La ventilation
- L'aménagement de la salle de bain, des toilettes et de la cuisine
- Chauffage
- Sécurité électricité, incendie,
- L'absence d'infiltration, d'humidité

Mais aussi :

- L'état d'entretien du gros œuvre (murs, toiture, charpente, planchers...)

Cette définition implique la réalisation de travaux importants qui peuvent concerner les intérieurs et les enveloppes des bâtiments.

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés. Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, les ORI doivent être déclarées d'utilité publique (art L313-4). Cette DUP doit être prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. (Art L313-4-1 du code de l'urbanisme). C'est l'objet de la présente enquête.

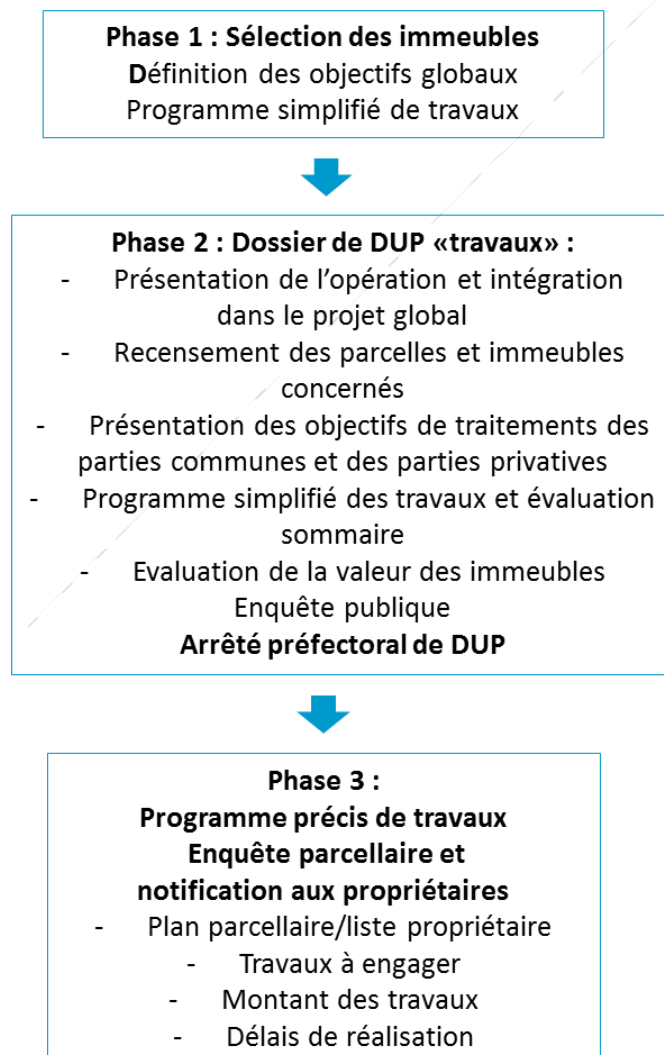
Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'art R313-24. Il doit ainsi comprendre :

1. *Un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;*
2. *La désignation du ou des immeubles concernés ;*
3. *L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;*
4. *Une notice explicative qui :*
 - a) *Indique l'objet de l'opération ;*
 - b) *Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ;*

- lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;*
- c) *Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;*
5. *Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.*

Dans le cas des ORI, le code de l'urbanisme (art L313-4-2) précise que le programme des travaux ainsi que l'enquête parcellaire sont définis après le prononcé de la déclaration d'utilité publique par le préfet.

Les différentes étapes de l'Opération de Restauration Immobilière peuvent ainsi être schématisées comme suit :



→ Des règles fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme vues plus haut, la Déclaration d'Utilité Publique doit respecter les conditions fixées par le **code de l'expropriation**.

Elle est ainsi soumise aux articles **L121-1 à L121-4** qui définissent :

- l'autorité habilitée à déclarer l'utilité publique – en l'occurrence le préfet représentant l'Etat,
- le délai entre la fin de l'enquête et la DUP : 1 an,
- la durée de validité de la DUP : 5 ans qui peuvent être portés à 10 ans

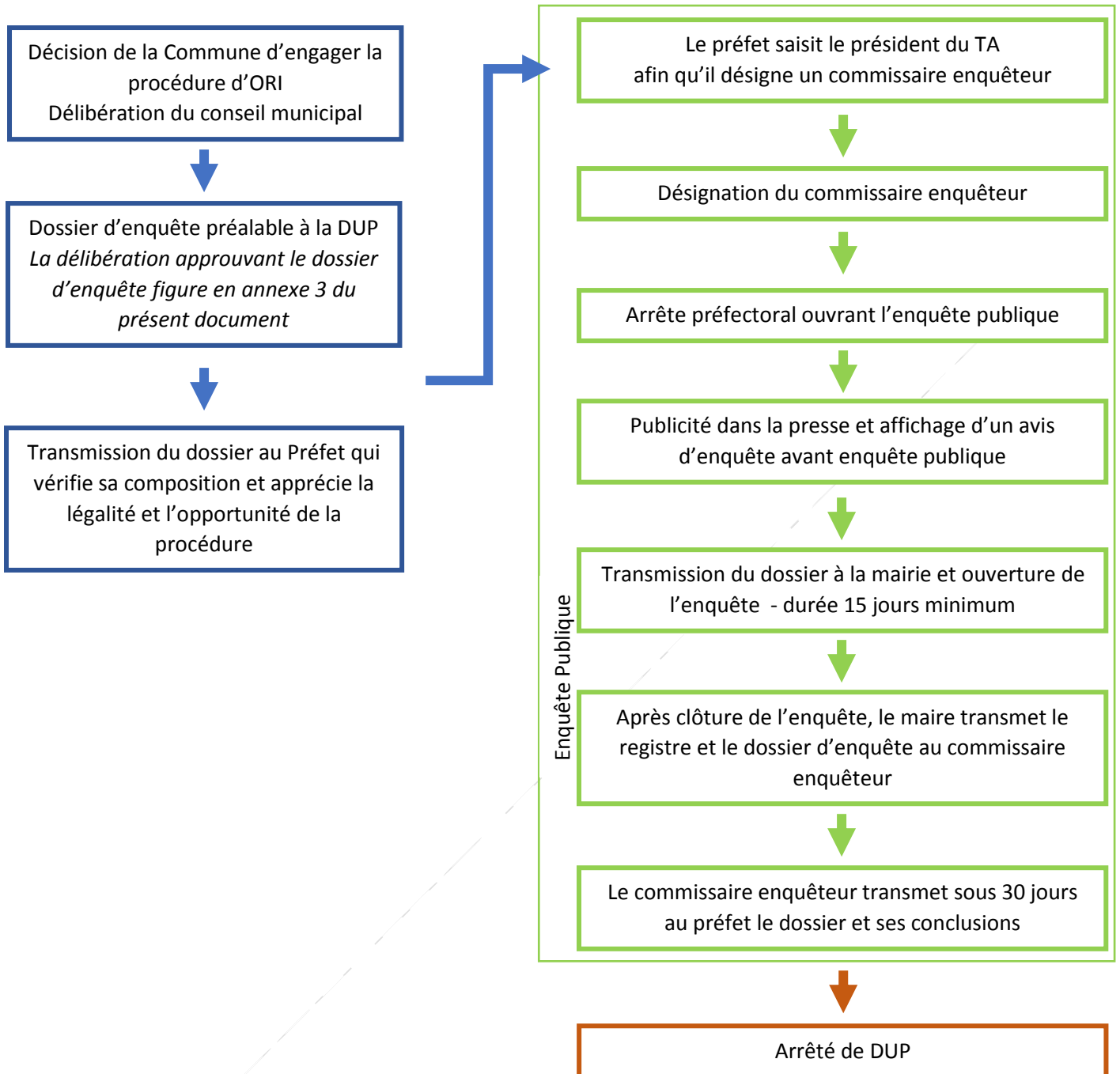
L'organisation de l'enquête doit par ailleurs respecter les articles :

- **R111-1 et R111-2** sur la désignation et l'indemnisation du commissaire enquêteur
- **R112-1 à R112-24** qui portent sur la mise en place concrète de l'enquête.
- **R121-1 et R121-2** qui désignent l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique

Schématiquement, le déroulement de l'enquête est le suivant :

→ Opération de Restauration Immobilière et étude d'impact

La superficie totale des parcelles concernées par la présente DUP étant inférieure à 5ha et la surface de plancher au sens de l'art R111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'art R42-1 du code de l'urbanisme étant inférieure à 10 000 m², la présente Opération de Restauration Immobilière n'est pas soumise à évaluation environnementale conformément à l'art R122-2 (rubrique 39 du tableau annexé) du code de l'environnement.



→ Les droits et devoir liés à l'ORI

Pour les propriétaires des immeubles concernés, l'ORI implique une obligation de faire les travaux prescrits. Elle donne également des droits :

- Les propriétaires peuvent ainsi utiliser leur droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent demander à la commune ou à son opérateur foncier d'acquérir leur bien et ce, dès la signature de l'arrêté préfectoral de DUP.
- Par ailleurs, dans le cas où les travaux de restauration nécessiteraient le relogement temporaire ou définitif des occupants de l'immeuble concerné, ce relogement sera à la charge de la commune, dans les conditions prévues aux articles L314-1 et L314-9 du code de l'urbanisme.

Enfin, dans le cas d'une cession de l'immeuble à un tiers, l'obligation de réalisation des travaux est transférée au nouveau propriétaire.

Par ailleurs, l'ORI s'accompagne de la mise en place d'aides à la réhabilitation dans le cadre d'une OPAH-RU (Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain). Ces aides ont été mises en place pour la période 2018-2023. Les travaux subventionnés portent sur les éléments de confort, les économies d'énergie, la mise aux normes, l'amélioration de la sécurité et de la salubrité des logements. Elles sont conditionnées à des plafonds de ressources pour les propriétaires occupants et dans le cas de travaux engagés par des propriétaires bailleurs, aux ressources des futurs locataires et au niveau des loyers. Pour les propriétaires bailleurs, les aides peuvent aller jusqu'à 80% du coût de travaux dans la limite de 1000 €/m² et une surface de 80m² maximum par logement.

A- LES IMMEUBLES CONCERNES, LEUR SITUATION ET LEUR TERRAIN D'ASSIETTE PAR RAPPORT AU TERRITOIRE COMMUNAL

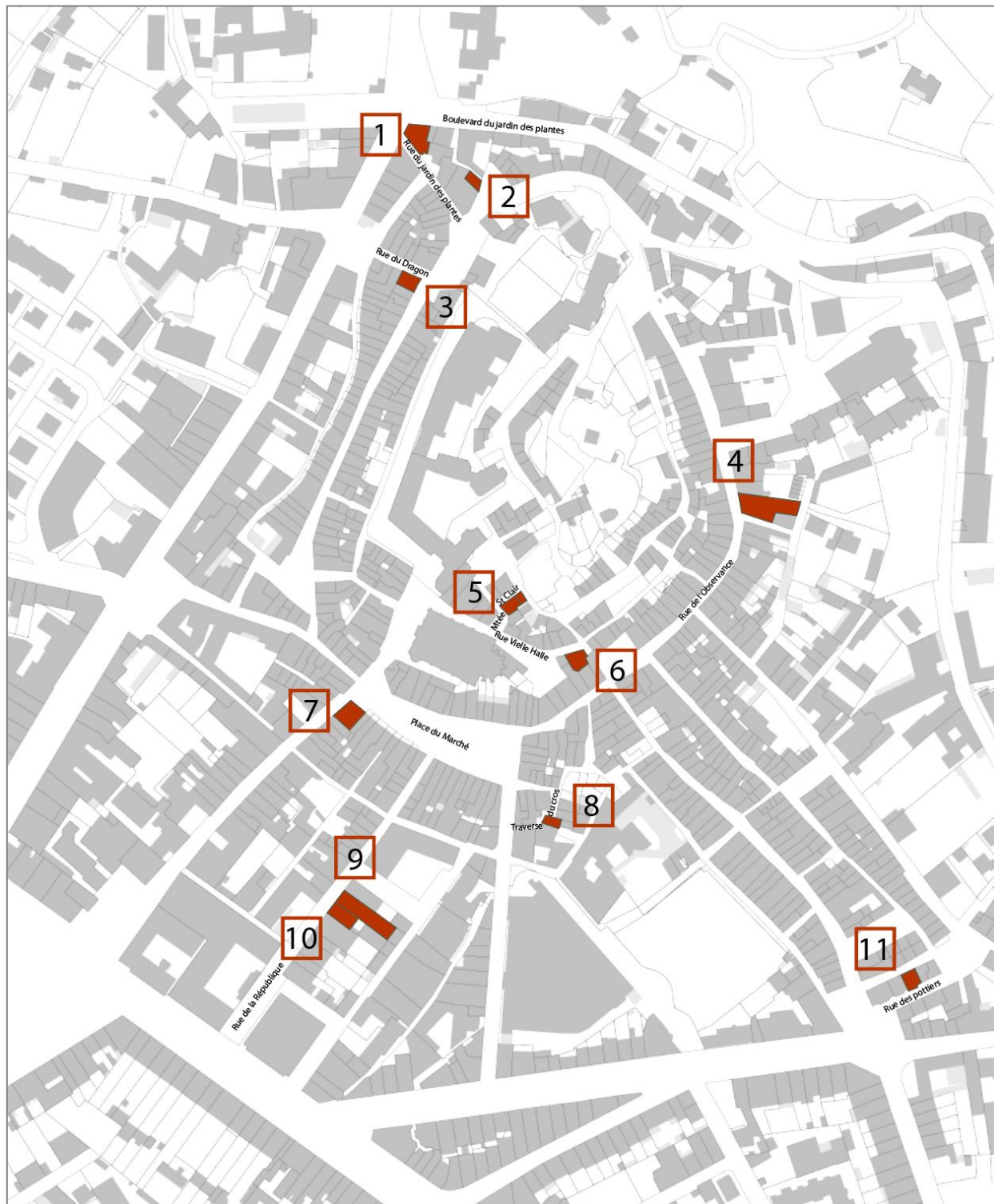
→ Liste des immeubles et état d'occupation

N° repérage	Adresse	Parcelle	Etat d'occupation
1	4 bd du jardin des plantes	AB 1 – AB 2	Vacant
2	2 rue du jardin des plantes	AB 1401	Partiellement occupé
3	2 rue du Dragon – 1 Grande rue	AB 1075 – AB 1076	Vacant
4	23 rue Observance	AB 386	Partiellement occupé
5	6 montée saint Clair	AB 275 – AB 276	Vacant
6	4 rue de la vieille halle	AB 317	Vacant
7	4 place du marché	AB 941	Etages partiellement occupé – RDC commercial occupé
8	19 rue du piquet vieux	AB 599	Vacant
9	15 rue de la république	AB 1523	Etages vacants – RDC commercial occupé
10	17 rue de la république	AB 1214	Etages vacants – RDC commercial occupé
11	4 rue des potiers	AB 459	Partiellement occupé

→ Localisation



Le centre-ville



La localisation des immeubles concernés par l'ORI dans le centre-ville

B- NOTICE EXPLICATIVE

1- L'objet de l'opération

La ville de Draguignan est depuis longtemps confrontée à la dégradation de son centre historique avec un développement de la vacance des logements et des commerces, une paupérisation des habitants. Face à ce constat, la ville a ainsi mis en place dès les années 1980 un programme global de requalification avec des opérations de renouvellement urbain qui ont permis de traiter des îlots d'habitat très dégradés. Ce programme interrompu dans les années 2000 a été relancé à partir de 2015 avec une attention portée à :

- la requalification des espaces publics (place du marché, boulevard Clémenceau...),
- la requalification du musée,
- la redynamisation commerciale avec une politique d'acquisition des locaux commerciaux vacants,
- la protection du patrimoine bâti et urbain.

Afin d'inciter les propriétaires à réhabiliter leurs biens, la collectivité et l'ANAH ont mis en place des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) successives sauf entre 2010 et 2018. Une nouvelle OPAH a été lancée pour la période 2018-2023.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui a pour double objectif la restauration du patrimoine et l'amélioration des conditions d'habitabilité constitue un outil majeur au service de la revitalisation du centre-ville.

2- Un centre patrimonial

Les premières traces d'implantation humaine sur le territoire datent de l'âge de fer. A l'époque romaine, Draguignan qui était probablement desservi par une voie reliant l'Italie à l'Espagne regroupaient un ensemble de riches villae. La Table de Peutinger, carte du XIII^e siècle synthétisant des cartes romaines, semble par ailleurs indiquer qu'un relais se situait dans le bassin de Draguignan, peut être au niveau de la vieille ville.

Vers l'an mil, une seigneurie est fondée à Draguignan. La position fortifiée s'élève sur le rocher où se trouve aujourd'hui la Tour de l'Horloge. La population augmente fortement entre 970 et 1245 sous l'égide des Comtes de Provence entraînant la création d'une nouvelle enceinte plus large. Au 14^e siècle Draguignan devient un lieu de passage incontournable des échanges marchands entre l'Italie et la vallée du Rhône avec l'installation de la papauté à Avignon. Malgré des périodes de régressions démographiques importantes liées aux conflits régionaux, au brigandage mais aussi à la peste noire, la ville retrouve sa dynamique à la fin du 15^e siècle. Elle est alors la quatrième ville de Provence après Aix, Marseille et Avignon.

Jusqu'à la fin du 18^e, la dynamique de la ville est essentiellement liée à la richesse de l'agriculture et à sa fonction marchande.

En 1797 la ville, mieux protégée d'une agression militaire que ne l'est le port de Toulon, est désignée préfecture du Var. Cette fonction administrative mais aussi la fonction militaire que la ville se voit attribuer à partir du 19^e va renforcer son attractivité.

Du point de vue urbain, la ville et en particulier son centre sont fortement marqués par les enceintes successives construites autour de la forteresse seigneuriale initiale.



Les enceintes successives du XIIIème et du XVIème siècle

Source : Site Patrimonial remarquable (SPR)

Diagnostic architectural, patrimonial et environnemental – Atelier Skala - 2018

La largeur de l'enceinte du XVI^e permet à la ville de se développer jusqu'au XVIIIème avec des quartiers qui très resserrés autour d'un réseau de voies étroites à l'époque médiévales se construisent alors autour de rues, d'avenues et de places plus largement ouvertes.



Les développements urbains au XVIIIème et XIXème siècle

Source : Site Patrimonial remarquable (SPR) – Diagnostic architectural, patrimonial et environnemental – Atelier Skala - 2018

L'étude du Site Patrimonial Remarquable (SPR) a permis de mettre en évidence la richesse du patrimoine bâti avec quelques immeubles médiévaux mais surtout de nombreux immeubles datant du XVI au XVIIIème siècle qui créent une unité et une identité architecturale particulièrement intéressantes.

Cette richesse patrimoniale a conduit la commune à mettre en place un Site Patrimonial Remarquable (SPR) – nouveau nom de l'AVAP - qui devrait être définitivement approuvé au premier semestre 2022.

→ Des caractéristiques socio-démographiques inquiétantes

Alors que la ville de Draguignan renoue depuis 2010 avec la croissance démographique – elle a ainsi gagné 1600 habitants environ entre 2011 et 2018, soit une croissance de 4.6% principalement liée au solde migratoire – le centre-ville perd des habitants : -4 % au cours de la même période.


Cette rétractation démographique s'accompagne d'une paupérisation mise en évidence par l'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU et confirmée depuis :

- Des revenus très bas, 10920 euros (revenu médian déclaré en 2018), inférieur de moitié au revenu médian à l'échelle communale
- 27% des actifs sont chômeurs contre 13% à l'échelle communale
- 15% des 15 à 17 ans ne sont pas scolarisés contre 6% à l'échelle communale
- 68% des habitants bénéficient des aides de la CAF, 40% des allocataires ont des revenus composés pour plus de la moitié de ces allocations.

Le centre ancien de Draguignan est l'un des trois cœurs de ville les plus pauvres du Var et le 7° à l'échelle régionale.

Cette situation de fragilité a conduit à considérer le centre-ville de Daaguignan comme un des trois secteurs prioritaires de la politique de la ville à l'échelle de l'intercommunalité (cf contrat de ville 2015-2020).



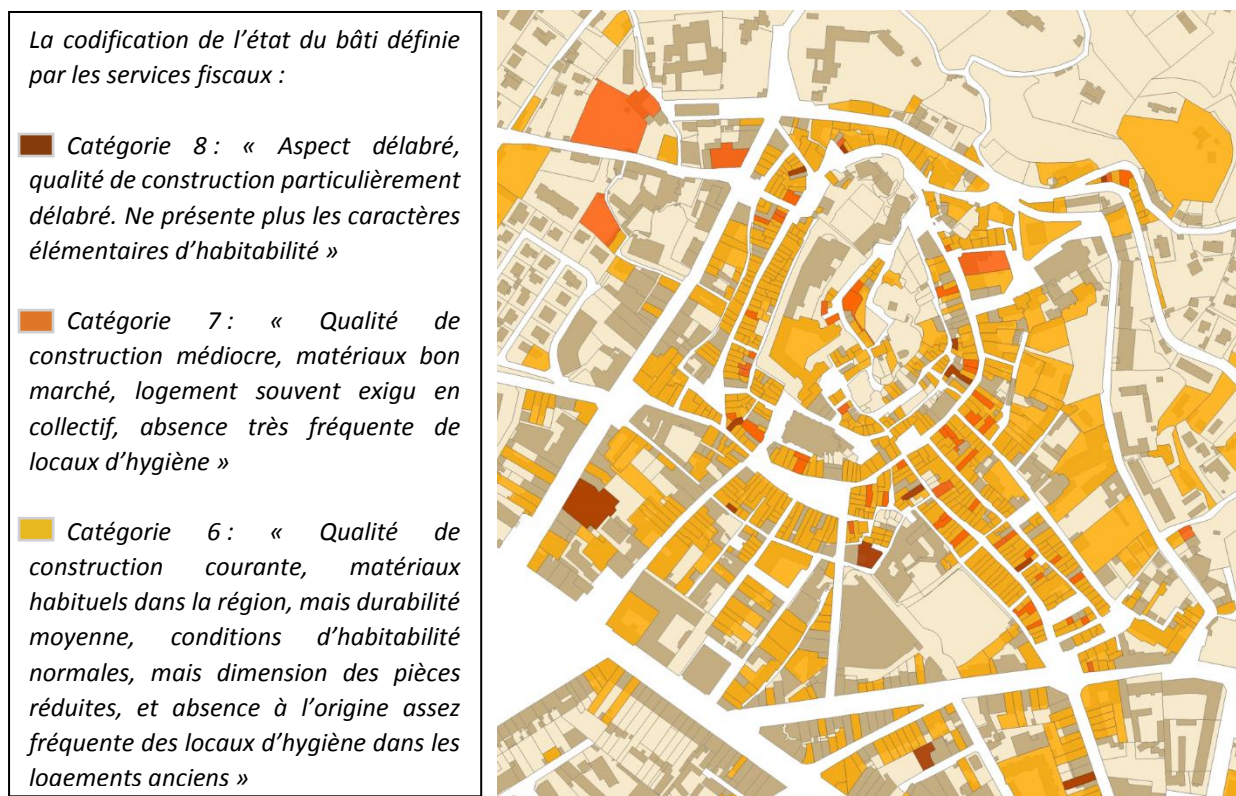
 Le périmètre du quartier prioritaire
Source : Contrat de ville de Draguignan 2015-2020

➔ Un parc de logement marqué par l'importance de la vacance et son état de dégradation

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a mis en évidence les caractéristiques spécifiques de l'habitat dans le centre-ville de Draguignan :

- Très forte importance de la vacance qui concerne plus de 25% des logements alors qu'elle est en moyenne de 12% à l'échelle communale.
- Importance du parc locatif très majoritairement constitué de petits logements – 70% du parc est constitué de T1 et T2 alors qu'à l'échelle communale, cette répartition est plus équilibrée
- Prédominance des petites copropriétés de moins de 10 logements.

Dans la plupart des cas, la vacance traduit l'inadaptation du parc avec des logements offrant peu de confort (lumière, accessibilité) voire dégradés, des tailles trop réduites ne répondant plus aux besoins... Une grande part des logements est ainsi considérée comme potentiellement indigne dans le cœur de ville. La quasi-totalité des immeubles du centre-ville comptent des logements classés par les services fiscaux comme ne possédant pas tous les éléments de confort (locaux d'hygiène, qualité de construction...) ou étant dégradés à très dégradés – catégorie 6 et surtout 7 et 8. Cette analyse est confirmée par un taux de rotation très important.



La présence de logements de catégories 6, 7 et 8 dans le centre-ville selon les données fiscales

Pour la collectivité, l'enjeu d'une intervention sur le parc vacant et dégradé est très important. Il s'agit à la fois :

- De contribuer à la requalification du patrimoine bâti dans le centre historique afin de valoriser son identité,
- De dynamiser le cœur de ville en ramenant des habitants qui contribueront à la revitalisation commerciale mais aussi plus largement à la vie du cœur de ville,
- De faciliter les mobilités douces en rapprochant l'habitat des équipements et des services,
- De limiter l'extension urbaine et l'artificialisation des sols en répondant aux besoins de logements par la mobilisation du bâti existant.

→ Des enjeux qui concernent aussi l'activité commerciale

Parallèlement aux enjeux liés à l'habitat, le centre-ville est également confronté à une perte de dynamisme de son tissu commercial. Avec plus de 400 cellules commerciales, le centre représente pourtant seulement 20% de l'offre à l'échelle de l'agglomération. L'étude réalisée dans le cadre du projet de redynamisation du centre-ville a ainsi mis en évidence la fragilité de l'activité commerciale qui se traduit en particulier par l'importance de la vacance (10.8% en moyenne sur l'ensemble du périmètre mais supérieure à 15% dans certains secteurs).

L'enjeu de la mobilisation des logements vacants qui permettra de ramener des résidents en centre-ville est donc également celui de dynamisation du commerce de proximité.

→ Un projet de requalification au long cours

Consciente des enjeux de requalification du cœur de ville pour l'ensemble de la commune mais également pour l'agglomération, la ville de Draguignan a mis en place dès les années 80 une politique globale d'intervention portant sur l'ensemble des volets qui fondent la qualité de vie dans un quartier central : valorisation du patrimoine, qualité des espaces publics, attractivité commerciale, confort des logements...

➤ Une priorité accordée à la requalification du centre-ville et à l'intervention sur l'habitat dégradé qui figure dans les documents de planification

Approuvé en 2017, le PLU de Draguignan place la requalification de son cœur de ville au centre du projet de territoire.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fixe ainsi dans son premier axe et sa première orientation l'objectif d'engager la restructuration/redynamisation du centre-ville à l'échelle d'une ville centre en agissant sur l'habitat, les espaces publics, la diversification du commerce les équipements et services, la promotion culturelle et touristique ». Du point de vue de l'habitat, cette volonté se traduit en particulier par le choix de « permettre la réhabilitation de l'habitat du centre ancien en cohérence avec le SPR et en complément avec les initiatives et outils favorisant la production de logements ».

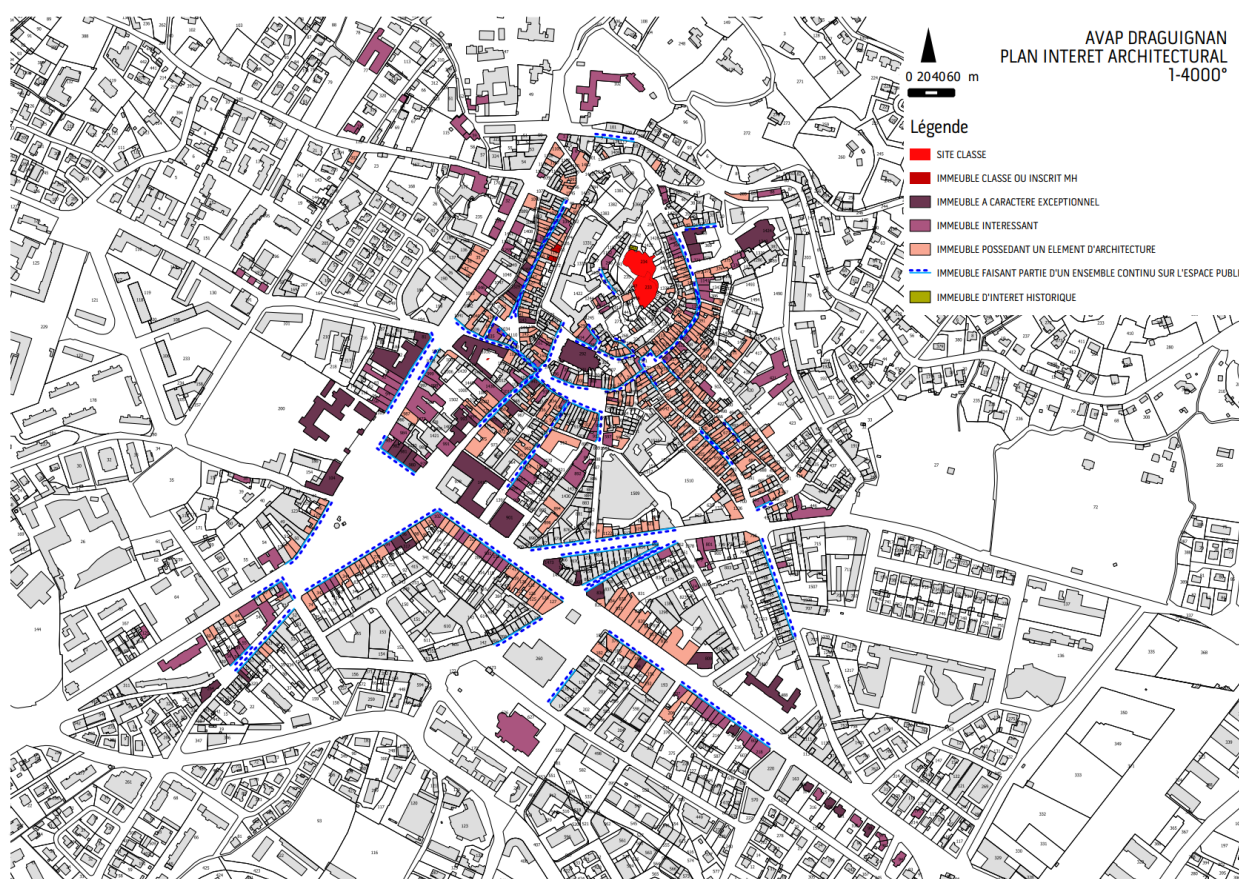
Le PADD insiste également sur l'objectif « de poursuite et de renforcement des actions de lutte contre l'habitat indigne et dégradé dans le centre-ancien ».

De son côté, le Programme Local de l'Habitat (PLH) qui concerne la période 2019-2023 met l'accent sur la nécessité de réhabiliter les centres-villes et centres-bourgs en mettant en place des outils d'incitation à la réhabilitation du parc privé mais aussi en accompagnant les communes dans la mise en place d'opérations coercitives telles que les Opérations de Restauration Immobilière.

➤ Un outil de valorisation du patrimoine

Comme vu plus haut, la commune a fait le choix de mettre en place un Site Patrimonial Remarquable (anciennement dénommée AVAP) pour prendre en compte, protéger et valoriser son patrimoine architectural, urbain et paysager. Ce document a été arrêté en septembre 2019 et devrait être approuvé au premier semestre 2022.

Le travail de diagnostic approfondi réalisé dans le cadre de l'étude préalable a mis en évidence l'intérêt patrimonial de très nombreux immeubles pour la plupart implantés dans la ville médiévale mais aussi dans les secteurs plus récents, bâtis au XVIII ou au XIXème siècle.



Plan d'intérêt architectural – SPR - 2020

Les immeubles exceptionnels ont été identifiés du fait de la qualité de leur façade : ordonnancement d'origine, décors très riches, menuiseries bois d'origine.

Les immeubles intéressants ont également conservé leur ordonnancement d'origine mais les façades ont des décors plus modestes. Ils sont le plus souvent intégrés dans un front bâti continu et homogène ce qui contribue à la qualité urbaine.

Les immeubles comportent souvent encore des éléments d'encadrement de porte ou de fenêtre en pierre de taille, moulurés pour les plus anciens. Ces traces d'un riche passé laissent supposer la présence de vestiges intéressants dans les espaces intérieurs.

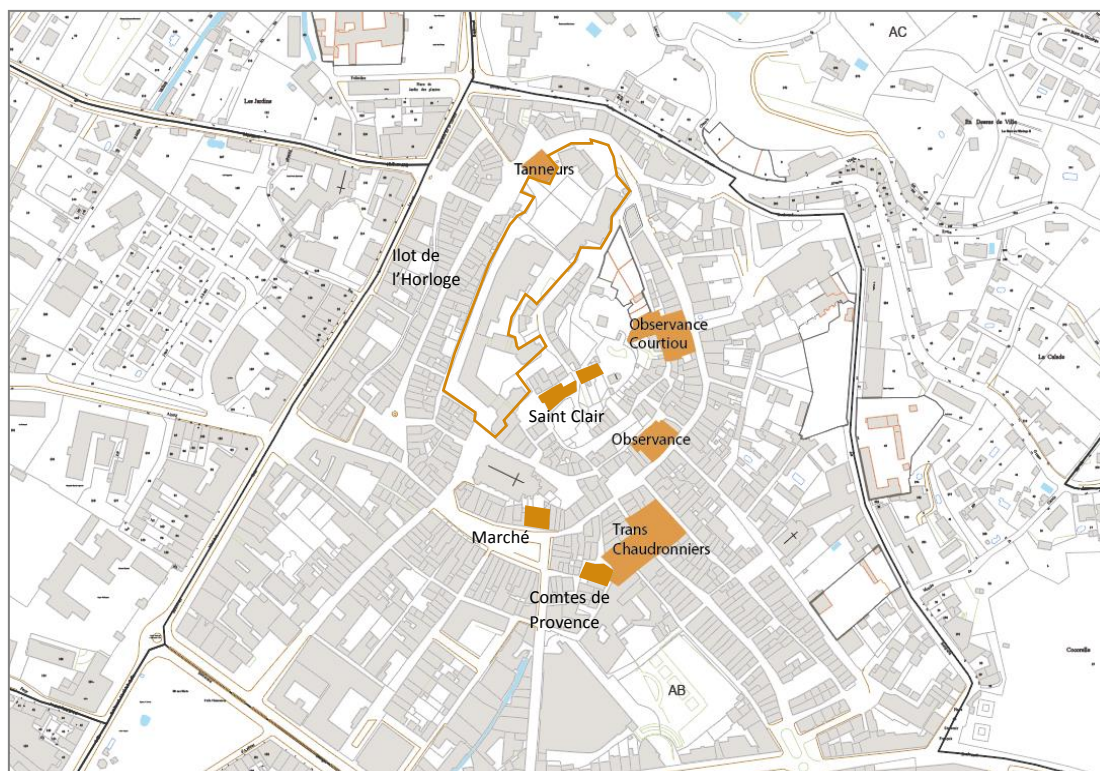
Enfin, le diagnostic du SPR insiste sur la qualité des ensembles bâtis le long des axes principaux du tissu ancien médiéval ou le long des boulevards dans les faubourgs XIXème. Les immeubles qui y participent sont le plus souvent implantés sur des parcelles en lanière et sont souvent très homogènes du point de vue de leur hauteur et de leur typologie.

L'enjeu de restauration de ses différents immeubles et ensembles bâtis est majeur pour le centre-ville. C'est en effet ce qui permettra de préserver l'identité du cœur de ville et donc son attractivité.

➤ Des opérations de renouvellement urbain pour traiter les secteurs les plus dégradés

Malgré la qualité urbaine et architecturale du bâti, l'état de dégradation de certains ilots a conduit la collectivité à mener des opérations de renouvellement urbain avec une intervention foncière publique, une démolition des bâtiments les plus dégradés et la reconstruction d'immeubles neufs.

Les premières interventions initiées au cours des années 1980 ont d'abord été ciblées sur la partie nord du centre-ville et en particulier sur l'îlot de l'Horloge. Cette opération a permis de construire plus de 200 logements dont 174 logements sociaux (résidence étudiante, résidence personnes âgées et 40 logements locatifs sociaux) et des logements en copropriété.



Les îlots dégradés traités dans le cadre des opérations de renouvellement urbain depuis 1980

Depuis les années 1990, plusieurs ilots ont également été traités. Une première opération a été initiée en 1996 sur deux ilots - Observance situé entre le 56 et le 64 rue de l'Observance et Saint Clair sur la rue éponyme. Cette opération s'est achevée en 2003. A partir d'octobre 2004 la ville a fait le choix de mettre en place une convention publique d'aménagement qui avait notamment pour objectif le traitement de 3 ilots dégradés : Tanneur situé au nord-ouest du centre-ville, Observance-Courtiou situé entre les 24 et 30 de la rue de l'Observance et Trans situé à l'entrée de la rue éponyme. Au total, ces cinq opérations ont permis le traitement de 30 immeubles ayant pour l'essentiel fait l'objet de mesures d'insalubrité irrémédiable. Elles ont conduit à la création ou à la réhabilitation de 80 logements. L'ensemble de ces logements sont des logements locatifs sociaux ou très sociaux. D'autres ilots ont également été traités et ont permis la création d'activités commerciales sur la place de marché et d'un espace public au niveau de la place des Comtes de Provence.

➤ Un projet retenu dans le cadre de l'opération nationale « action cœur de ville »

Malgré les investissements réalisés, et comme le montrent les éléments de diagnostic socio-économiques, sur l'habitat ou le commerce, les enjeux de requalification du centre ancien restent encore importants. Forte de ce constat, la ville a élaboré un projet global de redynamisation Ce cadre de référence a permis de définir en 2016 :

- Un parti d'aménagement d'ensemble (schéma général de fonctionnement, principes d'aménagement, fonctionnalité urbaine, etc...),
- L'identification des secteurs stratégiques,
- Une priorisation des grands axes d'intervention et des orientations territoriales et sectorielles.

En 2016, la ville s'est fixée une stratégie d'intervention tant en matière de traitement de l'espace public, de valorisation du patrimoine, que de redynamisation commerciale ou de requalification de l'habitat privé.

Sur ce dernier volet, il a abouti à la mise en place d'une OPAH-RU qui prévoit, au-delà des aides incitatives, la mise en place d'une Opération de Restauration Immobilière ainsi que la requalification lourde de trois secteurs stratégiques particulièrement dégradés situés dans le secteur Observance-Courtiou.

Sur les autres volets, de nombreuses actions ont été rapidement lancées telles que l'aménagement du boulevard Clémenceau, de la place du marché, la rénovation du parking Victoire, la restauration du campanile de la Tour de l'Horloge, l'aménagement de trois salles d'exposition dans la Chapelle de l'Observance ou la rénovation de l'éclairage public du centre-ville ou l'effacement des réseaux EDF...

A la suite de l'adoption de ce projet urbain, Draguignan a été retenue parmi les 222 villes qui bénéficient du dispositif Action Cœur de Ville. L'Opération de Revitalisation du Territoire qui a été entérinée en 2018 est venu confirmer et amplifier le programme d'intervention sur le centre-ville. Elle prévoit notamment :

- La création d'une résidence pour étudiants et jeunes actifs rue de Trans,
- la réinstallation dans le centre-ville d'activités culturelles, sportives et touristiques existantes. Pour cela la ville envisage l'acquisition, la construction ou la rénovation de bâtiments situés dans le centre ancien.
- Le développement de l'offre de santé dans le cœur de ville
- la redynamisation de l'activité commerciale avec la mise en place d'un Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC) confié à la SAIEM de Construction de Draguignan, la création d'une nouvelle centralité, la mise en place d'un FISAC approuvé en décembre 2017
- la poursuite des actions de valorisation du patrimoine avec la réhabilitation-extension du musée des Beaux-Arts, l'aménagement du Rocher de l'Horloge la requalification des espaces publics (place de la Paix et requalification du jardin des plantes).

➤ Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain pour inciter à la réhabilitation du parc privé

Les objectifs de l'OPAH-RU 2018-2023 mettent la question du traitement de l'habitat indigne ou très dégradé au centre de l'intervention sur le parc privé. Cette intervention est liée à la mise en place de plusieurs dispositifs qui touchent à la fois à une ingénierie spécifique et au ciblage des aides. Elle permet ainsi la mise en place :

- D'une veille foncière permettant d'actualiser la liste des immeubles dégradés repérés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, en particulier dans le cadre du suivi de l'ensemble des Déclaration d'Intention d'Aliéner préalable à toutes transaction dans le cœur de ville,
- Des contrôles de décence
- Des diagnostics de copropriétés
- De l'organisation d'un partenariat étroit avec les acteurs du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI)
- D'un fond de travaux d'office permettant à la mairie d'intervenir en cas de carence du propriétaire suite à un arrêté de mise en sécurité
- De l'organisation de la procédure de relogement dans le cas de carence du propriétaire mais aussi accompagnement sanitaire et social des ménages
- D'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) pour imposer la réalisation de travaux

Du point de vue des objectifs chiffrés, la convention d'OPAH vise la réhabilitation de

- 20 logements indignes ou très dégradés (5 PO, 15 PB)
- 28 logements nécessitant la réalisation de travaux pour la sécurité et la salubrité du logement (petite LHI) – 6 PO, 10 PB
- 20 logements dégradés (PB).

Au total, sur un objectif total de 96 logements, plus de 70% sont concernés par un état de dégradation important.

A noter que l'OPAH-RU vise également la réhabilitation de 9 copropriétés dégradées.

➤ Une future concession d'aménagement pour lutter contre l'insalubrité et mener à bien les projets de renouvellement urbain

Afin de mener à bien les opérations qui nécessitent encore une intervention foncière et la prise en charge de la réalisation des travaux par la collectivité du fait de l'importance de la restructuration urbaine et du niveau de dégradation des immeubles, la ville de Draguignan prévoit la mise en place d'une nouvelle concession d'aménagement. Cette opération permettra de traiter une dizaine d'ilots dégradés, de diversifier l'offre de logement en centre-ville mais aussi d'aménager les espaces publics proches des ilots urbains requalifiés.

Le concessionnaire pourrait également être chargé de l'animation de la présente Opération de Restauration Immobilière (ORI) ainsi que des acquisitions immobilières, qu'elles soient réalisées suite à un délaissement ou dans le cadre d'une expropriation

➤ Une Opération de Restauration Immobilière qui participe à la mise en œuvre du projet global

L'Opération de Restauration Immobilière objet de la présente DUP vient donc conforter l'ensemble de ce dispositif opérationnel. Il s'agit aujourd'hui d'aller au-delà des mesures incitatives portées depuis plusieurs années par la collectivité dans le cadre des OPAH pour agir concrètement sur des bâtiments qui nécessitent des travaux complets de restauration.

En complément de la protection du patrimoine que permet le Site Patrimonial Remarquable (SPR), des interventions publiques sur les îlots dégradés déjà réalisées ou qui le seront dans les prochaines années dans le cadre de la future concession, l'ORI permettra de garantir la réalisation de travaux de restauration sur des immeubles stratégiques du fait de leur localisation, de leur qualité, et de leur usage actuel.

La procédure permettra de rendre obligatoires les travaux de restauration tant des parties communes que des parties privatives avec un objectif d'amélioration de l'habitabilité. Les prescriptions conduiront à requalifier des logements dégradés et pour l'essentiel vacants en les dotant des éléments de confort répondant aux besoins actuels, mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles.

Elle participera ainsi au développement d'une nouvelle offre de logements, à améliorer la qualité de vie à l'échelle du cœur de ville et à préserver sa valeur patrimoniale.

3- La mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière

L'analyse préalable au choix des immeubles retenus dans le cadre de la présente DUP a fait l'objet d'une mission spécifique d'animation de l'OPAH.

➔ La logique de sélection des immeubles

La méthode mise en place a permis de sélectionner les immeubles en 4 étapes :

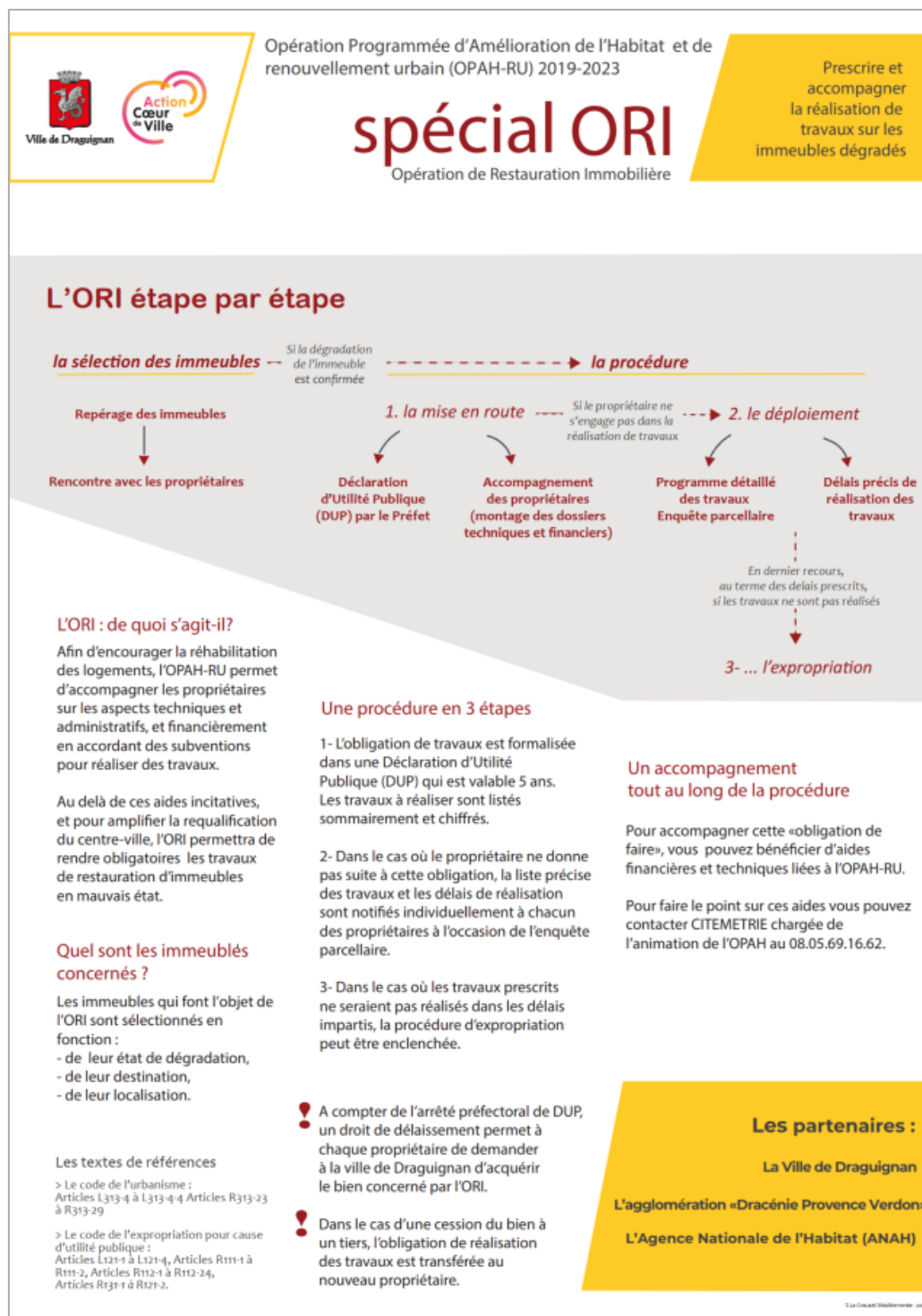
- 1- Relevé de terrain, analyse des données cadastrales et données issues des Etudes du Site patrimonial Remarquable, éléments de connaissance issus de l'animation de l'OPAH-RU,
- 2- Localisation de ces différents bâtiments au regard du projet urbain global
- 3- Analyse des données disponibles sur ces immeubles : destination (logement, commerce, autres...) état d'occupation (vacant, loué, occupé par le propriétaire), statut de propriété (monopropriété, indivision, copropriété), qualité patrimoniale mise en évidence par le SPR.

Une première liste de 26 immeubles a été élaborée.

A partir de ces données, des réunions de travail avec les élus et les techniciens de la ville ont permis de retenir 21 immeubles. Trois critères ont été plus particulièrement examinés pour réaliser cette sélection :

- L'occupation effective de l'immeuble avec une priorisation des **immeubles vacants** compte tenu de l'enjeu de mobilisation de ce parc vu plus haut
- La **localisation** de l'immeuble au regard du projet urbain,
- L'**engagement des propriétaires** dans la réalisation de travaux.

A l'issue de cette première sélection, les propriétaires de 20 immeubles concernés ont été contactés. Un courrier recommandé avec accusé de réception a été envoyé, par la mairie, à chacun des 21 propriétaires des immeubles potentiellement concernés (cf courrier en annexe 1).



Le support de communication sur les ORI remis aux propriétaires lors de la visite ou, à défaut, à la suite du contact téléphonique

Dans un deuxième temps, et dans la mesure du possible, les propriétaires ont été contactés par téléphone puis reçus au cours d'un rendez-vous s'ils le souhaitent. Les objectifs de l'ORI et ses implications ont ainsi pu être expliquées individuellement. Ces contacts ont également permis de faire le point sur les projets de chacun par rapport à leur patrimoine.

Avec l'accord des propriétaires, les immeubles ont été visités afin que soit vérifié l'état réel de l'immeuble et déterminés les travaux à réaliser. Cette visite a également permis d'envisager la possibilité de mobiliser les financements de l'OPAH-RU.

Par ailleurs, les données collectées dans le cadre de l'animation de l'OPAH, des interventions de la SAIEM dans le cadre du Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC) ou de l'étude du Site Patrimonial Remarquable ont été analysées afin de disposer de données croisées sur l'état du bâti, sa valeur patrimoniale et les objectifs de restauration.

Au total, sur les 21 immeubles, 20 propriétaires ont été contactés par courriers RAR, un seul n'a pas pu l'être compte tenu de son changement de domicile. Ces contacts ont été doublés dans tous les cas par un appel téléphonique afin de faire un point sur l'état de l'immeuble et d'organiser une visite du bien :

- 18 immeubles ont été visités totalement ou partiellement dans le cadre de la démarche ORI, de l'animation de de l'OPAH-RU ou du CRAC
- 1 immeuble n'a pu être visité du fait du refus du propriétaire ou de l'occupant de l'immeuble.
- 1 immeuble n'a pas été visité après contact avec le propriétaire qui l'occupe.

Au terme de cette phase de concertation, après examen de l'état des immeubles mais aussi des projets éventuels de requalification en cours et de la capacité de l'immeuble à accueillir un projet de logement, 11 immeubles ont été retenus et font l'objet de la présente DUP. Sur ces 11 immeubles, 10 ont été visités dans le cadre de l'étude ORI, de l'animation d'OPAH-RU ou du CRAC.

➔ Les éléments d'information sur les immeubles retenus

Les échanges avec les propriétaires et les visites quand elles ont pu avoir lieu, ont permis :

- De réaliser un état des lieux :
 - La localisation
 - Les caractéristiques générales de l'immeuble : nombre de niveaux, organisation de la desserte intérieure, mitoyenneté...
 - L'état de dégradation de l'immeuble : état de la structure, état général (électricité, plomberie, chauffage, isolation...)
 - L'intérêt patrimonial de l'immeuble au regard du Site Patrimonial Remarquable
 - Le nombre et la taille des logements

Cette analyse a permis de préciser les enjeux de réhabilitation de l'ensemble de l'immeuble en matière de sécurité, de salubrité, d'habitabilité, de qualité patrimoniale.

- De déterminer un «programme sommaire des travaux» à réaliser et leur estimation sommaire:
 - o démolitions éventuelles
 - o consolidation des structures
 - o façades
 - o couverture et charpente
 - o planchers et distribution
 - o sécurité (incendie...)
 - o mise aux normes d’habitabilité des logements : électricité, plomberie, chauffage, isolation, menuiserie, distribution, aménagement intérieur

L’analyse de l’état des immeubles comme la détermination du programme sommaire des travaux a fait l’objet d’un travail conjoint avec les services de la ville de Draguignan et l’équipe d’animation de l’OPAH.

→ Les caractéristiques globales des immeubles retenus

Parmi les immeubles retenus dans le cadre de la présente opération, quatre sont partiellement habités, sept sont vacants, le plus souvent depuis plusieurs années. Trois d’entre eux ont un RDC actif.

Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration. Ce sont tous des immeubles dont l’état de dégradation impacte fortement sur la qualité de l’environnement urbain, le plus fréquemment situés dans des secteurs stratégiques pour le projet de requalification mais aussi de valorisation patrimoniale porté par la ville.

4- Les prescriptions de travaux

La Déclaration d’Utilité Publique énonce sommairement les travaux prescrits pour chacun des immeubles ainsi que leur montant prévisionnel.

Les prescriptions de travaux qui sont précisées dans une fiche individuelle par immeuble comportent :

- Des prescriptions générales,
- Des prescriptions particulières.

Les prescriptions générales portent sur :

- Les textes et normes que les travaux devront respecter,
- La restauration des parties communes et des parties privatives,
- La mise aux normes d’habitabilité, d’hygiène, de confort et de sécurité des différents locaux.

Les prescriptions particulières répondent quant à elles aux spécificités de chacun des immeubles. Elles peuvent porter sur les parties communes, sur les parties privatives, sur les commerces, les annexes et porter sur la restauration, la transformation ou la démolition (curetage...). Elles prennent en compte également le caractère remarquable de certains immeubles mis en évidence dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable.

➔ Les prescriptions générales

Les prescriptions d'ordre général suivantes reprennent pour l'essentiel le projet de règlement du Projet de Site Patrimonial Remarquable arrêté en septembre 2019.

➤ Le respect des textes en vigueur

Ces travaux devront respecter l'ensemble des normes en vigueur pour les locaux à usage d'habitation et notamment :

- Le code de l'urbanisme et le PLU;
- Le code de la construction et de l'habitation ;
- Le code de la santé publique ;
- Le code civil ;
- Le règlement sanitaire départemental (RSD);

➤ Les façades

Les façades devront être traitées dans leur ensemble et de manière homogène. Les ravalements seront réalisés dans le respect de l'architecture, avec l'objectif de conserver, restaurer, mettre en valeur ou restituer les dispositions originelles et les modénatures des façades :

- Même type de revêtement (nature et coloration), sur l'ensemble de la façade.
- Différenciation obligatoire entre deux façades voisines.
- Seul le rez-de-chaussée et les parties en soubassement et / ou l'étage d'attique existant peuvent être traités différemment, en respectant les dispositions d'origine.

Les travaux d'entretien, de restauration ou de réhabilitation devront être réalisés suivants des techniques adaptées et compatibles avec le mode constructif du bâtiment. Aucune ornementation ancienne de façade ou de devanture commerciale ne sera détruite ou occultée (bandeau, moulure, corniche, encadrements de portes et de fenêtres, éléments de chaînage d'angle, décors peints...). Le bardage extérieur de la façade est autorisé de manière exceptionnelle hors façade principale sur voie et emprise publique et mis en œuvre sur de petites surfaces lorsqu'une maçonnerie ne peut être réalisée.

L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée. La correction thermique sous forme d'enduit isolant, est autorisée, à condition que sa formulation le rende compatible avec le support et que sa mise en œuvre permette la conservation de l'intégralité des décors et de la modénature de la façade.

- *Les façades en pierre de taille*

Les façades en pierre de taille doivent être restaurées selon leurs dispositions d'origine. Les pierres dégradées seront remplacées par des pierres de même nature et possédant les mêmes caractéristiques et propriétés que les pierres d'origine (aspect, teinte, texture, résistance, taille, ...).

Les pierres de référence sont les pierres d'origine locale similaires à celles existantes dans le centre ancien. Le jointoiement des pierres sera réalisé avec un mortier de chaux naturelle ou plâtre, dont la couleur et le grain sont aussi proches que possible de ceux des pierres. Les joints larges en creux ou en saillie par rapport au nu de la façade sont interdits.

- *Les façades de moellons enduits*

Les maçonneries ordinaires de moellons seront obligatoirement enduites au mortier de chaux. Seules les parties en pierre de taille appareillées (soubassement, chaîne d'angle, bandeau, corniche, encadrement), ainsi que les vestiges architecturaux remarquables seront laissés apparents, suivant la technique dite à «pierres à vues». Le nu de l'enduit est à réaliser à fleur des pierres de taille, sans créer de surépaisseur et doit s'interrompre selon une ligne droite sans détournement des pierres. Une dérogation à l'obligation d'enduire pourra être envisagée si à l'occasion du décroûtage, la mise à jour d'appareil de maçonnerie particuliers, témoignage d'une technique ou d'une architecture à présenter au public justifie leur présentation sans perturber le caractère homogène de l'ensemble urbain.

La finition de l'enduit sera réalisée en frotté fin ou lissé à la truelle.

Sur les maçonneries anciennes en moellons et galets hourdés à la chaux, l'enduit sera à base de chaux naturelle ou de plâtre. Sur les maçonneries neuves ou récentes en parpaing de ciment, béton ou brique, l'enduit au mortier de ciment est autorisé en sous couche, la finition étant réalisée à base de chaux naturelle.

Tous les éléments de décors existants seront restaurés ou reproduits à l'identique.

Les façades possédant des traces de coloration seront obligatoirement colorées. Le choix de la couleur doit être fait en suivant l'étude chromatique sur la ville de Draguignan.

- *Modénatures*

Les modénatures (encadrement, bandeau, corniche, chaîne d'angle...) seront traitées différemment des parties courantes de la façade par un changement de couleur (en général plus claire), de matériaux ou de texture.

➤ Menuiserie

Du point de vue général, les menuiseries extérieures d'origine ou anciennes (fenêtres, portes, volets) seront conservées et restaurées.

Les menuiseries non réparables seront restituées à l'identique, d'un modèle adapté à l'époque et au style architectural de l'immeuble. Elles seront homogènes sur l'ensemble de la façade. Toutes les menuiseries doivent se conformer à la forme de la baie notamment au niveau du linteau ou elles doivent suivre le cintrage de la maçonnerie. Elles occuperont l'emprise totale de la baie et seront réalisées sur mesure.

L'ensemble des menuiseries est obligatoirement en bois ou en métal peint. Les teintes sont d'aspect mat ou satiné. Les choix de couleur sont faits suivant l'étude chromatique sur la ville de Draguignan. L'aluminium ton anodisé, naturel ou champagne, le PVC et autres matériaux plastiques sont interdits. Sauf disposition ancienne attestée, le bois d'aspect naturel teinté clair, le blanc et le noir sont interdits. Les lasures et vernis sont autorisés seulement sur des bois nobles (fruitiers, noyer, châtaignier).

- *Fenêtres et portes*

Les portes anciennes seront conservées et restaurées dans le respect des dispositions d'origine. Les portes neuves devront être réalisées selon le modèle des portes d'origine ou reprendre des modèles existants sur des immeubles de même style.

Dans tous les cas, la porte sera pleine, en bois uniquement, sauf pour les impostes et les modèles comprenant une grille en fonte à conserver.

Les fenêtres nouvelles seront cohérentes avec le type des percements existants et l'époque de la façade (forme, proportion, partition, teinte, matériaux...). Elles s'inspireront des modèles anciens pour l'épaisseur et les profils des bois, la dimension des carreaux, l'éventuel cintrage, le positionnement en tableau.

Les fenêtres seront posées dans la feuillure intérieure des baies ou à mi-mur, elles devront respecter la forme et la dimension de l'ouverture. La pose de fenêtres de dimensions inadaptées à la baie est interdite. Les sections et les profils des dormants, des montants, des traverses et petits bois des menuiseries nouvelles seront conformes aux sections et aux profils des menuiseries d'origine. Les petits bois seront assemblés et chanfreinés, ceux sur parclozes extérieures amovibles ou saillants sont admis. La pose de petits bois dans l'épaisseur des doubles vitrages ou uniquement à l'intérieur, sont interdites.

Les menuiseries neuves respecteront le type d'ouverture des menuiseries d'origine ou anciennes. Sur les immeubles anciens, jusqu'au début du XXème siècle, les châssis coulissants sont interdits.

- *Volets, persiennes ou volets persiennés, portes de garage...*

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des occultations extérieures, on restaurera les dispositifs existants ou on les reconstituera.

La mise en œuvre de volets roulants neufs est interdite. Les stores à lame bois en accompagnement de volets intérieurs sont autorisées accompagnés de lambrequins pour masquer le mécanisme et l'empilement des lames.

Les portes de garages anciennes en bois ou en métal, portail ou porte cochère, seront systématiquement conservées ou restaurées à l'identique des dispositions d'origine.

Les portes neuves doivent s'inscrire dans l'ouverture de la baie d'origine. La pose en applique est interdite. La porte doit être pleine (sans oculus) aux dimensions du tableau existant, pouvant comprendre une imposte fixe dans le même matériau que la porte afin de diminuer la taille de l'ouvrant. Les portes sectionnelles à panneaux verticaux et les portes basculantes équipé d'un parement en bois, sont autorisées sous réserve d'un dessin équilibré, en cohérence avec l'architecture de la façade. Les portes sectionnelles à panneaux horizontaux sont interdites.

- *Serrurerie, ferronnerie, appuis, balcons et garde-corps*

Ces éléments regroupent les gardes corps, balcons, ferronnerie d'impostes, les barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, les soupiraux des caves, les pentures, ferrures, heurtoirs, tirants de façade. Les ferronneries et ouvrages de serrurerie anciens en relation avec l'époque et le type architectural du bâtiment, seront conservés, restaurés ou restitués si leur état le permet ou utilisés comme modèle pour la réalisation d'éléments nouveaux.

Les matériaux transparents, translucides, réfléchissants, brillants sont interdits à l'exception du cuivre. Les éléments sont peints obligatoirement dans une teinte foncée et les éléments nouveaux seront réalisés en fer, en fonte, ou inox, identiques au modèle ancien ou traités de façon simple. Les choix de couleur sont fait suivant «l'étude chromatique sur la ville de Draguignan».

- *Devantures*

Du point de vue général, en cas de création ou de rénovation de devanture commerciale, il sera obligatoire de maintenir une entrée pour chaque immeuble ou de la restituer si celle-ci a disparu, en respectant les éléments architectoniques de la façade et de la structure du bâtiment. L'entrée d'immeuble est exclue du linéaire commercial (devanture et enseigne).

Les projets devront tendre à rendre lisible l'intégrité de la façade de l'immeuble et la continuité des parties verticales assurant visuellement sa stabilité.

Dans ce but, si une même activité s'exerce sur plusieurs bâtiments contigus, on traitera une devanture pour chacun d'eux. La même devanture ne pourra chevaucher deux façades différentes. D'une manière générale, la hauteur sera limitée par le bandeau haut du rez de chaussée. Pour un même commerce sur plusieurs niveaux, la devanture ne doit pas s'étendre au-delà du rez de chaussée sauf si la façade est conçue ainsi.

Les projets devront tenir compte de la qualité de traitement architectural initial des rez-de-chaussée des bâtiments anciens. Une simplicité de traitement et de matériaux sera recherchée. Les teintes seront choisies en harmonie avec celles des bâtiments et des devantures mitoyennes. Les devantures anciennes de qualité doivent être conservées et restaurées.

Les devantures sont en bois, ou métal peint d'aspect mat.

➤ Toiture

Le type de toiture général trouvé sur le centre ancien est la couverture en tuile canal, en pente à 2 versants avec un traitement de croupe pour les bâtiments d'angle. Les toitures doivent être à simple ou double pente (comprise en général entre : 25% et 35% valeur de pente indicative). Elles doivent être en continuité des autres toitures de la rue ou de l'îlot, en particulier en ce qui concerne le volume saillant des corniches, débords de toiture et pentes.

En cas d'ensemble homogène et de bâti continu la pente doit être identique entre bâtiments voisins. Les caractéristiques des toitures existantes seront conservées sans modification de pente ou de forme à l'exception de la création d'une cour ou d'un puits de jour.

Lors de la réfection d'une toiture, toutes les dispositions et ouvrages d'origine seront conservés, restaurés ou restitués à l'identique (sens et hauteur de faîtage, crête, rives, arêtiers, clochetons, tourelles, épis, girouettes, ...).

- *Couverture*

Le choix du matériau dépend de la pente du toit et de la typologie de l'immeuble. La tuile canal sera employé en priorité, soit ancienne en réemploi, soit neuve ton vieilli panaché. La pose devra être réalisée de manière traditionnelle avec tuile de courant et tuile de couvert.

Tout type de sous toiture moderne apparente (fibrociment, onduline, sous face de panneau isolant) ou les génoises préfabriquées en terre cuite, béton, PVC, sont interdites.

L'isolation des toitures est un poste prioritaire pour améliorer les performances énergétiques d'un bâtiment. Traditionnellement non isolés, les bâtiments possédaient un comble ventilé constituant un espace tampon été comme hiver. La meilleure réponse en matière énergétique est de conserver au comble cette affectation et d'y implanter l'ensemble des équipements techniques (VMC, pompe à chaleur, chauffe-eau...).

En cas de conservation de la couverture, l'isolation peut être réalisée sous rampant ou au sol des combles. En cas de remplacement de la couverture, il est possible de mettre en place une sous toiture (film ou plaque sous tuiles) sous la couverture en tuile canal (cette sous toiture ne doit pas être visible). Il est également possible d'utiliser des panneaux de couverture isolants à condition de respecter l'aspect extérieur de la couverture : tuile de couvrant et de couvert, génoise sans surépaisseur, passée de toiture bois ou corniche sans surépaisseur à l'égout.

- **Equipements techniques**

Les appareils techniques ne devront pas être visibles de l'espace public. Tout appareil de ventilation devra être intégré dans le volume (un édicule ou une souche). Les antennes seront peintes de couleurs sombres et non visibles depuis l'espace public.

Les conduits de fumée métalliques et extracteurs apparents doivent être placés à l'intérieur d'une souche maçonnée.

La récupération des eaux pluviales est obligatoire par gouttière pendante ou chéneau intégré dans la couverture. Les projets de réfection de couverture et de façade devront préciser les emplacements des gouttières et descentes. Les gouttières, chéneaux, descentes seront en zinc ou cuivre. Les pieds de chute (dauphin) seront en fonte. Les gouttières et descentes pvc ou fibrociment sont interdites

Les souches de cheminée d'origine seront à conserver si elles peuvent être réemployées. Les nouveaux conduits seront réalisés suivant le modèle des souches existantes sur le toit, en reprenant leur forme, leur volumétrie, leur matériau, leur couronnement et leurs éventuels décors. Elles seront en maçonnerie enduite lisse. Les couronnements de souche seront en tuile ou matériaux enduit lisse similaire à la souche ou seront de type mitron en terre cuite Equipements techniques extérieurs.

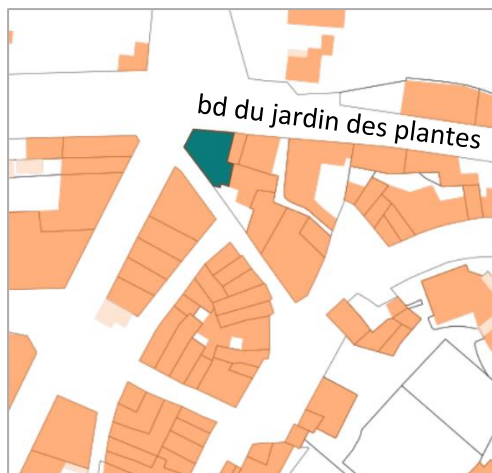
Les capteurs solaires sont interdits.

➔ **Les prescriptions particulières à chaque immeuble**

Cf fiche par immeuble pages suivantes

Fiche Immeuble 1 : AB1 – AB2 – 4 Bd du jardin des Plantes

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Mme Soudieux Magalie (nu propriétaire) Mme Soudieux Nicole (usufruitière)
Superficie de l'unité foncière	165 m ²
Hauteur	R+2
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	3
Détail des surfaces par logement	
Logement 1 (donnée cadastrale)	85 m ²
Logement 2 (donnée cadastrale)	105 m ²
Logement 3 (donnée cadastrale)	105 m ²
Logement 4 (donnée cadastrale)	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	Vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Immeuble intéressant dans le cadre du SPR

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'angle du bd du jardin des Plantes et du Bd de la Liberté. Il possède une belle façade avec balcon au garde-corps en fer forgé. Le jardin qui donne sur la rue du jardin de plantes est à l'abandon et la façade est envahie par la végétation.

Etat de dégradation : dégradé

Immeuble non visité

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance et ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'ABF. Pour faciliter l'instruction des dossiers, il est recommandé de prendre contact avec l'ABF lors de la conception du projet.

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	
<input type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input type="checkbox"/> Structure	
<input type="checkbox"/> Distribution et planchers	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Valorisation des éléments patrimoniaux sur la façade : modénature, serrurerie
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

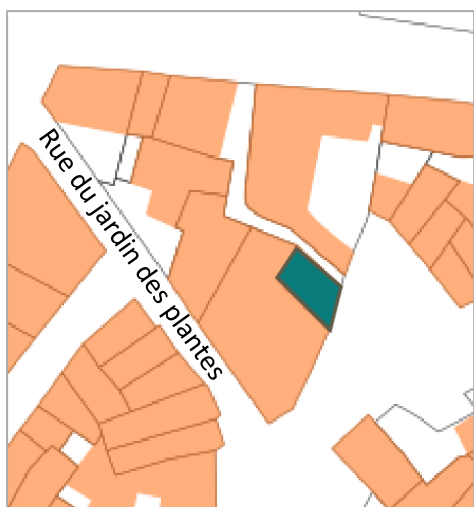
Montant* estimatif des travaux prescrits : 584 000 €

*(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)*

Montant de l'estimation domaniale de la valeur de l'immeuble avant restauration : 318 000 €

Fiche Immeuble 2 : AB1401 – 2 rue du Jardin des plantes

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Puccio Geoffrey
Superficie de l'unité foncière	52 m ²
Hauteur	R+2+combles
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	2
Détail des surfaces par logement	
Logement 1 (donnée cadastrale)	50 m ²
Logement 2 (donnée cadastrale)	50 m ²
Logement 3 (donnée cadastrale)	
Logement 4 (donnée cadastrale)	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	Partiellement occupé
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Dans périmètre SPR

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'alignement de la place des tanneurs. Il compte un logement par niveau au R+1 et au R+2. Le RDC de l'immeuble est lié à la copropriété mitoyenne. Les combles ont accueillis un logement par le passé mais sont inhabitables aujourd'hui.

Etat de dégradation : dégradé

Les parties communes – façades, escalier– sont dégradées à très dégradées pour la charpente et la toiture et nécessitent des travaux lourds. Les logements nécessitent des travaux de remise aux normes (électricité, chauffage, menuiserie, ventilation).

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance et ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'ABF. Pour faciliter l'instruction des dossiers, il est recommandé de prendre contact avec l'ABF lors de la conception du projet.

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	+ charpente
<input checked="" type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input type="checkbox"/> Structure	
<input type="checkbox"/> Distribution et planchers	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 154 000 €

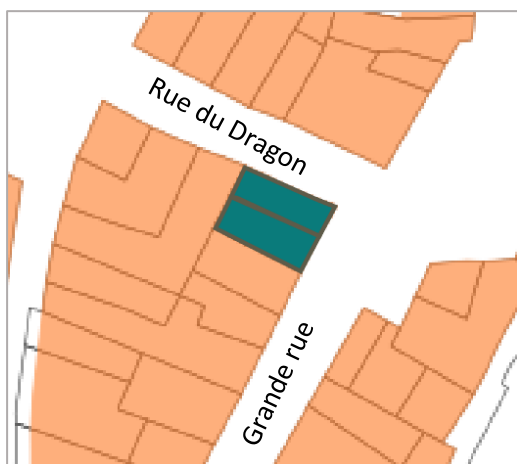
(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l'estimation domaniale de la valeur de l'immeuble avant restauration : 92 000 €



Fiche Immeuble 3 : AB1075 – AB1076 – 2 rue du Dragon – 1 Grande rue

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Beccaria Marc
Superficie de l'unité foncière	95 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1
Détail des surfaces par logement	
Logement 1 (donnée cadastrale)	180 m ² (estimée à 300 m ²)
Logement 2 (donnée cadastrale)	
Logement 3 (donnée cadastrale)	
Logement 4 (donnée cadastrale)	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	Vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Dans périmètre SPR

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est constitué de deux immeubles jumelés qui constituent une seule maison de ville implantée à l'angle de la grande rue et de la rue du Dragon. L'immeuble est constitué de 4 plateaux + 1 séchoir.

Etat de dégradation : très dégradé

L'immeuble ne présente pas de problématiques structurelles visibles. Il ne dispose que de deux façades éclairées ce qui se traduit dans sa distribution actuelle par la présence de plusieurs pièces aveugles. L'un des deux escaliers qui desservent les différents plateaux ne répond pas aux normes. Vacant depuis longtemps le logement ne répond plus aux normes actuelles d'habitabilité : électricité, plomberie, chauffage, isolation. A noter que la toiture a récemment été refaite.

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance et ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'ABF. Pour faciliter l'instruction des dossiers, il est recommandé de prendre contact avec l'ABF lors de la conception du projet.

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input checked="" type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input type="checkbox"/> Structure	
<input checked="" type="checkbox"/> Distribution et planchers	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

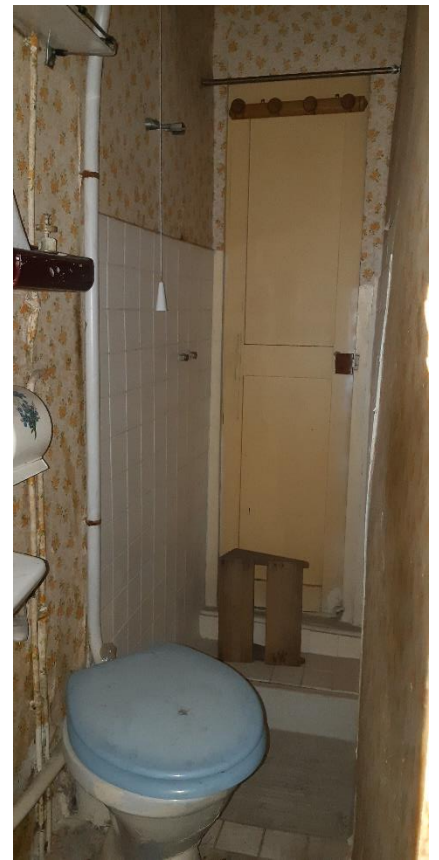
Prescriptions particulières

<input type="checkbox"/> « Enveloppe »	
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 425 000 €

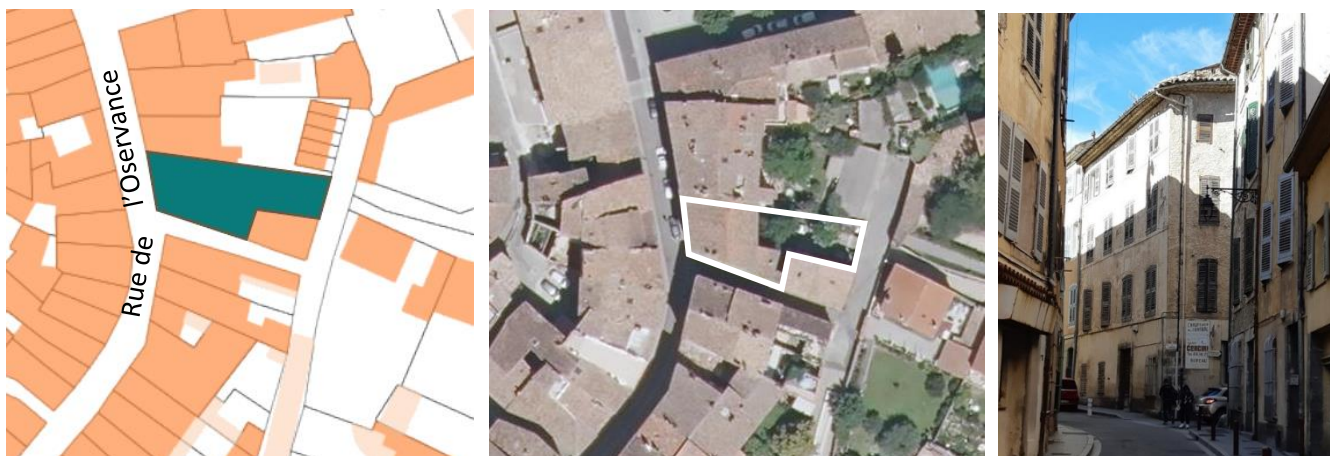
(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l'estimation domaniale de la valeur de l'immeuble avant restauration : 166 500 €



Fiche Immeuble 4 : AB386 – 23 rue Observance

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Censini Yves – Mme Fournier Marcelle
Superficie de l'unité foncière	350 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation + locaux professionnels
Nombre de logements	3 (+2)
Détail des surfaces par logement	
Logement 1 (donnée cadastrale)	130 m ²
Logement 2 (donnée cadastrale)	107 m ²
Logement 3 (donnée cadastrale)	35 m ² (estimé 110m ²)
Logement 4 (RDC) (donnée cadastrale)	50 m ² (actuellement local de stockage)
Logement 5 (RDC) (donnée cadastrale)	50 m ² (actuellement local de stockage)
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	Surface des locaux affectés à l'activité : 420m ²
Etat d'occupation	Partiellement occupé
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Commerce – Locaux professionnels	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Immeuble identifié comme intéressant dans le cadre du SPR

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble situé à angle de la rue de l'Observance et de la rue Capresse, est un hôtel particulier patrimonial qui possède un linéaire de façade important sur l'espace public. Il possède une cour arborée donnant sur l'impasse capresse. Il est composé d'un corps de bâtiment principal et d'une extension implantée à l'alignement de la rue Capresse. Cette dernière accueille des pièces annexes aux logements avec des niveaux de plancher décalés par rapport au corps de bâtiment principal.

Etat de dégradation : dégradé

L'immeuble présente de nombreuses fissures et lézardes au niveau de la cage d'escalier qui sont également visibles au niveau des espaces d'habitation. Les façades et la toiture sont dégradées. Deux étages sont habitables mais nécessitent des travaux de remise aux normes. Le RDC qui est encore occupé par des locaux de stockage professionnels et l'appartement du R+2 sont très dégradés et nécessitent des travaux complets de remises aux normes d'habitabilité : électricité, plomberie, chauffage, isolation, distribution.

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance et ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'ABF. Pour faciliter l'instruction des dossiers, il est recommandé de prendre contact avec l'ABF lors de la conception du projet.

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	
<input checked="" type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Structure	Cage d'escalier
<input type="checkbox"/> Distribution et planchers	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Mise en valeur patrimoniale de la façade – traitement du jardin
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Mise en valeur de l'escalier, des éléments de décors
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 871 000 €

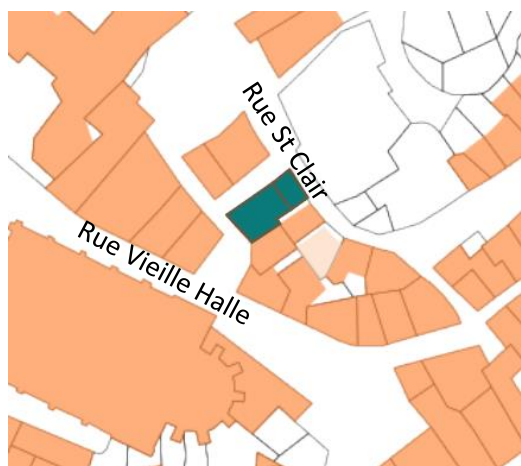
*(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)*

Montant de l'estimation domaniale de la valeur de l'immeuble avant restauration : 362 800 €



Fiche Immeuble 5 : AB275 – AB276 – 6 montée Saint Clair

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Lembaret Jawad
Superficie de l'unité foncière	95 m ²
Hauteur	R+3 – R+1
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	3
Détail des surfaces par logement	
Logement 1 (donnée cadastrale)	40 m ²
Logement 2 (donnée cadastrale)	52 m ²
Logement 3 (donnée cadastrale)	20 m ²
Logement 4 (donnée cadastrale)	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	Vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Immeuble identifié comme ayant un élément intéressant dans le SPR

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'ensemble immobilier est constitué de deux immeubles jumelés, le premier en R+3 donnant sur la montée Saint Clair, le second en R+1 donnant sur la rue St Clair.

Etat de dégradation : très dégradé

L'escalier est très dégradé et nécessite des travaux de confortement. L'immeuble vacant depuis longtemps est très dégradé et nécessite des travaux complets de remise aux normes d'habilité : électricité, plomberie, isolation, menuiserie, chauffage, distribution... A noter que la toiture et la charpente ont été refaites pour la parcelle AB275.

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance et ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'ABF. Pour faciliter l'instruction des dossiers, il est recommandé de prendre contact avec l'ABF lors de la conception du projet.

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	Au niveau de la parcelle AB276
<input checked="" type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input type="checkbox"/> Structure	
<input type="checkbox"/> Distribution et planchers	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Valorisation des façades
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Valorisation des éléments de décors
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 253 000 €

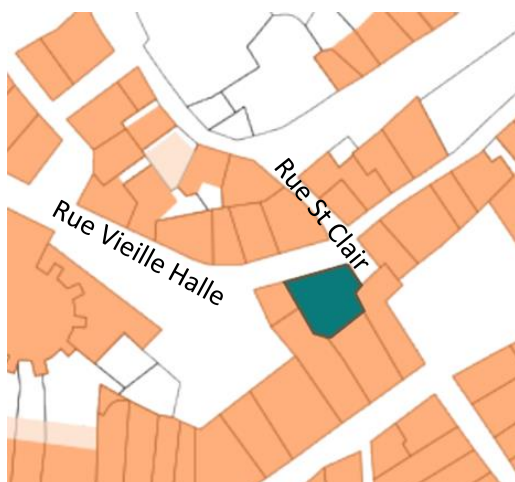
(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l'estimation domaniale de la valeur de l'immeuble avant restauration : 103 000 €



Fiche Immeuble 6 : AB317 – 4 rue de la Vieille Halle

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Mme Marino Giuseppa – M. Avati Salvatore
Superficie de l'unité foncière	100 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation - commerce
Nombre de logements	3
Détail des surfaces par logement	
Logement 1 (donnée cadastrale)	130 m ²
Logement 2 (donnée cadastrale)	107 m ²
Logement 3 (donnée cadastrale)	35 m ²
Logement 4 (donnée cadastrale)	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	2 locaux – 102 m ²
Etat d'occupation	Vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Dans périmètre SPR

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble en R+3 est situé à l'angle de la rue de la Vieille Halle et de la rue Saint Clair. Il est donc à proximité immédiate de la porte médiévale sur la rue St Clair.

Etat de dégradation : très dégradé

L'immeuble est probablement constitué de deux immeubles jumelés par le passé. Ces deux entités ayant des niveaux de planchers différents, l'escalier central dessert de part et d'autre des paliers qui sont décalés.

Du point de vue structurel, certaines poutres sont fléchies. La couverture est dégradée avec d'importantes infiltrations. L'escalier ne répond pas aux normes. L'immeuble disposant essentiellement d'ouvertures sur la façade donnant sur la rue de la Vieille Halle, l'éclairage des logements est insuffisant. Dans l'état actuel, la distribution des pièces est très complexe. L'immeuble vacant depuis longtemps est très dégradé et nécessite des travaux complets de remise aux normes d'habitabilité : électricité, plomberie, isolation, menuiserie, chauffage, distribution...

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance et ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'ABF. Pour faciliter l'instruction des dossiers, il est recommandé de prendre contact avec l'ABF lors de la conception du projet.

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	
<input checked="" type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Structure	
<input checked="" type="checkbox"/> Distribution et planchers	Attention portée à l'escalier et aux écarts de niveaux des planchers
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

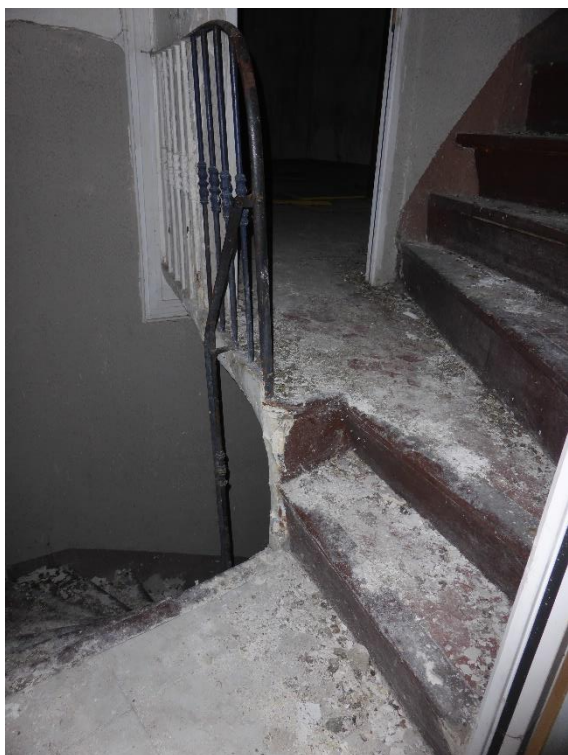
Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Attention portée à d'éventuels vestiges du rempart dans la structure ou en façade
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Attention portée à l'éclairage des logements
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 380 000 € hors travaux sur le commerce du RDC

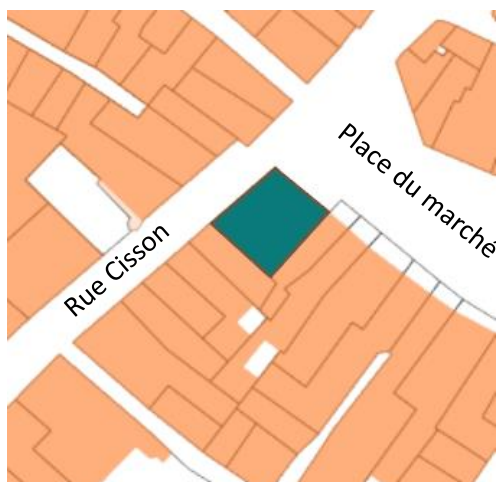
(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l'estimation domaniale de la valeur de l'immeuble avant restauration : 212 500 €



Fiche Immeuble 7 : AB941 – 4 place du marché

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	M. Delfino Laurent
Superficie de l'unité foncière	150 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation - commerce
Nombre de logements	5
Détail des surfaces par logement	
Logement 1 (donnée cadastrale)	168 m ²
Logement 2 (donnée cadastrale)	60 m ²
Logement 3 (donnée cadastrale)	68 m ²
Logement 4 (donnée cadastrale)	44 m ²
Logement 5 (donnée cadastrale)	37 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	2 locaux – 20 + 64 m ²
Etat d'occupation	Partiellement occupé
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Immeuble à caractère exceptionnel identifié dans le cadre du SPR

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble est situé à l'angle de la rue Cisson et de la place du Marché. C'est un bâtiment de grande qualité patrimoniale de trois niveaux au-dessus d'un RDC commercial. Le 1^o niveau dispose d'un balcon avec garde-corps en fer forgé.

Etat de dégradation : dégradé

L'immeuble ne présente pas de problématiques structurelles graves mais la façade rue Cisson est affecté par une fissure qui court sur tout sa hauteur. L'immeuble dispose de grandes caves voutées au niveau desquelles on observe des infiltrations.

L'immeuble est pour l'essentiel vacant depuis longtemps et nécessite des travaux complets de remise aux normes d'habitabilité : électricité, plomberie, isolation, menuiserie, chauffage, distribution...

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance et ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'ABF. Pour faciliter l'instruction des dossiers, il est recommandé de prendre contact avec l'ABF lors de la conception du projet.

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input checked="" type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input checked="" type="checkbox"/> Structure	
<input checked="" type="checkbox"/> Distribution et planchers	Attention portée à l'escalier et aux écarts de niveaux des planchers
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Attention portée aux devantures commerciales mais aussi aux éléments de modénature et de serrurerie
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Restauration de l'escalier – attention portée aux infiltrations au niveau des caves
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 735 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l'estimation domaniale de la valeur de l'immeuble avant restauration : 484 000 €



Fiche Immeuble 8 : AB599 – 19 rue du Piquet Vieux – 19 Traverse du Cros

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	SFIM
Superficie de l'unité foncière	50 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	1 officiellement – 3 dans les faits
Détail des surfaces par logement	
Logement 1 (donnée cadastrale)	56m ² - Estimée : 35 m ²
Logement 2 (donnée cadastrale)	Estimée : 35 m ²
Logement 3 (donnée cadastrale)	Estimée : 35 m ²
Logement 4 (donnée cadastrale)	
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	vacant
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Situé dans le périmètre SPR

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble en R+3 est situé dans un angle de la traverse du Cros. Il dispose également d'ouvertures et d'un accès sur l'impasse donnant sur la rue Roumanille. Compte tenu de la topographie du terrain, le RdC sur l'impasse correspond au R+1 sur la Traverse. La façade principale possède de beaux éléments de décors. Enregistré comme une seule maison individuelle dans les données cadastrales, l'immeuble compte en fait 3 appartements dont la surface est estimée entre 35 et 40 m².

Etat de dégradation : très dégradé

L'immeuble ne présente pas de problématiques structurelles apparentes mais des traces d'infiltrations sont visibles. L'immeuble vacant depuis longtemps nécessite des travaux complets de remise aux normes d'habitabilité : électricité, plomberie, isolation, menuiserie, chauffage, distribution...

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance et ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'ABF. Pour faciliter l'instruction des dossiers, il est recommandé de prendre contact avec l'ABF lors de la conception du projet.

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	
<input checked="" type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input type="checkbox"/> Structure	
<input type="checkbox"/> Distribution et planchers	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Restauration des éléments de modénatures de la façade, de la chaîne d'angle et du soubassement en pierre
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Attention portée à l'usage du RdC qui est peu éclairé
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 176 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l'estimation domaniale de la valeur de l'immeuble avant restauration : 60 500 €



Fiche Immeuble 9 : AB1523 – 15 rue de la République

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Mme Combet-Joly – M. et Mme Oustric
Superficie de l'unité foncière	311 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation et commerce
Nombre de logements	4
Détail des surfaces par logement	
Logement 1 (donnée cadastrale)	70 m ²
Logement 2 (donnée cadastrale)	70 m ²
Logement 3 (donnée cadastrale)	41 m ²
Logement 4 (donnée cadastrale)	58 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	25m ² + 70 m ²
Etat d'occupation	Partiellement occupé
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Immeuble identifié comme ayant un élément intéressant et participant à un ensemble continu dans le SPR

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble en R+3 est situé à l'alignement de la rue de la république. Sa façade arrière s'ouvre sur un jardin privatif. Le RDC est occupé par deux commerces actifs dont l'un commun avec le 17 rue de la république.

Etat de dégradation : dégradé

L'immeuble ne présente pas de problématiques structurelles apparentes. La toiture a été refaite ainsi que le puits de lumière mais elle n'est pas isolée. Le garde-corps du balcon donnant sur le jardin est dégradé. L'immeuble vacant depuis longtemps a été pour partie squatté ce qui a contribué à sa dégradation. Il nécessite des travaux complets de remise aux normes d'habitabilité : électricité, plomberie, isolation, menuiserie, chauffage, distribution...

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance et ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'ABF. Pour faciliter l'instruction des dossiers, il est recommandé de prendre contact avec l'ABF lors de la conception du projet.

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input type="checkbox"/> Couverture	
<input checked="" type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input type="checkbox"/> Structure	
<input type="checkbox"/> Distribution et planchers	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Restauration des éléments de modénatures des deux façades, comprenant les devantures commerciales – valorisation du jardin
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Valorisation des éléments de décors (plafonds...) et des cheminées en marbre
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 506 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l'estimation domaniale de la valeur de l'immeuble avant restauration : 324 000 €



Fiche Immeuble 10 : AB1214– 17 rue de la République

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Mme Renée Front – Mme Uteza Simonne
Superficie de l'unité foncière	
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation et commerce
Nombre de logements	5
Détail des surfaces par logement	
Logement 1 (donnée cadastrale)	45 m ²
Logement 2 (donnée cadastrale)	45 m ²
Logement 3 (donnée cadastrale)	45 m ²
Logement 4 (donnée cadastrale)	45 m ²
Logement 5 (donnée cadastrale)	65 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	100 m ² + 25 m ²
Etat d'occupation	
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input checked="" type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Immeuble identifié comme ayant un élément intéressant et participant à un ensemble continu dans le SPR

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble en R+3 est situé à l'alignement de la rue de la république. Le RDC est occupé par deux commerces actifs dont l'un commun avec le 15 rue de la république.

Etat de dégradation : dégradé

L'immeuble ne présente pas de problématiques structurelles apparentes. L'immeuble pose des problématiques de réseaux qui affectent particulièrement le RDC. Il a été partiellement squatté. Il nécessite des travaux complets de remise aux normes d'habitabilité : électricité, plomberie, isolation, menuiserie, chauffage, distribution...

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance et ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'ABF. Pour faciliter l'instruction des dossiers, il est recommandé de prendre contact avec l'ABF lors de la conception du projet.

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	
<input checked="" type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input type="checkbox"/> Structure	
<input type="checkbox"/> Distribution et planchers	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Restauration des éléments de modénatures de la façade sur rue comprenant les devantures commerciales
<input checked="" type="checkbox"/> « Intérieurs »	Restauration de la cage d'escalier - Valorisation des éléments patrimoniaux : portes à panneaux, cheminées...
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 484 000 €

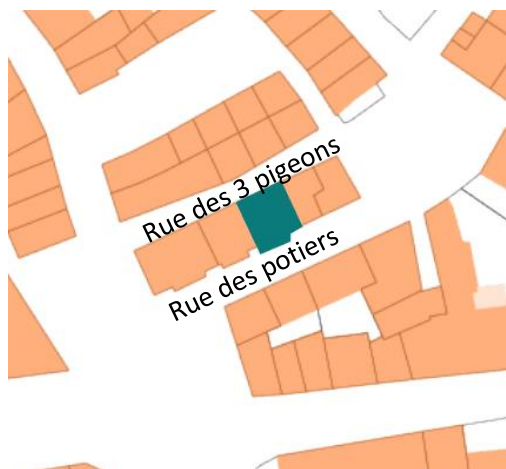
(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l'estimation domaniale de la valeur de l'immeuble avant restauration : 410 400 €



Fiche Immeuble 10 : AB459 – 4 rue des Potiers

Plan de localisation



Données générales

Propriétaire	Mme Moulin, M. Belgrado Arthur, M. Belgrano Bernard (nu propriétaire)
Superficie de l'unité foncière	90 m ²
Hauteur	R+3
Destination de l'immeuble	Habitation
Nombre de logements	4
Détail des surfaces par logement	
Logement 1 (donnée cadastrale)	39 m ²
Logement 2 (donnée cadastrale)	44 m ²
Logement 3 (donnée cadastrale)	44 m ²
Logement 4 (donnée cadastrale)	45 m ²
Rez-de-chaussée commercial	Oui <input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/>
Détail des surfaces des commerces	
Etat d'occupation	Partiellement occupé
Logements	Occupé ou partiellement occupé <input checked="" type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Commerce	Occupé ou partiellement occupé <input type="checkbox"/> Vacant <input type="checkbox"/>
Protection patrimoniale	Situé dans le périmètre SPR

Description sommaire des caractéristiques générales de l'immeuble

Description sommaire : L'immeuble en R+3 /R+4 est situé entre la rue des potiers et la rue des 3 pigeons et dispose d'une double orientation. Une cave donne au RDC de la rue des trois pigeons. Il fait partie d'un ensemble homogène d'immeubles. Au RdC sur la rue des potiers, une pièce annexe est rattachée au logement.

Etat de dégradation : très dégradé

La toiture et la charpente de l'immeuble sont très dégradées avec un impact majeur sur le logement du 3° niveau du fait d'importantes infiltrations. Vacant depuis de longues années les 1,2 et 3° niveaux nécessitent des travaux lourds de remises aux normes d'habitabilité : électricité, plomberie, isolation, menuiserie, chauffage, distribution...

Prescription de travaux

Rappel : Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire suivant leur importance et ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'ABF. Pour faciliter l'instruction des dossiers, il est recommandé de prendre contact avec l'ABF lors de la conception du projet.

Prescriptions générales

<input checked="" type="checkbox"/> Façade	
<input checked="" type="checkbox"/> Menuiseries	
<input checked="" type="checkbox"/> Couverture	+ charpente
<input checked="" type="checkbox"/> Eléments techniques extérieurs	
<input type="checkbox"/> Structure	
<input type="checkbox"/> Distribution et planchers	
<input checked="" type="checkbox"/> Réseaux - sécurité	
<input checked="" type="checkbox"/> Logements	Mise aux normes d'habitabilité

Prescriptions particulières

<input checked="" type="checkbox"/> « Enveloppe »	Restauration de l'escalier d'accès au RDC côté rue des potiers
<input type="checkbox"/> « Intérieurs »	
<input type="checkbox"/> Démolition - Curetage	

Montant* estimatif des travaux prescrits : 347 000 €

(*Montant des travaux TTC hors honoraires – la TVA appliquée est de 10%)

Montant de l'estimation domaniale de la valeur de l'immeuble avant restauration : 185 800 €



→ Récapitulatif de l'estimation sommaire des travaux


N° repérage	Adresse	Surface habitable	Estimation sommaire des travaux (TTC) (TVA appliquée : 10%)
1	4 bd du jardin des plantes	295 m ²	584 000 €
2	2 rue du jardin des plantes	100 m ²	154 000 €
3	2 rue du Dragon – 1 Grande rue	187 m ² (estimée 300m ²)	425 000 €
4	23 rue Observance	272 m ² (estimée 447 m ²)	871 000 €
5	6 montée saint Clair	112 m ²	253 000 €
6	4 rue de la vieille halle	187 m ²	380 000 €
7	4 place du marché	377 m ²	735 000 €
8	19 rue du piquet vieux	56 m ² (estimée 105m ²)	176 000 €
9	15 rue de la république	239 m ²	506 000 €
10	17 rue de la république	245 m ²	484 000 €
11	4 rue des potiers	172 m ²	347 000 €
	TOTAL		4 915 000 €

C-ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION

N° repérage	Adresse	Parcelle	Estimation du service du Domaine (valeur vénale)
1	4 bd du jardin des plantes	AB 1 – AB 2	318 600 €
2	2 rue du jardin des plantes	AB 1401	92 000 €
3	2 rue du Dragon – 1 Grande rue	AB 1075 – AB 1076	166 500 €
4	23 rue Observance	AB 386	362 800 €
5	6 montée saint Clair	AB 275 – AB 276	103 000 €
6	4 rue de la vieille halle	AB 317	212 500 €
7	4 place du marché	AB 941	484 000 €
8	19 rue du piquet vieux	AB 599	60 500 €
9	15 rue de la république	AB 1523	324 000 €
10	17 rue de la république	AB 1214	410 400 €
11	4 rue des potiers	AB 459	185 800 €
	TOTAL		2 719 700 €

Annexe 1 : courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la phase de sélection des immeubles

Draguignan, le 02 AVR. 2021


VILLE DE DRAGUIGNAN
ACTION CŒUR DE VILLE

Le Maire de Draguignan
à

SERVICE HABITAT
Affaire suivie par : Sylvie SARTINI et Evelyne GONZALEZ
☎ 04.94.60.31.65 / 04 94 60 31 87
✉ sylvie.sartini@ville-draguignan.fr
✉ evelyne.gonzalez@ville-draguignan.fr
Nos réf. : JPB/SS/EG/N°230
Lettre recommandée

Objet : Mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière

Madame,

Depuis plusieurs années la Ville de Draguignan s'est engagée dans une démarche volontaire et structurante pour redonner à la ville-centre une attractivité et un rôle moteur en agissant notamment sur l'amélioration de l'habitat (OPAH), la redynamisation commerciale (CRAC) et l'aménagement des espaces publics (réaménagement du Bd Clémenceau et piétonisation de la Place du Marché).


La Ville de Draguignan entend poursuivre sa démarche et accentuer ses efforts en faveur d'un habitat et d'un patrimoine de qualité, au travers de la résorption d'îlots insalubres et de la rénovation des équipements et des espaces publics.

L'habitat est au cœur des enjeux d'aujourd'hui et de demain... Notre ambition et notre volonté sont d'offrir à notre ville des logements dignes et de qualité, qui permettront de redonner à Draguignan et à son cœur de ville une véritable attractivité dans son offre de logements.

Une OPAH-RU a été lancée en septembre 2018 afin d'accompagner jusqu'en 2023 les propriétaires dans leurs projets de réhabilitations avec des aides financières couvrant jusqu'à 80% du coût des travaux. Des aides aux réfections de façades sont venues compléter ce dispositif et encourager les initiatives privées.

Au-delà de ces aides incitatives, la Ville de Draguignan a fait le choix de mettre en œuvre une Opération de Restauration Immobilière. Ce dispositif permettra de rendre obligatoires les travaux de restauration d'immeubles. Les investigations conduites nous ont permis d'identifier un ensemble d'immeubles qui nous apparaissent potentiellement dégradés. Sauf erreur, votre bien situé [Adresse] se trouverait dans cet état.

Afin de faire le point avec vous sur la situation particulière de votre immeuble, il nous semble nécessaire que l'équipe technique dédiée à l'ORI que la ville a missionnée pour l'accompagner puisse vous rencontrer. J'ai donc demandé à ce qu'une visite de votre immeuble puisse être organisée entre le 20 et le 22 avril prochain par cette équipe constituée de la SAIEM de Draguignan et du Creuset Méditerranée. Ce rendez-vous sera également l'occasion de vous présenter les différents dispositifs d'accompagnements (techniques, administratifs et financiers). L'équipe SAIEM-Le Creuset Méditerranée prendra prochainement contact avec vous.



Mairie de Draguignan – Direction Générale/PUG – 28 Rue Georges Cisson – 83300 Draguignan

Par ailleurs, je profite de ce courrier pour vous informer que l'équipe de Citémétrie en charge de l'OPAH-RU est joignable au 08-05-69-16-62 ou par courriel à l'adresse suivante opah-draguignan@citemetrie.fr. Elle est à votre disposition pour toute information ou assistance au montage d'un projet ouvrant droit à des subventions. N'hésitez pas à faire appel à elle.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Pour le Maire,
L'Adjointe à l'Habitat



Sylvie FRANCIN



Annexe 2 : délibération du Conseil Municipal validant le principe de l'ORI

Envoyé en préfecture le 31/03/2021
Reçu en préfecture le 31/03/2021
Affiché le 31 mars 2021
ID : 083-218300507-20210325-2021_046-DE

République Française



Ville de Draguignan

N° 2021-046

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	37

LANCEMENT D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI) DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPAH-RU

Mairie de Draguignan

EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Draguignan

Séance du 25 mars 2021

L'An deux mille vingt et un, le 25 mars à 14H00, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Maire.

PRÉSENTS :

RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PRÉMOSELLI, GRÉGORY LOEW, FRANÇOIS GIBAUD, JEAN-YVES FORT, HUGUES BONNET, SYLVIE FRANCIN, ALAIN HAINAUT, DANIELLE ADOUX COPIN, STÉPHAN CÉRET JACQUET, LISA CHAUVIN, BERNARD BONNABEL, MARIE-CHRISTINE GUIOL, ALAIN VIGIER, MICHEL PONTE, ANNE-MARIE COLOMBANI, CHRISTIAN MAMECIER, RICHARD DEVILETTE, SYLVIANE NERVI SITA, MARTINE ZERBONE, FRANÇOISE MAURICE, JEAN-PIERRE SOUZA, ÉVELYNE LORCET, RICHARD TYLINSKI, OLIVIER GORDE, MAGALI TROIN DAL VECCHIO, LAURELINE AUBOURG BASTIANI, JEAN-DANIEL SANTONI, CHRISTINE VILLELONGUE, JEAN-BERNARD MIGLIOLI, MATHIEU WERTH

PROCURATIONS :

SOPHIE DUFOUR à MICHEL PONTE, CHRISTINE NICCOLETTI à LISA CHAUVIN
BRIGITTE DUBOUIS à DANIELLE ADOUX COPIN, BRUNO SCRIVO à GRÉGORY LOEW
RENÉ DIES à JEAN-DANIEL SANTONI, CAMILLE DIQUELOU à JEAN-DANIEL SANTONI

ABSENTS :

CHRISTELLE VERNERT LENORMAND, PHILIPPE SCHRECK

Secrétaire de Séance : LAURELINE AUBOURG BASTIANI

Publié le : 30 MARS 2021

RAPPORTEUR : DANIELLE ADOUX COPIN

Vu le Code Général des Collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.313-4 et R.313-24 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 19 avril 2018 approuvant l'OPAH RU ;

Considérant que des dispositifs incitatifs ont été mis en place depuis deux ans et ont permis d'engager de nombreuses rénovations d'immeubles ;

Considérant l'avancement de l'opération, il s'avère désormais nécessaire de mettre en place des dispositifs plus volontaristes afin de pouvoir intervenir sur les bâtiments les plus dégradés. À ce titre, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), constitue une procédure plus contraignante au sein de l'OPAH-RU ;

Une ORI se définit comme une opération d'aménagement visant la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation, ou de démolition ayant pour conséquence la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité des immeubles visés. Elle a pour objectif de rendre obligatoires les travaux sur les immeubles les plus dégradés en situation de blocage : les travaux de remise en état de certains bâtiments peuvent en effet être déclarés d'utilité publique (DUP). Après diagnostic et édition de prescriptions de travaux, ces derniers sont notifiés aux propriétaires qui ont une obligation de les exécuter dans un délai fixé par la Ville.

La mise en place d'une ORI se décline en plusieurs étapes :

- sur la base d'un pré-repérage d'immeubles stratégiques, très dégradés, potentiellement concernés par la démarche ORI, des contacts et rencontres avec les propriétaires seront réalisés par l'équipe en charge de l'animation de l'OPAH-RU, à partir du mois d'avril 2021 ;
- en fonction des rencontres, de l'évaluation de la capacité et de la volonté des propriétaires à faire les travaux, une sélection définitive des immeubles concernés par l'ORI sera établie ;
- le dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, repérant les immeubles retenus et indiquant une liste sommaire des travaux à réaliser sera soumis à approbation du Conseil Municipal ;
- une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique sera organisée ;
- Le cas échéant, une enquête parcellaire avec prescription détaillée des travaux à réaliser portant sur chaque immeuble, sera menée.

Envoyé en préfecture le 31/03/2021

Reçu en préfecture le 31/03/2021

Affiché le 31 mars 2021

ID: 083-218300507-20210325-2021_046-DE

Tout au long de cette procédure, un dialogue continu avec les propriétaires accompagnera dans la requalification de leur bien. Ils pourront bénéficier des aides techniques et financières de l'OPAH.

Le Conseil Municipal, ouï l'exposé qui précède,

Pour 31 voix Pour ;

Par 6 Non Votants : Mesdames et Messieurs Jean-Bernard MIGLIOLI, Jean-Daniel SANTONI, René DIES, Christine VILLELONGUE, Camille DIQUELOU, Mathieu WERTH

À L'UNANIMITÉ

- approuve le lancement de l'Opération de Restauration Immobilière dans le périmètre de l'OPAH-RU ci-annexé ;
- autorise Monsieur le maire à signer tout acte y afférent.

Fait à Draguignan, le 25 mars 2021

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de la présente délibération,


Richard STRAMBIO
Maire de Draguignan
Président de Dracénie Provence Verdon agglomération

Annexe 3 : délibération du Conseil Municipal validant la liste des immeubles retenus, le dossier de DUP et demandant au Préfet d'engager la procédure de DUP

Envoyé en préfecture le 22/12/2021
Reçu en préfecture le 22/12/2021
22/12/2021
ID : 083-218300507-20211215-2021_180-DE

République Française



Ville de Draguignan

N° 2021-180

Membres		
Membres afférents au Conseil Municipal	Membres en exercice	Votants
39	39	37

OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI) : ENQUÊTE PUBLIQUE ET DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Mairie de Draguignan

EXTRAIT des Registres des Délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Draguignan

Séance du 15 décembre 2021

L'An deux mille vingt et un, le 15 décembre à 17H00, le CONSEIL MUNICIPAL, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en séance publique, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Richard STRAMBIO, Maire.

PRÉSENTS :

RICHARD STRAMBIO, CHRISTINE PRÉMOSELLI, GRÉGORY LOEW, FRANÇOIS GIBAUD, CHRISTINE NICCOLETTI, BRIGITTE DUBOUIS, HUGUES BONNET, SYLVIE FRANÇIN, ALAIN HAINAUT, STÉPHAN CÉRET JACQUET, LISA CHAUVIN, BERNARD BONNABEL, MARIE-CHRISTINE GUIOL, ALAIN VIGIER, MICHEL PONTE, BRUNO SCRIVO, ANNE-MARIE COLOMBANI, CHRISTIAN MAMECIER, RICHARD DEVILETTE, SYLVIANE NERVI SITA, MARTINE ZERBONE, JEAN-PIERRE SOUZA, ÉVELYNE LORCET, RICHARD TYLINSKI, OLIVIER GORDE, MAGALI TROIN DAL VECCHIO, JEAN-DANIEL SANTONI, CHRISTINE VILLELONGUE, JEAN-BERNARD MIGLIOLI, MATHIEU WERTH

PROCURATIONS :

SOPHIE DUFOUR à JEAN-PIERRE SOUZA, JEAN-YVES FORT à CHRISTINE PRÉMOSELLI, DANIELLE ADOUX COPIN à MICHEL PONTE, FRANÇOISE MAURICE à BRIGITTE DUBOUIS, LAURELINE AUBOURG BASTIANI à RICHARD TYLINSKI, RENÉ DIES à JEAN-BERNARD MIGLIOLI, CAMILLE DIQUELOU à CHRISTINE VILLELONGUE

ABSENTS :

FRANCK GRIGOLO, PHILIPPE SCHRECK

Secrétaire de Séance :

GRÉGORY LOEW

Publié le : 22 DEC. 2021

RAPPORTEUR : SYLVIE FRANCCIN

Le Projet Urbain Global suivi par le dispositif Action Cœur de Ville se sont traduits par la mise en place de mesures incitatives en faveur de la rénovation du parc ancien, à travers le lancement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur la période 2018-2023.

Parallèlement, un programme de concession d'aménagement a été initié afin de prendre en charge le volet « renouvellement urbain » de l'OPAH. Dans ce cadre, l'intervention se réalise à l'échelle d'îlots d'habitat dégradés voire très dégradés.

En complément, afin de solutionner des problématiques d'immeubles dégradés isolés (en dehors d'îlots), la ville de Draguignan a décidé de lancer une Opération de Restauration Immobilière (ORI) par délibération du Conseil Municipal en date du 25 mars 2021.

L'ORI vient donc conforter les mesures incitatives portées dans l'OPAH RU.

Selon l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, les opérations de restauration immobilière (ORI) « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés. ». L'ORI prescrit donc des travaux de restauration qui conduisent à requalifier les logements dégradés et pour l'essentiel vacants, en les dotant des éléments de confort répondant aux normes d'habitabilité, aux besoins actuels mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles.

L'ORI rend ces travaux obligatoires pour les immeubles concernés.

Dans le cas où les travaux de réhabilitation ne sont pas réalisés, une procédure d'expropriation peut être engagée. La collectivité se substitue alors au propriétaire pour réaliser ou faire réaliser les travaux de restauration.

Pour cela, l'ORI doit être déclarée d'utilité publique. La DUP de l'ORI est précédée d'une enquête publique qui s'appuie sur un dossier, objet de la présente délibération.

Le contenu du dossier d'enquête est précisé par l'article R. 313-24 du code de l'urbanisme. Il doit ainsi comprendre :

1. un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
2. la désignation du ou des immeubles concernés ;
3. l'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
4. une notice explicative qui :
 - indique l'objet de l'opération ;
 - présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;

5. une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Dans le cas des ORI, le code de l'urbanisme (article L. 313-4-2) précise que le programme des travaux ainsi que l'enquête parcellaire sont définis postérieurement au prononcé de la déclaration d'utilité publique par le préfet.

La procédure de l'ORI se déroule en 3 étapes :

- Phase 1 : Sélection des immeubles avec définition des objectifs globaux et du programme simplifié des travaux ;
- Phase 2 : Dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) « travaux » ;
- Phase 3 : Enquête parcellaire, programme précis des travaux, et notification aux propriétaires.

Il est précisé que tout au long de la procédure, une animation auprès des propriétaires est prévue dans le cadre de l'OPAH afin de les inciter à réaliser les travaux prescrits, avec la possibilité d'intégrer le dispositif de l'OPAH qui leur permet de bénéficier de subventions publiques renforcées.

Par la présente délibération, il est proposé de valider le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) de l'ORI et ainsi d'entamer la phase 2 de la procédure. Après validation, le dossier sera transmis à la préfecture pour instruction et ouverture de l'enquête publique qui durera un mois. À l'issue de l'enquête publique, l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique de l'ORI pourra être pris et aura une durée de 5 ans.

Sur la base de l'arrêté préfectoral, de nouveaux contacts seront pris avec les propriétaires concernés pour les inciter à intervenir sur leur bien, soit en réalisant directement les travaux prescrits, soit en vendant leur bien.

C'est à l'issue de cette nouvelle étape d'animation renforcée que la ville pourra enclencher la phase 3 de l'ORI, correspondant à l'enquête parcellaire qui permet in fine, en cas d'inaction de la part des propriétaires, de procéder à des expropriations.

L'objet de la présente délibération est donc de valider le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'ORI.

Onze immeubles sont concernés.

	Adresses	Parcelles
1	4 bd du Jardin des Plantes	AB1 – AB2
2	2 rue du Jardin des Plantes	AB1401
3	2 rue du Dragon – 1 Grand Rue	AB1075 – AB 1076
4	23 rue de l'Observance	AB386
5	6 montée Saint Clair	AB275 – AB276
6	4 rue de la Vieille Halle	AB317
7	4 place du Marché	AB941
8	19 rue du Piquet Vieux – 19 traverse du Cros	AB599
9	15 rue de la République	AB1523
10	17 rue de la République	AB1214
11	4 rue des Potiers	AB459



Annexe 4 : estimations domaniales

7304 - SD



Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques
du Var

Le 27/09/2021

Pôle d'évaluation domaniale

Place Besagne - CS 91409

83056 TOULON CEDEX

téléphone : 04 94 03 81 35

mél. : ddfip83.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances
publiques du Var

à

Commune de Draguignan

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marion MATHLOUTHI

téléphone : 04 94 03 81 35

courriel : marion.mathlouthi@dgfip.finances.gouv.fr

Réf OSE : 2021-83050-61299

Réf DS : 5201646

AVIS DU DOMAINE

ESTIMATION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES AVANT RESTAURATION

Commune :	Draguignan
Adresse de l'opération:	Centre ancien
Département :	Var (83)
Dépense prévisionnelle :	2 802 100 €

Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1 - SERVICE CONSULTANT

Commune de Draguignan
affaire suivie par : Carole COSSON

2 - DATE

de consultation : 12/08/2021
de réception : 12/08/2021
de visite sommaire du périmètre: 14/09/2021
de dossier en état : 14/09/2021

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Opération de restauration immobilière (ORI) du centre ancien de Draguignan.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

COMMUNE DE : DRAGUIGNAN

CADASTRE – SUPERFICIE :

Section	Parcelle	Superficie (m ²)	Adresse/Lieudit
AB	1	150	Boulevard du Jardin des plantes
AB	2	15	Rue du Jardin des plantes
AB	1401	52	
AB	1075	50	Grande rue
AB	1076	45	Rue du Dragon
AB	275	70	Montée Saint Clair
AB	276	25	
AB	317	100	Place de la Vieille Halle
AB	386	350	Rue de l'Observance
AB	459	90	Rue des Potiers
AB	599	50	Rue du Piquet vieux
AB	941	150	Place du Marché
AB	1523	311	Rue de la République
Total		1458	

NATURE – SITUATION :

En centre-ville, les biens concernés par l'opération correspondent à des parcelles de dimensions réduites entièrement ou largement encombrées de bâtis de construction ancienne de type immeubles de rapport à usage d'habitation ou mixtes.

Tous les bâtis montrent des signes de dégradations diverses et nécessitent des travaux de rénovation pouvant aller, selon le niveau de vétusté, de la remise aux normes globale à des travaux lourds de restauration.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 Urbanisme :

Au PLU de la commune de Draguignan, les biens sont situés en zone UA correspondant aux espaces urbains centraux historiques à vocations mixtes (habitat, commerces, services...). Implantation des constructions de préférence d'une limite latérale à l'autre à l'alignement des voies sur une bande de 20 m.

Toutes les parcelles sont situées dans le secteur « a » à l'exception de la parcelle AB 1523 située en secteur « b ».

secteur a : hauteur limitée à plus ou moins 1 m des constructions voisines sans toutefois dépasser 12 m ou la hauteur du bâtiment initial

secteur b : hauteur limitée à plus ou moins 1 m des constructions voisines sans toutefois dépasser 12 m ou 15 m en cas de reconstruction totale ou partielle d'un îlot.

5.2 Réseaux :

Compte tenu de la nature et de la situation des emprises, celles-ci seront réputées disposer des réseaux (eau, électricité, assainissement).

6 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation de la valeur des immeubles avant restauration intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

7 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises ont été valorisées comme suit :

Section	Parcelle	Valeur vénale
AB	1	318 600 €
AB	2	
AB	1401	92 000 €
AB	1075	166 500 €
AB	1076	
AB	275	103 000 €
AB	276	
AB	317	212 500 €
AB	386	362 800 €

AB	459	185 800 €
AB	599	60 500 €
AB	941	484 000 €
AB	1523	324 000 €

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Les indemnités principales

qui correspondent à la valeur vénale des biens, sont arbitrés à : **2 309 700 €**

Les indemnités accessoires et aléas divers

calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales : **492 400 €**

- indemnités de emploi : 231 970 €

- aléas divers (arbitrés à 10 % des indemnités principales) : 230 970 €

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 2 802 100 €

8 - DURÉE DE VALIDITÉ

18 mois

9 - OBSERVATIONS

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments en possession du service à la date du présent avis.

Une nouvelle consultation du Pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les règles d'urbanisme ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques
et par délégation,

Le Responsable de la Division Domaniale



Jean-Luc PUPPI

administrateur des Finances publiques adjoint

Annexe 5 : avis des services consultés

5.1 Avis de l'Agence Régionale de Santé

5.2 Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var

5.3 Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours

5.4 Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

5.1 Avis de l'Agence Régionale de Santé



PREFECTURE DU VAR
17 MARS 2022
BUREAU DU COURRIER



Service émetteur : Délégation Départementale du VAR

Merci de rappeler impérativement la référence de ce courrier

Affaire suivie par : Laurent SAINTILLAN
Courriel : ars-paca-dt83-sante-environnement@ars.sante.fr
Téléphone : 04 13 55 89 41
Télécopie : 04 13 55 89 92
Réf. : DT83/21/ 130
Date : 14 MARS 2022

Monsieur le Préfet du Var
Direction de la coordination des
politiques publiques et de l'appui
territorial
Bureau du développement durable
Boulevard du 112ème Régiment
d'infanterie
83070 TOULON cedex

Objet : Opération de restauration immobilière ORI, requalification du centre ancien de DRAGUIGNAN / DUP restauration immobilière

Par courrier reçu le 14 février 2022, vous avez sollicité l'avis de l'Agence Régionale de Santé sur le dossier de déclaration d'utilité publique de restauration immobilière déposé par la ville de DRAGUIGNAN, concernant l'opération de restauration immobilière ORI, requalification du centre ancien de DRAGUIGNAN.

Considérant que la mise en place de l'opération de restauration immobilière sur le périmètre du centre ancien de DRAGUIGNAN (11 immeubles concernés par la DUP) doit permettre :

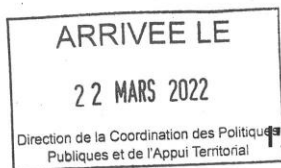
- de garantir la réalisation de travaux de restauration sur des immeubles stratégiques du fait de leur localisation, de leur qualité, et de leur usage actuel,
- la valorisation de la qualité patrimoniale des immeubles,
- de rendre obligatoire les travaux de restauration (parties communes et privatives) permettant d'améliorer les conditions d'habitabilité et requalifier les logements dégradés,
- la création d'une nouvelle offre de logements,
- l'amélioration de la qualité de vie à l'échelle du cœur de ville,
- le suivi social prévu par la commune pour les occupants des immeubles concernés afin de garantir leur relogement provisoire ou définitif dans un logement décent correspondant à leurs besoins.

Je vous informe que l'Agence Régionale de Santé émet un avis favorable à ce projet de DUP ORI restauration immobilière.

Mon service reste à votre disposition pour information complémentaire.

P/le Préfet du Var
P/le Directeur Général de
l'Agence Régionale de Santé PACA
et par délégation
l'ingénieur du Génie Sanitaire
C. DE DONATO

5.2 Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var



Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine du Var

Toulon, le 14 mars 2022

Affaire suivie par :
Sandra JOIGNEAU
Architecte des bâtiments de France
Tél : 06 99 98 51 45
sandra.joigneau@culture.gouv.fr

L'adjointe à la cheffe de l'UDAP,
Architecte des bâtiments de France

à

Monsieur le Préfet du Var
Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et du développement durable

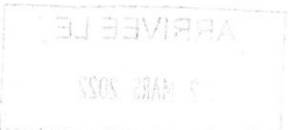
Objet : opération de restauration immobilière (ORI) du centre ancien de Draguignan – consultation des services - avis UDAP
V/Réf : affaire suivie par Alexandre Khair-Eddine
N/Réf : UDAP83/SJ/N°44

Par courrier en date du 9 février 2022, vous sollicitez mon avis sur le dossier de déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière du centre ancien de Draguignan.

Ce projet de restauration immobilière a pour objectif l'amélioration des conditions d'habitabilité et la restauration du patrimoine. Il identifie 11 immeubles situés dans le centre historique de Draguignan. Cette démarche contribue à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine et s'inscrit en cohérence avec les actions en cours.

Aussi, j'émet un avis favorable accompagné des observations ci-après qu'il convient d'annexer au dossier et de transmettre aux porteurs de projet.

UDAP DU VAR
449 avenue de la Mitre – 83 000 TOULON
Téléphone : 04 . 94 . 31 . 59 . 95
udap.var@culture.gouv.fr



1- Servitudes d'utilité publique

Les immeubles sont situés dans le centre historique de Draguignan et dans les rayons de protection autour des monuments historiques. A ce titre, la consultation de l'architecte des bâtiments de France est obligatoire pour toute modification de l'aspect extérieur des immeubles bâtis et non bâtis (espaces libres).

De plus, il convient de noter l'approbation imminente de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine qui devrait s'appliquer au moment des demandes d'autorisations de travaux.

A son approbation, l'AVAP génère automatiquement le site patrimonial remarquable (SPR). AVAP et SPR ont valeur de servitudes d'utilité publique pouvant affecter l'utilisation des sols relatives à la conservation du patrimoine. L'AVAP constitue un outil de gestion composé d'un rapport de présentation et son diagnostic, d'un règlement graphique et écrit. Cet outil initié par la commune de Draguignan en concertation avec l'architecte des bâtiments de France vise à communiquer aux porteurs de projet les caractéristiques du patrimoine et les règles de préservation et de mise en valeur.

Dans le SPR, toute modification de l'aspect extérieur des immeubles bâtis et non bâtis est soumise à autorisation préalable et à l'accord de l'architecte des bâtiments de France.

Nota : Dans le périmètre de l'AVAP/SPR, deux dispositifs en faveur de la restauration sont possibles sous conditions : le dispositif de la loi Malraux qui ouvre droit à réduction fiscale en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti lorsque la restauration est déclarée d'utilité publique et le label de la fondation du patrimoine sur les travaux de restauration extérieurs et visibles depuis l'espace public.

2- Prescriptions générales

Dans le centre ancien, les immeubles présentent un intérêt patrimonial certain. Aussi, les projets doivent s'inscrire dans une démarche de réhabilitation et de restauration des existants. Les dispositions traditionnelles et dispositions d'origine doivent être respectées et perpétuées dans les projets.

L'amélioration thermique du bâti doit être adaptée aux caractéristiques du bâti ancien. Sur cet aspect, il est important de rappeler les documents de référence du CREBA et les fiches ATHEBA.

A titre d'exemple, il convient d'écarter l'usage de matériaux étanches, d'isolation par l'extérieur, qui nuit à l'aspect et au confort du bâti ancien. Dans le même esprit, le maintien des caves et combles permet de préserver des espaces tampon qui participent à l'équilibre du bâti.

Le tissu de Draguignan se distingue par un fort potentiel en matière d'archéologie du bâti. Une vigilance particulière sera apportée lors des travaux et toute découverte sera signalée à l'architecte des bâtiments et au service régional de l'archéologie. Des sondages préalables peuvent également enrichir la connaissance et servir la définition du projet.

Les intérieurs des immeubles participent à l'authenticité et l'intérêt patrimonial du bâti ancien : cage d'escalier, décors, sols anciens, caves, menuiseries, portes, cheminées, distribution, ... Il est important de préserver ces éléments.

Les fenêtres sont régulièrement remplacées à l'occasion des travaux. Une vigilance particulière est également à apporter sur ce point, les menuiseries les plus intéressantes peuvent faire l'objet de travaux de restauration et d'amélioration spécifique en fonction de leur intérêt patrimonial. (En l'état, les menuiseries des immeubles concernés sont rarement visibles et n'ont pu être identifiées).

De manière générale, il est recommandé de faire appel à un architecte du patrimoine ou un architecte ayant des compétences et références en matière de réhabilitation du bâti ancien.

3- Prescriptions par immeuble

Ci-dessous les prescriptions particulières à intégrer dans chaque projet, ces prescriptions non exhaustives sont rédigées à partir des éléments disponibles par immeuble dans le dossier.

1/ 4 Boulevard du Jardin des plantes

- Conserver l'ensemble des décors en façade, restaurer et restituer si besoin les parties manquantes, prévoir un badigeon de chaux ou peinture minérale de teinte ton pierre (idem pour les balcons et leur sous-face).
- Dans les étages, en cas d'écroûtage de l'enduit, conserver les décors et restituer un enduit traditionnel à la chaux en trois passes avec finition lissée et l'application d'un badigeon de chaux.
- Prévoir la purge des enduits du rez-de-chaussée largement dégradés jusqu'au bandeau supérieur et réaliser un enduit à la chaux en trois passes avec finition lissée et l'application d'un badigeon de chaux à l'identique des étages.
- Conserver et restaurer les volets existants en bois persiennés et les peindre. En cas d'impossibilité ponctuelle de restauration, remplacer les volets strictement à l'identique, en bois persiennés et peint.
- Conserver et restaurer les menuiseries anciennes et les portes.
- En cas d'impossibilité technique de restauration ou en cas de menuiseries non conformes (pvc, alu, grand jour, ...), prévoir une restitution des fenêtres en bois peint, dans le respect du dessin d'origine (cintres, vantaux, impostes, petits bois, ...) Exclure la pose avec conservation des anciens dormants.
- Conserver et restaurer les grilles, garde-corps, portail en ferronnerie.
- Conserver le jardin (pleine terre planté) et les seuils en pierre froide.
- Réviser ou refaire la couverture à l'identique, en tuiles canal de terre cuite de couvert et de courant et restaurer la verrière au-dessus de la cage d'escalier.

Au regard de la typologie de l'immeuble, il est probable que l'entrée et la cage d'escalier constituent un ensemble de qualité, à préserver et à mettre en valeur à l'occasion du projet de réhabilitation de l'immeuble (sols, décors, portes...).

2/ 2 rue du Jardin des Plantes

- Prévoir la purge des enduits. Après écroûtage, signaler toute découverte dans les maçonneries (ancienne baie bouchée, maçonnerie en pierre de taille). Le projet pourra être ajusté afin de mettre en valeur certains éléments. Puis réaliser un enduit à la chaux en trois passes avec finition frotté fin et l'application d'un badigeon de chaux.
- La teinte d'origine visible sous la rive de toiture est à restituer ou dans un ton moins soutenu, restituer les encadrements, les tableaux des baies et le bandeau sous génoise peints dans une teinte blanc cassé.
- Remplacer les fenêtres en bois peint à deux vantaux et à petits bois tiercés, exclure la pose avec conservation des anciens dormants.
- Remplacer les volets en bois peints persiennés à lames larges à l'identique des existants.
- Conserver les appuis existants en bon état. Si besoin, les restituer par la pose d'appuis minces en plaque de pierre froide ou ardoise à l'identique des existants. Appuis à prévoir aux fenêtres du dernier étage.
- Restaurer et peindre la porte d'entrée.
- Les réseaux, notamment eaux usées sont à intégrer à l'intérieur du bâti. En façade, les descentes et gouttières sont à remplacer en zinc naturel.
- Réviser ou refaire la couverture à l'identique, en tuiles canal de terre cuite de couvert et de courant.

En rez-de-chaussée, le volet roulant métallique, volet plein en saillie sur la façade, est à déposer à l'occasion des travaux. Il convient de se rapprocher de l'UDAP pour préciser le projet en rez-de-chaussée.

3/ 2 rue du Dragon – 1 Grande rue

- Prévoir la purge des enduits. Après écroûtage, signaler toute découverte dans les maçonneries (ancienne baie bouchée, maçonnerie en pierre de taille). Le projet pourra être ajusté afin de mettre en valeur certains éléments. Puis réaliser un enduit à la chaux en trois passes avec finition frottée fin et l'application d'un badigeon de chaux.
- Restituer la lecture de la trame parcellaire en façade sur la Grande rue, en prévoyant des teintes distinctes pour chaque parcelle.
- Conserver et restaurer les volets existants en bois persiennés et les peindre. Si besoin, restituer à l'identique des existants, les volets manquants sur la travée rue du Dragon.
- Remplacer les fenêtres en bois peint, dans le respect du dessin d'origine (cintre, vantaux et petits bois tiercés). Exclure la pose avec conservation des anciens dormants.
- Conserver les appuis existants en bon état. Si besoin, les restituer par la pose d'appuis minces en plaque de pierre froide ou ardoise à l'identique des existants.
- Prévoir la dépose de la saillie en brique en rez-de-chaussée et autres fers en façade.
- Les réseaux, notamment eaux usées sont à intégrer à l'intérieur du bâti. En cas de remplacement, les descentes et gouttières sont à remplacer en zinc naturel avec dauphin fonte.

En rez-de-chaussée, il convient de se rapprocher de l'UDAP pour préciser le projet (dimensions et position des baies, réfection de la façade commerciale à prévoir).

4/ 23 rue Observance

- Conserver l'ensemble des décors en façade, restaurer et restituer si besoin les parties manquantes, prévoir un badigeon de chaux ou peinture minérale de teinte ton pierre.
- Dans les étages, en cas d'écroûtage de l'enduit, conserver les décors et restituer un enduit traditionnel à la chaux en trois passes avec finition lissée et l'application d'un badigeon de chaux.
- Prévoir la purge des enduits puis réaliser un enduit à la chaux en trois passes avec finition lissée et l'application d'un badigeon de chaux.
- En cas de rez-de-chaussée en pierre de taille côté rue notamment, la pierre de taille pourra rester apparente. Prévoir sur la pierre de taille un nettoyage léger puis une patine à la chaux.
- Conserver les appuis en pierre existants en bon état. Si besoin, les restituer par la pose d'appuis minces en plaque de pierre froide ou ardoise à l'identique des existants.
- Les réseaux eaux usées sont à intégrer à l'intérieur du bâti.
- Refaire la couverture à l'identique, en tuiles canal de terre cuite de couvert et de courant.
- Les descentes et gouttières sont à remplacer en zinc naturel avec dauphin fonte.
- Remplacer et restituer les fenêtres en bois peint, dans le respect du dessin d'origine (cintre, vantaux, petits bois et petits carreaux). Exclure la pose avec conservation des anciens dormants.
- Conserver et restaurer les volets existants en bois persiennés et les peindre. Pour les volets les plus dégradés, les volets manquants et la façade sur jardin, remplacer les volets en bois persiennés peint, à l'identique des existants.
- Conserver et restaurer la porte d'entrée, prévoir une cire à chaud.
- Conserver et restaurer la grande porte bois rue Capesse et la peindre.
- Conserver ou restituer les soupiraux pour améliorer la ventilation des caves et des maçonneries.
- Conserver le jardin (pleine terre planté).

A l'intérieur, un soin particulier doit être apporté à la conservation et à la restauration des intérieurs, escalier, décors, portes, revêtements, cheminées, alcôves, ... Au regard de l'intérêt patrimonial du bâti et des enjeux de réhabilitation, il convient de faire appel à un architecte du patrimoine pour la réhabilitation de cet immeuble.

Un label fondation du patrimoine permettant de défiscaliser une partie des travaux de restauration peut être envisagé en coordination avec l'architecte des bâtiments de France.

5/ 6 Montée Saint Clair

- Prévoir la purge des enduits. Après écroûtage, signaler toute découverte dans les maçonneries (ancienne baie bouchée, maçonnerie en pierre de taille). Le projet pourra être ajusté afin de mettre en valeur certains éléments. Puis réaliser un enduit à la chaux en trois passes avec finition lissée et l'application d'un badigeon de chaux.
- La teinte d'origine visible sur la façade principale est à restituer sur l'ensemble de la parcelle 275, restituer les encadrements peints minces, les tableaux des baies et le bandeau sous génoise peints dans une teinte blanc cassé. Pour le bâti de la parcelle 276, choisir une teinte de façade distincte et moins soutenue.
- Supprimer les fers et conduits de cheminée en saillie sur les façades.
- Remplacer et restituer les fenêtres en bois peint, dans le respect du dessin d'origine (cintre, vantaux, petits bois et petits carreaux). Exclure la pose avec conservation des anciens dormants.
- Conserver et restaurer les volets existants en bois persiennés et les peindre. En cas d'impossibilité ponctuelle de restauration, remplacer les volets strictement à l'identique, en bois persienné et peint.
- Conserver les appuis en pierre existants en bon état. Si besoin, les restituer par la pose d'appuis minces en plaque de pierre froide ou ardoise à l'identique des existants.
- Restaurer et peindre la porte d'entrée.
- Les réseaux, notamment eaux usées sont à intégrer à l'intérieur du bâti.
- Réviser ou refaire la couverture à l'identique, en tuiles canal de terre cuite de couvert et de courant. Les descentes et gouttières sont à remplacer en zinc naturel et dauphin fonte.
- Restituer les soupiroux des caves pour améliorer la ventilation et des maçonneries.

6/ 4 rue de la Vieille Halle

- Prévoir la purge des enduits.
- Après écroûtage, signaler toute découverte dans les maçonneries (ancienne baie bouchée, maçonnerie en pierre de taille). Le projet pourra être ajusté afin de mettre en valeur certains éléments et interroger la composition de façade visiblement remaniée.
- Puis réaliser un enduit à la chaux en trois passes avec finition lissée et l'application d'un badigeon de chaux.
- Supprimer les joints ciment en rez-de-chaussée et restituer un enduit et badigeon dans la continuité des étages.
- Remplacer les fenêtres en bois peint, dans le respect des dessin d'origine (vantaux, petits bois). Exclure la pose avec conservation des anciens dormants.
- Restaurer ou remplacer les volets en bois peint persiennés à lames larges.
- Restituer les appuis de fenêtre par la pose d'appuis minces en plaque de pierre froide ou ardoise à l'identique des existants.
- Les réseaux, notamment climatiseurs, réseaux eaux usées en façade sont à supprimer et à intégrer à l'intérieur du bâti.
- Refaire la couverture à l'identique, en tuiles canal de terre cuite de couvert et de courant. Les descentes et gouttières sont à remplacer en zinc naturel et dauphin fonte.
- Supprimer les enduits fausse pierre de part et d'autre de la porte et restituer une porte d'entrée (encadrement et menuiseries selon les dispositions traditionnelles).

En rez-de-chaussée, il convient de se rapprocher de l'UDAP pour préciser le projet (dépose des existants, réfection des façades commerciales à prévoir, restitution des seuils en pierre froide, baies anciennes et maçonneries en pierre de taille ?).

Au regard de l'importance des travaux à réaliser, il convient d'avoir recours à un architecte du patrimoine. Une vigilance particulière doit être apportée aux éventuels vestiges des remparts médiévaux.

7/ 4 place du marché

- Conserver l'ensemble des décors (ciment naturel ?) en façade, restaurer et restituer si besoin les parties manquantes, prévoir une peinture minérale de teinte ton mastic.
- Un sondage des enduits existants est à prévoir pour préciser le projet.
- Prévoir un écroûtage des enduits (avec conservation des décors) et restituer un enduit traditionnel à la chaux en trois passes avec finition identique à l'existant et l'application d'un badigeon de chaux. Restituer les enduits à joints engravés au rez-de-chaussée.
- Choisir une teinte mastic pour le fond de façade.
- Conserver et restaurer les volets existants en bois persiennés et les peindre.
En cas d'impossibilité ponctuelle de restauration, remplacer les volets strictement à l'identique, en bois persienné et peint.
- Conserver et restaurer la porte, prévoir une cire à chaud.
- Conserver et restaurer les fenêtres et porte-fenêtres. En cas d'impossibilité technique de restauration ou en cas de menuiseries non conformes (pvc, alu, grand jour, ...), prévoir une restitution des fenêtres et porte-fenêtres en bois peint, dans le respect du dessin d'origine (cintres, vantaux, impostes, petits bois, ...) Exclure la pose avec conservation des anciens dormants.
- Conserver et restaurer les grilles, garde-corps en ferronnerie.
- Réviser la couverture à l'identique, en tuiles canal de terre cuite de couvert et de courant et restaurer la verrière au-dessus de la cage d'escalier.
- Dégager la porte d'entrée et son encadrement (supprimer la clim en saillie et le caisson, décaper l'encadrement de la peinture...)
- Les réseaux et notamment réseaux d'eaux usées, filerie en façade sont à supprimer et à intégrer à l'intérieur du bâti.
- Les chéneaux et descentes sont à vérifier et à remplacer si nécessaire en zinc, avec dauphin fonte.
- Conserver ou restituer les soupiraux pour améliorer la ventilation des caves et des maçonneries.
- L'enseigne tabac est à repositionner sous le niveau du balcon dans la hauteur du rez-de-chaussée. Une enseigne combinant tabac et FDJ de dimensions réduites est à privilégier, plus adapté au contexte singulier du centre ancien.

En rez-de-chaussée, il convient de se rapprocher de l'UDAP pour préciser le projet.

A l'intérieur, un soin particulier doit être apporté à la conservation et à la restauration des intérieurs, escalier, décors, portes, revêtements, cheminées, alcôves, ... Au regard de l'intérêt patrimonial du bâti et des enjeux de réhabilitation, il convient de faire appel à un architecte du patrimoine pour la réhabilitation de cet immeuble.

Un label fondation du patrimoine permettant de défiscaliser une partie des travaux de restauration peut être envisagé en coordination avec l'architecte des bâtiments de France.

8/ 19 rue du Piquet Vieux – 19 traverse du Cros

- Conserver l'ensemble des décors en façade, restaurer et restituer si besoin les parties manquantes, prévoir un badigeon de chaux de teinte ton pierre. Une vigilance particulière est à apporter à d'éventuelles décors en plâtre (?).
- Prévoir la purge des enduits puis réaliser un enduit à la chaux en trois passes avec finition lissée et l'application d'un badigeon de chaux.
- Supprimer le rang de tuiles au-dessus de la porte d'entrée.
- En rez-de-chaussée, la pierre de taille sera maintenue apparente, l'enduit sera traité au nu de la pierre sans saillie.
- Conserver et restaurer les appuis existants.
- Les réseaux sont à intégrer à l'intérieur du bâti.
- Refaire la couverture à l'identique, en tuiles canal de terre cuite de couvert et de courant.
- Les descentes et gouttières sont à remplacer en zinc naturel avec dauphin fonte.

- Remplacer les fenêtres en bois peint, dans le respect du dessin d'origine (cintre, vantaux, petits bois et petits carreaux). Exclure la pose avec conservation des anciens dormants.
- Conserver et restaurer les volets existants en bois persiennés et les peindre.
- Conserver et restaurer la porte d'entrée et la porte, prévoir une mise en peinture
- Conserver les seuils en pierre.

A l'intérieur, un soin particulier doit être apporté à la conservation et à la restauration des intérieurs, notamment escalier et décors plâtre éventuels.

9/ 15 rue de la République

- Après vérification des enduits, prévoir des reprises des parties mal adhérentes à l'identique de l'existant (nature et finition) puis appliquer un badigeon de chaux ou une peinture minérale.
- Remplacer et restituer les fenêtres en bois peint, dans le respect du dessin d'origine (vantaux, petits bois). Exclure la pose avec conservation des anciens dormants.
- Conserver et restaurer les volets existants en bois persiennés et les peindre. En cas d'impossibilité ponctuelle de restauration et de volets manquants (façade arrière), remplacer les volets strictement à l'identique, en bois persienné et peint.
- Supprimer les rangées de tuiles au-dessus des baies en façade arrière.
- Conserver les appuis en pierre existants en bon état. Si besoin, les restituer par la pose d'appuis minces en plaque de pierre froide ou ardoise à l'identique des existants.
- Conserver et restaurer la porte d'entrée, prévoir une cire à chaud, restaurer l'encadrement et le seuil en pierre.
- Conserver et restaurer les garde-corps en ferronnerie et les peindre.
- Les réseaux, notamment eaux usées et filerie sont à intégrer à l'intérieur du bâti.
- Réviser ou refaire la couverture à l'identique, en tuiles canal de terre cuite de couvert et de courant. Les descentes et gouttières sont à remplacer en zinc naturel et dauphin fonte.
- Conserver et restituer le jardin (pleine terre planté) et revoir le traitement de la clôture et du portail.

En rez-de-chaussée, les devantures commerciales présentent une saillie et hauteur trop importantes, des matériaux et couleurs inadaptés, et sont trop proches de l'encadrement et des limites parcellaire. Les devantures existantes sont à déposer et à remplacer dans le respect de la composition de façade. Il convient de se rapprocher de l'UDAP pour préciser le projet.

A l'intérieur, un soin particulier doit être apporté à la conservation et à la restauration des intérieurs, escalier, décors, portes, revêtements, cheminées, potagers, ...

10/ 17 rue de la République

- Après vérification des enduits, prévoir des reprises des parties mal adhérentes à l'identique de l'existant (nature et finition) puis appliquer un badigeon de chaux ou une peinture minérale. Restituer des encadrements peints dans une teinte ton pierre et un fond de façade en référence à la teinte ancienne (moins soutenue).
- Remplacer et restituer les fenêtres en bois peint, dans le respect du dessin d'origine (vantaux, petits bois). Exclure la pose avec conservation des anciens dormants.
- Conserver et restaurer les volets existants en bois persiennés et les peindre. En cas d'impossibilité ponctuelle de restauration et de volets manquants (façade arrière), remplacer les volets strictement à l'identique, en bois persienné et peint. Harmoniser les volets par des volets à lames larges.
- Conserver les appuis en pierre existants en bon état. Si besoin, les restituer par la pose d'appuis minces en plaque de pierre froide ou ardoise à l'identique des existants.
- Conserver et restaurer la porte d'entrée, prévoir une cire à chaud, restaurer l'encadrement et le seuil en pierre.
- Conserver et restaurer les garde-corps en ferronnerie et les peindre.
- Les réseaux, notamment eaux usées, conduits et filerie sont à intégrer à l'intérieur du bâti.

- Réviser ou refaire la couverture à l'identique, en tuiles canal de terre cuite de couvert et de courant. Les descentes et gouttières sont à remplacer en zinc naturel et dauphin fonte.
- Conserver et restituer le jardin (pleine terre planté) et revoir le traitement de la clôture et du portail.

En rez-de-chaussée, la devanture commerciale sera modifiée notamment en supprimant la saillie supérieure au profit d'une couvertine zinc et en descendant l'enseigne drapeau dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il convient de se rapprocher de l'UDAP pour préciser le projet.

A l'intérieur, un soin particulier doit être apporté à la conservation et à la restauration des intérieurs, escalier, décors, portes, revêtements, cheminées, potagers, ...

11/ 4 rue des Potiers

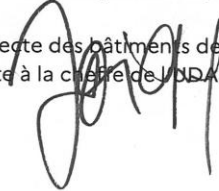
- Après vérification des enduits, prévoir des reprises des parties mal adhérentes à l'identique de l'existant (nature et finition) puis appliquer un badigeon de chaux. Au regard de la dégradation des enduits en partie basse, une purge des enduits ciment existants et la réalisation d'enduit à la chaux est à prévoir pour améliorer la respiration des maçonneries.
- Remplacer et restituer les fenêtres en bois peint, dans le respect du dessin d'origine (vantaux, petits bois). Exclure la pose avec conservation des anciens dormants.
- Conserver et restaurer les volets existants en bois persiennés et les peindre. En façade principale, remplacer les volets en bois peint, persiennés à lames larges à l'identique des dispositions d'origine.
- Conserver et restaurer les appuis existants du rez-de-chaussée et restituer des appuis traditionnels dans les étages.
- Conserver et restaurer la porte d'entrée, prévoir une mise en peinture, restaurer l'encadrement et le perron en pierre.
- Conserver et restaurer les garde-corps en ferronnerie et les peindre.
- Les réseaux, notamment eaux usées et filerie sont à intégrer à l'intérieur du bâti.
- Refaire la couverture à l'identique, en tuiles canal de terre cuite de couvert et de courant. Les descentes et gouttières sont à remplacer en zinc naturel et dauphin fonte.
- Conserver ou restituer les soupiraux pour améliorer la ventilation des caves et des maçonneries.

Il convient de maintenir le niveau de caves à usage de cave, de stockage, garage... et de prévoir des matériaux et revêtements respirants.

Je souhaite que mon service soit associé à l'accompagnement des projets, en coordination avec les services en charge de l'opération.

Sandra JOIGNEAU

Architecte des bâtiments de France
Adjointe à la chef de l'UDAP du Var



Copie à l'attention du Service Régional de l'Archéologie DRAC PACA

5.3 Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours



**Sapeurs-Pompiers
du Var**

Direction départementale

ARRIVEE LE

07 AVR. 2022

Direction de la Coordination des Politiques
Publiques et de l'Appui Territorial

GROUPEMENT PREVISION

Service : DECI

Affaire suivie par : VP / JNB

Téléphone : 04 94 60 37 93

NUMERO: 002159

Le Muy, le - 4 AVR. 2022

PREFECTURE DU VAR

07 AVR. 2022

BUREAU DU COURRIER

Le Directeur Départemental

à

Bureau de l'environnement et
du développement durable

83070 - TOULON CEDEX

V/Réf: consultation du 09 février 2022

Objet: consultation des services – réhabilitation centre ville - Draguignan

En réponse à votre courrier en référence, mes services ont étudié votre demande relative au dossier cité en objet.

A la lecture des éléments fournis, il apparaît une réhabilitation de 11 bâtiments d'habitation anciens au profit de la création et réhabilitation de 96 logements.

En l'état des éléments fournis, les recommandations du sdis83 s'appuient sur la circulaire 82-100 du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants. Le principe est donc de ne pas diminuer le niveau de sécurité antérieur.

Compte tenu de l'environnement « historique » du site caractérisé par l'étroitesse des rues, existence de courette, rue en escalier, et la continuité architecturale, il faudra porter une attention particulière :

- A isoler les parties entre elle notamment en comble ou toiture,
- A prendre en compte l'étroitesse des rues : la deci fera l'objet d'une étude particulière lors du dépôt de permis,
- A garantir les accès aux véhicules de secours au plus près,
- A garantir les accès aux façades par échelle à coulisses et crochets.

DD SIS - 24 allée de Vaugrenier - ZAC les Ferrières - CS 20050 - 83490 le Muy - Tél: 04.94.60.37.00 - Fax : 04.94.60.37.09 |

Toute correspondance doit être adressée sous forme impersonnelle à Monsieur le directeur départemental

Si certaines prescriptions primordiales ne pouvaient être appliquées, il est fortement conseillé de limiter les éléments de constructions en hauteur de façon à être classés en 2^{ème} famille.

Enfin il semble nécessaire de convier ou d'informer le groupement Est du SDIS et le CIS Draguignan aux réunions de chantiers afin d'anticiper toutes difficultés pour la distribution des secours durant les chantiers.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le Directeur Départemental,
Le Chef Groupement Prévision

Lieutenant-Colonel Vincent Pairault

5.4 Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer



Direction départementale
des territoires et de la mer du Var

Service habitat et rénovation urbaine
Responsable du bureau habitat privé
Marc SOTTER
Téléphone : 0494468074
Courriel : marc.sotter@var.gouv.fr

Toulon, le 05 JUIN 2022

NOTE

à l'attention de Monsieur le préfet du Var
Bureau de l'environnement et du développement durable

Objet : Projet de restauration immobilière du centre ancien – commune de Draguignan.
Référence : Note du 9 février 2022, affaire suivie par M. Alexandre KAIHR-EDDINE.

La commune de Draguignan souhaite lancer une déclaration d'utilité publique Restauration Immobilière sur son centre ancien. Par courrier du 9 février 2022, vous avez sollicité l'avis explicite de la direction départementale des territoires et de la mer sur ce projet. Cet avis est le suivant :

1. LOCALISATION DU PROJET

Le projet concerne la requalification du centre ancien. Sur ce secteur, onze immeubles sont concernés par le projet d'Opération de Restauration Immobilière (ORI). Ce secteur est couvert par l'OPAH-RU de la commune. L'agglomération (Dracénie Provence Verdon Agglomération) bénéficie de la délégation des aides à la pierre.

2. PROGRAMME DE L'OPERATION

Le projet de travaux de restauration porte sur le traitement de 31 logements sur 2 242 m² habitables et 8 locaux commerciaux.

L'estimation de la valeur vénale des immeubles avant restauration est de 2 719 700 € (hors indemnités accessoires et aléas divers). Cette estimation sera approfondie lorsque nécessaire par la DDFIP.

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SHRU CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face à la caserne des pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel : ddtm-shru@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Les travaux sont sommairement estimés à 4 915 000 €. A noter qu'un immeuble, apprécié comme dégradé, n'a pas fait l'objet de visite à ce stade (AB1-AB2 – 4 Bd du jardin des plantes). Aussi, le niveau d'intervention entre remise aux normes et travaux lourds devra être précisé lors de l'enquête parcellaire.

3. AVIS DE LA DDTM

A ce stade, le projet ne fait pas ressortir la répartition des logements (maintien de la répartition actuelle ou création de nouveaux logements). En ce sens, il conviendra d'affiner quels dispositifs seront mis en œuvre pour la production de ces logements.

De plus, le maître d'ouvrage devra calibrer l'intervention de l'Anah en fonction des subventions à demander pour ce projet et, éventuellement, anticiper toute demande complémentaire sur les budgets annuels. De fait, la portabilité financière ne peut être évaluée à ce stade.

En conclusion la DDTM émet un avis favorable sur le dossier présenté pour ce qui relève de son champ de compétence, sous réserve de la prise en compte des observations visées supra et des précisions à apporter au projet par le dossier d'enquête publique.

Le directeur départemental
des territoires et de la mer,

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer

Laurent BOULET

Adresse postale : Préfecture – DDTM – SHRU CS 31 209 - 83070 TOULON CEDEX
Accueil du public : 244 avenue de l'infanterie de marine à Toulon face à la caserne des pompiers
Téléphone 04 94 46 83 83
Courriel : ddtm-shru@var.gouv.fr
www.var.gouv.fr

Annexe 6 : arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique
