

DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE DRAGUIGNAN

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière du centre ancien de Draguignan au bénéfice de la commune, du 12 septembre au 27 septembre 2022.
Arrêté préfectoral du 19 juillet 2022.



Dossier N° E22000035 / 83 du 27 juin 2022 Tribunal Administratif de TOULON.

1ère Partie

Rapport du commissaire enquêteur

Sommaire

1ère Partie	1
Rapport du commissaire enquêteur	1
1 - Généralités:	3
11 - Cadre général de l'enquête:	3
12 - Objet de l'enquête:	3
13 - Cadre juridique:	4
14 - Autres documents consultés:	4
15 - Présentation du projet:	4
151 - La sélection des immeubles retenus par l'ORI:	5
152 - Les immeubles concernés par l'ORI:	5
153 - Caractéristiques des immeubles concernés par l'ORI:	6
154 - L'appréciation du commissaire enquêteur sur le projet d'ORI:	7
16 - Composition du dossier:	8
2 - Organisation et déroulement de l'enquête:	9
21 - L'organisation de l'enquête:	9
211 - Désignation du commissaire enquêteur:	9
212 - Contact et étude préalable:	9
22 - Le déroulement de l'enquête:	11
221 - Le déroulement des permanences:	11
222 - Conditions de la consultation:	12
223 - L'information du public:	13
224 - Information des propriétaires:	14
225 - Clôture de l'enquête:	14
226 - Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse:	15
3 - Analyse des observations, consultations et réponses du responsable du projet:	15
31 - Avis des services consultés:	15
311 - L'Agence Régionale de Santé:	15
312 - Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var:	15
313 - Service Départemental d'Incendie et de Secours:	16
32 - Relation comptable des observations du public et analyse:	16
33 - Analyse des observations du public:	16
331 - Les observations concernant les immeubles ciblés par l'ORI:	16
332 - Les observations portant sur le centre ancien:	19
333 - Question du commissaire enquêteur et réponse apportée:	20

1 - Généralités:

11 - Cadre général de l'enquête:

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.

12 - Objet de l'enquête:

Par délibération n° 2021-046 du 25 mars 2021, le conseil municipal de Draguignan a approuvé le lancement de l'opération de restauration immobilière dans le périmètre de l'OPAU-RU 2018-2023 et autorisé le maire à signer tout acte y afférent.

Par délibération n° 2021-180 du 15 décembre 2021, le conseil municipal de Draguignan a approuvé le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière portant sur onze immeubles et autorisé le maire à solliciter le Préfet du Var pour la mise à l'enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique et indiqué que la commune pourra solliciter la déclaration d'utilité publique à son profit ou à celui d'un concessionnaire.

À la demande du maire de Draguignan formulée par lettre du 7 janvier 2022, le Préfet du Var a prescrit l'ouverture de l'enquête publique par arrêté du 19 juillet 2022.

Après la réception du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, le Préfet du Var pourra décider de déclarer d'utilité publique l'opération de restauration immobilière du centre ancien de Draguignan.

13 - Cadre juridique:

Le projet est soumis à enquête publique en application des dispositions des codes suivants:

- code de l'urbanisme, notamment ses articles L313-4 à L313-4-4 et R313-24;
- code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses articles L1 ,L110-1, L121-1, R111-1 et suivants, R112-1 et suivants;
- code de l'environnement, notamment son article R123-5.

14 - Autres documents consultés:

- Plan local d'urbanisme de Draguignan rendu exécutoire le 19 juin 2017 et ses modifications ultérieures;
- Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon;
- Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) du centre ville de Draguignan 2018-2023 : convention signée le 20 septembre 2018;
- Rapport de présentation de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de Draguignan (AVAP) destinée à devenir Site Patrimonial Remarquable (SPR) lorsque l'AVAP sera approuvée.

15 - Présentation du projet:

L'Opération de Restauration Immobilière objet de la présente DUP a pour objectif de conforter l'ensemble du dispositif opérationnel déployé pour la requalification du centre ville de Draguignan. Elle permet 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 ilots dégradés déjà réalisées ou qui le seront dans les prochaines années dans le cadre de la future concession, l'ORI permet 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 permet 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 participe 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.

151 - La sélection des immeubles retenus par l'ORI:

La convention d'OPAH-RU a prévu pour la réalisation de ses objectifs le recours à une Opération de Restauration Immobilière, aussi l'analyse préalable au choix des immeubles a été confiée à une mission spécifique d'animation de l'OPAH.

Les données recueillies ont permis d'élaborer une première liste de 26 immeubles, affinée pour retenir 21 immeubles au regard de trois critères:

- L'occupation effective de l'immeuble avec priorisation des immeubles vacants;
- La localisation de l'immeuble au regard du projet urbain;
- L'engagement des propriétaires dans la réalisation de travaux.

Sur la base de cette sélection, une phase de concertation s'est ouverte avec les propriétaires. Après examen de l'état des immeubles mais aussi des projets éventuels de requalification en cours et de la capacité des immeubles 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 Contrat de Revitalisation Artisanale et Commerciale (CRAC).

152 - Les immeubles concernés par l'ORI:

Chaque immeuble fait l'objet dans le dossier d'une fiche qui précise:

- 1) L'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.

2) L'estimation sommaire des travaux:

- Démolitions éventuelles;
- Consolidation des structures;
- Façades;
- Couverture et charpente;
- Planchers et distribution;
- Sécurité (incendie...);
- Mise aux normes d'habitabilité des logements: électricité, plomberie, chauffage, isolation, menuiserie, distribution, aménagement intérieur.

153 - Caractéristiques des immeubles concernés par l'ORI:

n° Immeuble - État	n° Parcelle	Adresse	Propriétaire	Statut propriété	Nb de logements	Occupation logements	Nb de commerces ou autres locaux	Occupation commerce	Coût total travaux en €TTC	Estimation foncière avant restauration
1 - dégradé	AB1-AB2	4 Bd du jardin des plantes	SOUDIEUX	Nu propriété	3	Vacant	0	-	584 000	318 000
2 - dégradé	AB1401	2 rue du Jardin des Plantes	PUCCIO Geoffrey	Propriétaire	2	Partiellement Occupés	-	-	154 000	92 000
3 - très dégradé	AB1075	2 rue du Dragon	BECCARIA Marc	Propriétaire	1	Vacant	-	-	425 000	166 500
4 - dégradé	AB386	23 rue de l'Observance	CENSINI Yves	Indivision	3(+2)	Partiellement occupé	2	Occupé	871 000	362 800
5 - très dégradé	AB275 - AB276	6 montée Saint Clair	LEMBARET Jawad	Propriétaire	3	Vacant	-	-	253 000	103 000
6 - très dégradé	AB317	4 rue Vieille Halle	MARINO/ AVATI	Propriétaire	3	Vacant	2	Vacant	380 000	212 500
7 - dégradé	AB941	4 Place du Marché	DELFINO Laurent	Propriétaire	5	Partiellement occupé	2	Occupé	735 000	484 000
8 - Très dégradé	AB599	19 rue du Piquet Vieux	SFIM	Propriétaire	3	Vacant	-	-	176 000	60 500
9 - dégradé	AB1523	15 rue de la République	COMBET / OUSTRIC	Propriétaire	4	Vacant	2	Occupé	506 000	324 000
10 - dégradé	AB1214	17 rue de la République	FRONT / UTEZA	Copropriété	5	Vacant	2	Occupé	484 000	410 400
11 - très dégradé	AB459	4 rue des Potiers	MOULIN / BELGRANO	Nu propriété	4	Partiellement occupé	-	-	347 000	185 800
TOTAL					38		10		4915 000	2 719 700

L'objectif est donc de conduire à la remise aux normes de 38 logements et 10 commerces afin de dynamiser l'habitat et l'offre de services dans le centre ancien de Draguignan dans un cadre agréable et de caractère.

Le Directeur départemental des Finances Publiques du Var a procédé le 27 septembre 2021 à l'estimation de la valeur des immeubles avant restauration, à l'exception de la parcelle AB1214, et calculé forfaitairement les indemnités accessoires (indemnité de remploi) et aléas divers à environ 21% des indemnités principales.

La dépense totale pour la commune, si l'ORI devait aller à son terme jusqu'à l'expropriation, comprend l'estimation foncière avant restauration, les indemnités accessoires et aléas divers, et le coût totalise travaux soit:

$$2\,719\,700\text{€} + (2\,719\,700 \times 21\%) + 4\,915\,000\text{€} = \mathbf{8\,119\,737\text{€}}$$

154 - L'appréciation du commissaire enquêteur sur le projet d'ORI:

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 désaffectation ou la déqualification des logements dans le centre ancien de Draguignan posent des problèmes de salubrité et de sécurité publiques et représentent un facteur négatif pour son attractivité.

La lecture des fiches détaillées par immeuble, réalisées dans le cadre de l'étude préalable pour cette DUP, montre que 5 immeubles sont qualifiés de « très dégradés » et les 6 autres de « dégradés ».

Compte tenu des situations de blocage ou d'inaction des propriétaires, il est évident que la sortie de ces situations ne peut aujourd'hui se réaliser que par une intervention forte et volontariste des pouvoirs publics dans l'intérêt des habitants et de l'avenir du centre ville de Draguignan.

16 - Composition du dossier:

Conformément aux dispositions combinées des articles R 313-24 du code de l'urbanisme et de l'article R 112-5 du code de l'expropriation, le dossier soumis à l'enquête comporte:

- 1) Un plan permettant de connaître la situation des bâtiments concernés et leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune;
- 2) La désignation des immeubles concernés;
- 3) L'indication du caractère vacant ou occupé 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. La notice présente le projet d'ensemble dans lequel s'insère l'opération de restauration immobilière;
 - Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments.
- 5) Une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations

Les annexes:

- 1) Courrier envoyé aux propriétaires dans le cadre de la phase de sélection des immeubles;
- 2) Délibération du conseil municipal validant le principe de l'ORI;
- 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;
- 4) Estimations domaniales;
- 5) Avis des services consultés:
 - Agence Régionale de Santé;
 - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var;
 - Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Les pièces administratives relatives à l'enquête publique comprenant:

- un avis d'enquête publique;
- la décision du tribunal administratif de nomination du commissaire enquêteur, N° E22000035 / 83 TA TOULON;
 - l'arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière du centre ancien de Draguignan, au bénéfice de la commune;
 - les avis d'enquête publique parus dans la presse Var-matin (26 août et 12 septembre 2022) et La Marseillaise (26 août et 12 septembre 2022);

- le certificat de début d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique et de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique, en date du 22 août 2022;
- le registre d'enquête publique.

2 - Organisation et déroulement de l'enquête:

21 - L'organisation de l'enquête:

211 - Désignation du commissaire enquêteur:

Par décision N°E22000035 / 83 du 27 juin 2022, modifiée le 5 juillet 2022, le magistrat en charge des enquêtes publiques au Tribunal Administratif de Toulon (83) m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière du centre ancien de la commune de Draguignan.

L'arrêté en date du 19 juillet 2022 de Monsieur le Préfet du Var prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière du centre ancien de Draguignan, au bénéfice de la commune.

212 - Contact et étude préalable:

Dès réception de la désignation du commissaire enquêteur, j'ai pris contact avec M Alexandre KHAIR-EDDINE, instructeur en charge de l'enquête publique à la préfecture du Var afin d'obtenir une version numérique du dossier qui sera soumis à l'enquête publique et de finaliser les dispositions de l'arrêté préfectoral à intervenir.

Dans les jours qui ont suivi, en concertation avec la préfecture et la commune de Draguignan, ont été déterminés:

- les dates de début et de fin d'enquête: du 12 au 27 septembre 2022;
- le siège en mairie de Draguignan et le lieu de l'enquête où le commissaire enquêteur tiendra ses permanences;
- les dates des trois permanences du commissaire enquêteur convenues avec la préfecture:
 - lundi 12 septembre 2022 de 8H30 à 12H00
 - mardi 20 septembre 2022 de 8H30 à 11H30
 - mardi 27 septembre 2022 de 13H30 à 17H00.

Le mercredi 10 août de 9H00 à 11H00, je me suis rendu en mairie pour une réunion de travail avec M Jean-Philippe BÉNARD, DGA et directeur de projet « Action Coeur de Ville », qui m'a présenté l'ORI dans le contexte de Draguignan, les motivations de choix des immeubles et m'a fait visiter l'extérieur des onze bâtiments concernés et disséminés dans la vieille ville.

J'ai validé les modalités d'affichage sur les immeubles et les conditions d'accueil sur les lieux de l'enquête.

Le vendredi 19 août 2022, j'ai rencontré en préfecture M Alexandre KHAIR-EDDINE afin d'échanger sur le contexte de l'opération de restauration immobilière (ORI) du centre ancien de Draguignan et les dispositions législatives et réglementaires qui la régissent.

Il m'a remis à l'intention de Monsieur le Maire de Draguignan:

- un exemplaire complet du dossier d'enquête (papier);
- une lettre de notification;
- une copie de l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2022;
- un avis d'ouverture d'enquête publique;
- un registre d'enquête publique;
- deux certificats d'affichage (début et fin).

Le vendredi 2 septembre 2022, j'ai rencontré en mairie de Draguignan M Jean-Philippe BÉNARD afin de lui remettre contre accusé de réception les documents que m'avait confiés la préfecture, après avoir coté et paraphé le registre d'enquête à feuillets non mobiles et paraphé le dossier complet, en application de l'article 6 de l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2022.

J'ai profité de ce déplacement pour vérifier la présence en mairie de l'avis d'enquête publique et de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique sur les panneaux d'affichage habituels.

J'ai vérifié de la même manière la présence de l'avis d'enquête publique sur les 11 immeubles concernés par l'ORI.

Le mardi 27 septembre 2022, j'ai rencontré dans ses locaux M Jean-Michel COHEN, Directeur général délégué de la SAIEM, pour me faire préciser la méthode et les moyens déployés pour caractériser les immeubles retenus dans le projet d'ORI, mesurer leur état de dégradation et déterminer les travaux à prescrire, ainsi que pour chiffrer leur montant.

J'en ai profité pour évoquer la situation de l'immeuble identifié 1 dans l'ORI situé 4 boulevard du jardin des plantes qui n'avait pas été visité, mais avait pu être qualifié de « dégradé » et dont le montant estimatif des travaux prescrits avait pu être précisé.

Le même jour, je me suis entretenu au téléphone avec Mme Sandra JOIGNEAU Architecte des bâtiments de France, rédactrice de l'avis détaillé de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var pour compléter mes informations sur les 11 immeubles retenus dans l'ORI et leur situation au regard du Site Patrimonial Remarquable en phase finale d'intégration dans le PLU de Draguignan.

Pour conclure mes rencontres sur la sélection des immeubles, je me suis longuement entretenu avec Mme Nathalie BACH du bureau CITEMETRIE en charge de l'animation de l'OPAH-RU et de l'aide aux propriétaires souhaitant réaliser des travaux.

Elle a pu me faire un point des actions en cours sur chacun des immeubles concernés par le projet d'ORI.

22 - Le déroulement de l'enquête:

221 - Le déroulement des permanences:

L'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière du centre ancien de Draguignan, au bénéfice de la commune prévoyait que le commissaire enquêteur se tiendrait à la disposition du public afin de répondre aux demandes d'information et de recueillir personnellement les observations du public à l'occasion de 3 permanences:

- le lundi 12 septembre 2022 de 8H30 à 12H00 (jour d'ouverture de l'enquête);
- le mardi 20 septembre 2022 de 8H30 à 11H30;
- le mardi 27 septembre 2022 de 13H30 à 17H00 (jour de clôture de l'enquête).

J'ai tenu scrupuleusement les permanences selon le calendrier arrêté et les citoyens ont été accueillis au centre Joseph Collomp, annexe de la mairie, disposant d'un accueil général pour diriger le public vers une table de consultation des documents et des sièges d'attente, ou vers le bureau du commissaire enquêteur les jours de permanence au 3ème étage du bâtiment. Celui-ci est doté de tous les équipements nécessaires à l'accueil de personnes en situation de handicap.

Aucun incident n'a été constaté pendant la durée de l'enquête qui s'est déroulée de façon agréable et courtoise. Le public s'est montré satisfait de la consultation.

Lundi 12 septembre 2022: Visite de:

- 1. MM NIVIÈRE (3 personnes), héritiers de feu M Yves CENCINI 23 rue de l'Observance (immeuble repéré 4);**

2. Mme VALENSI, riveraine demeurant rue DOU FAVRIER;
3. SCI SFIM: MM DE SEDE et MARTINEZ, 19 rue du Piquet Vieux (immeuble repéré 8);
4. M GONDRY, locataire d'une cellule commerciale et d'un studio au 4ème étage 4 place du marché (immeuble repéré 7);
5. Mme SOUDIEUX, nu propriétaire 4 bd Jardin des Plantes (immeuble repéré 1).

Mardi 20 septembre 2022: Visite de:

1. Mme ROCCA, déléguée des parents d'élève de l'école Frédéric Miral;
2. M BELGRANO, nu propriétaire, 4 rue des Potiers (immeuble repéré 11);
3. Mme SOUDIEUX nu propriétaire 4 bd Jardin des Plantes (immeuble repéré 1) pour me présenter des photos de l'état de l'immeuble qualifié de dégradé et vacant dans le dossier, ainsi que des justificatifs de l'occupation;
4. Mme Brigitte MARTIN, représentante de la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO);
5. Mme VITA Françoise, demeurant 10 Grand Rue, riveraine;
6. M OUSTRIC demeurant 15 rue de la République (Immeuble repéré 9).

Mardi 29 septembre 2022: Visite de:

1. Mme SOUDIEUX, nu propriétaire 4 bd Jardin des Plantes (immeuble repéré 1), pour déposer une note accompagnée de pièces jointes pour annexer au registre d'enquête publique;
2. Maître Yves ROSÉ, avocat;
3. Madame KAROUBI, habitante de Draguignan œuvrant depuis de nombreuses années au sein d'associations se réunissant dans le centre ancien.

222 - Conditions de la consultation:

En dehors des permanences, le public était reçu à l'accueil général de la commune pour consulter le dossier d'enquête (en version papier ou sur un poste informatique dédié) et noter ses éventuelles observations sur le registre tenu à sa disposition.

- 1) Le dossier complet était également consultable:
 - sur le site internet des services de l'État dans le Var:
<http://www.var.gouv.fr/operation-de-restauration-immobiliere.ori-du-a11092.html>
 - sur un poste informatique à la préfecture du Var.

2) Un quadruple dispositif a été mis en place pour permettre au public, comme aux propriétaires, de formuler des observations et des propositions sur le projet; des renseignements pouvaient également être demandés:

- soit en les consignait sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles (pour mémoire);

- soit par lettre postale adressée au commissaire enquêteur au siège de l'enquête, elle sera annexée au registre d'enquête;

- soit par courriel adressé au commissaire enquêteur du 1er jour (00H01) au dernier jour (24H00) de l'enquête à l'adresse dédiée suivante:
ca-draguignan-epvar@administrations83.net

Ces observations seront consultables sur le site internet. Cette adresse électronique figure sur tous les documents d'information, affiches et arrêté préfectoral;

- soit directement auprès du commissaire enquêteur à l'occasion de ses permanences.

223 - L'information du public:

Elle a été réalisée selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2022 sous cinq formes:

1) Par publication dans la presse écrite régionale:

Un avis d'ouverture de l'enquête publique dans deux journaux diffusés dans le département du Var, édition locale, rubrique annonces légales.

Ces parutions ont eu lieu plus de 15 jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les 8 premiers jours de l'ouverture de l'enquête, soit:

- Var Matin les 26 août et 12 septembre 2022.
- La Marseillaise les 26 août et 12 septembre 2022.

2) Par voie d'affichage:

L'avis et l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique ont été publiés en mairie de Draguignan et l'avis a été affiché à l'entrée de l'immeuble où j'assurais mes permanences.

Conformément aux dispositions de l'article 3-2° de l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2022, les certificats d'affichage produits par le Maire en début et en fin d'enquête en attestent.

3) Sur le site internet des services de l'État dans le Var:

<http://www.var.gouv.fr/operation-de-restauration-immobiliere.ori-du-a11092.html>

4) Affichage sur le site:

Les affiches ont été mises en place le 22 août 2022. Le certificat de début d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique a été délivré ce même jour par monsieur le Maire.

J'ai vérifié le 2 septembre 2022 la présence des affiches et leur maintien à l'occasion de mes permanences jusqu'au 27 septembre 2022. Réalisées sur papier format A4 de couleur jaune vif, elles attirent l'oeil d'un passant distrait et ne sauraient passer inaperçues. Elles ont été apposées sur les 11 immeubles concernés par l'ORI.

Ces dernières ont parfois été décrochées, mais la mairie a procédé à plusieurs reprises à un nouvel affichage et cette circonstance n'a pas nuit à l'information du public qui a pu s'intéresser à l'enquête publique.

5) Au recueil des actes administratifs du Var, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique a fait l'objet d'une publication.

Nota: L'ensemble des mesures de publicité rendu obligatoire par les articles R. 112-14 et R. 112-15 du code de l'expropriation et par l'article 3 de l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2022 a été respecté et a été mis en oeuvre dans les délais réglementaires.

224 - Information des propriétaires:

En complément des mesures de publicité prévues par l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique, le Maire de Draguignan a adressé le 25 juillet 2022 un courrier individuel à chacun des propriétaires des immeubles concernés par l'ORI afin de les informer des modalités de l'enquête et les inviter à y participer.

225 - Clôture de l'enquête:

Le mardi 27 septembre 2022 à 17H00, le registre d'enquête a été clos par mes soins, conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2022. J'ai conservé le dossier afin de satisfaire aux prescriptions de l'article R 112-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

226 - Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse:

Compte tenu de la qualité de la participation du public et des questions qu'elle soulève, j'ai rédigé un procès verbal des observations du public. Afin de recevoir les observations éventuelles du responsable du projet, le lundi 3 octobre 2022, j'ai transmis par courrier recommandé le procès verbal à Monsieur le Maire de Draguignan et en version dématérialisée à M Jean-Philippe BÉNARD, directeur de projet « Action coeur de ville ». Ce document a été complété le 5 octobre 2022 par une question posée par le commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse signé par le Maire de Draguignan m'est parvenu d'abord courrier électronique le 19 octobre 2022, puis en version papier à mon domicile le 21 octobre 2022 par lettre recommandée avec accusé de réception.

3 - Analyse des observations, consultations et réponses du responsable du projet:

31 - Avis des services consultés:

311 - L'Agence Régionale de Santé:

Avis favorable au regard des objectifs poursuivis et des mesures d'accompagnement mises en place par la commune.

312 - Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Var:

L'Architecte des bâtiments de France, adjointe à la cheffe de l'UDAP du Var, émet un avis favorable à l'opération de restauration immobilière du centre ancien de Draguignan.

Elle complète cet avis par:

- Un rappel des servitudes d'utilité publique attachées aux rayons de protection autour des monuments historiques et des conséquences de l'approbation de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et du site patrimonial remarquable (SPR). L'attention des propriétaires est également appelée sur le dispositif de la loi Malraux et le label de la Fondation du Patrimoine;
- Des prescriptions générales à l'intention des futurs porteurs de projet;
- Des prescriptions par immeuble basées sur le descriptif des prescriptions de travaux identifiées dans le dossier, notamment à titre d'information et conseil pour les travaux réalisés en intérieur.

313 - Service Départemental d'Incendie et de Secours:

Avis favorable en insistant sur la nécessité de ne pas diminuer le niveau de sécurité compte tenu de l'environnement historique du site caractérisé par l'étroitesse des rues, l'existence de courette, rue en escalier et la continuité architecturale.

32 - Relation comptable des observations du public et analyse:

Au cours de l'enquête publique, j'ai pu dénombrer la réception de deux mail et enregistrer quatorze visites pour consulter le dossier à l'occasion de mes permanences, échanger et faire part d'observations qui se sont soldées par dix inscriptions au registre et le dépôt de deux notes et dossiers, préalablement rédigés, que j'ai annexés au registre d'enquête publique.

Les visites se sont réparties sur les trois journées de permanence que j'ai assurées.

En dehors des périodes de permanence, parmi les visiteurs qui ont consulté le dossier d'enquête à l'accueil de la mairie, un seul a formulé une observation sur le registre tenu à disposition, et un autre y a fait noter qu'il reviendra lors d'une permanence (M OUSTRIC).

Le site internet des services de l'État dans le Var hébergeait également le dossier complet de l'enquête publique afin que le public puisse le consulter à distance.

Le site a été consulté par 49 personnes différentes à l'occasion des 136 consultations qui ont été recensées.

33 - Analyse des observations du public:

331 - Les observations concernant les immeubles ciblés par l'ORI:

I. MM NIVIÈRE (3 personnes), héritiers de feu M Yves CENCINI 23 rue de l'Observance (immeuble repéré 4), dont j'ai recueilli les observations orales, m'ont précisé que l'immeuble est une propriété familiale qui devrait leur revenir à l'issue du partage notarié de l'ensemble de la succession. Ils souhaitent que le calendrier de réalisation des travaux à effectuer puisse tenir compte des délais afférents au partage notarié.

Réponse du porteur de projet:

Le délai de cinq ans de la DUP permettra à la succession de M. CENCINI de finaliser le partage successoral et d'engager les travaux.

II. OSCI SFIM: MM DE SEDE et MARTINEZ, 19 rue du Piquet Vieux (immeuble repéré 8) font part de leur satisfaction de la mise en place de l'ORI et précisent que s'agissant de leur immeuble les travaux sont en cours et devraient permettre une mise en location courant 2023.

Réponse du porteur de projet:

Je demande à la SAIEM et CITEMETRIE, opérateurs de l'OPAH RU, de prendre contact avec ces messieurs. pour vérifier si les travaux en cours permettent effectivement une remise en location de cet immeuble, ce qui est l'objectif de l'ORL Si c'est le cas, la ville de Draguignan pourra demander au Préfet à ce que l'immeuble soit exclu de la DUP.

III. Mme SOUDIEUX, nu propriétaire 4 bd Jardin des Plantes (immeuble repéré 1): s'est présentée à chacune de mes trois permanences pour exposer la situation de sa propriété qui, n'ayant pas été visitée, comporte dans la fiche qui lui est consacrée dans le dossier d'enquête publique de nombreuses inexactitudes. Elle a produit le dernier jour une note de dix pages accompagnée de 38 annexes (55 pages) afin de démontrer en droit et de fait que l'immeuble repéré 1 ne doit pas être inclus dans l'opération de restauration immobilière. Les documents sont signés de Mme Nicolle SOUDIEUX, usufruitière, et Mme Magali SOUDIEUX, nu propriétaire et ont été annexés au registre d'enquête publique par mes soins.

VI Maître Yves ROSÉ, avocat: intervient aux cotés de Mmes Nicolle et Magali SOUDIEUX, propriétaires 4 bd Jardin des Plantes (immeuble repéré 1). Il dépose un mémoire de six pages accompagné de 30 annexes (72 pages). Il y conteste l'état de dégradation de l'immeuble décrit par le dossier d'enquête publique, tout comme la vacance qui est une erreur, puisqu'il est occupé. Il soutient que les caractéristiques de l'immeuble ne permettent pas de l'intégrer à une opération de restauration immobilière telle que définie par le code de l'urbanisme.

Il demande donc l'exclusion de l'immeuble de l'ORI soumise à enquête préalable à déclaration d'utilité publique. Ses contributions ont été annexées par mes soins au registre d'enquête publique.

Réponse du porteur de projet:

La ville de Draguignan avait exclu de la liste définitive de l'ORI les immeubles occupés par leur propriétaire dans le souci de ne pas imposer à un propriétaire occupant d'avoir à engager des travaux alors qu'il n'en aurait potentiellement pas la possibilité. Elle avait conservé celui de Mme SOUDIEUX car celui-ci apparaissait comme vacant et l'adresse de correspondance du propriétaire n'était pas sur place. Au vu des pièces fournies à l'enquête publique par Mme SOUDIEUX et son conseil, que vous nous avez retransmises, il s'avère que la propriétaire fournit des factures de consommation d'eau et d'électricité et surtout produit des avis d'imposition de taxe d'habitation, dont le montant diminue pour être totalement exonéré en 2020, montrant bien qu'il ne s'agit pas d'une résidence secondaire. Aussi, il conviendra effectivement de demander au préfet de retirer cet immeuble de la liste de la DUP.

V M BELGRANO, nu propriétaire, 4 rue des Potiers (immeuble repéré 11) qui est un bien familial. Il souhaite donc s'engager dans sa restauration, mais souligne l'estimation du coût des travaux à réaliser qui lui paraît exagérée et s'interroge sur la manière dont elle a été déterminée. Il souhaite restaurer par tranches fonctionnelles de façon à débloquer les subventions à l'achèvement de chaque tranche. Il a adressé un mail le 25 septembre 2022 pour détailler sa proposition.

Réponse du porteur de projet:

L'estimation du coût des travaux à réaliser n'est pas un montant à atteindre par le propriétaire, qui doit simplement réaliser l'ensemble des travaux de remise en état d'habitabilité de l'ensemble de l'immeuble. M. BELGRANO ne doit donc pas s'inquiéter sur un montant de travaux qu'il juge surestimé. Pour ce qui concerne l'appréciation de l'état de dégradation de l'immeuble : l'importance des infiltrations constatées au dernier niveau conduisent effectivement à envisager une dégradation potentiellement importante de la charpente soumise depuis longtemps à l'humidité et aux intempéries. C'est pour cette raison que le programme sommaire des travaux prévoit une reprise de la couverture et à minima une vérification de la charpente. Enfin la rénovation par tranches est tout à fait envisageable, et il peut même monter un dossier auprès de l'ANAH, appartement par appartement, à condition qu'il réalise également, dès la première tranche, la rénovation des parties communes qui est également nécessaire et qui sera une condition pour l'obtention des financements de l'ANAH.

VI M OUSTRIC demeurant 15 rue de la République (Immeuble repéré 9) déclare qu'il a le projet de restaurer ce patrimoine familial, que les organismes susceptibles de subventionner les travaux sont saisis. Il est dans l'attente pour commencer le chantier.

Réponse du porteur de projet:

Effectivement, CITEMETRIE est en contact régulier avec ce dernier pour faire avancer son dossier de demande de subvention et de conventionnement des logements. Toutefois, le dossier n'a pas été déposé et a fortiori les travaux n'ont pas démarré, il convient donc de maintenir cet immeuble dans l'opération ORI.

VII. M GONDRY, locataire d'une cellule commerciale et d'un studio au 4ème étage 4 place du marché (immeuble repéré 7) s'inquiète de l'avenir de son bail locatif et souhaite conserver la jouissance de ces locaux indépendamment du futur propriétaire, et même au besoin se porter acquéreur des murs de la cellule commerciale.

332 - Les observations portant sur le centre ancien:

VIII. Mme VALENSI, riveraine demeurant rue DOU FAVRIER souhaite que la restauration du centre ancien s'accompagne de la création d'îlots de végétation et de plantation sur la colline de la Tour de l'Horloge par exemple.

IX Mme Maryvonne BOUDIER 345 Av de Montferrat à Draguignan: se félicite du projet qui va permettre de remettre en état 96 logements dans des immeubles existants et ainsi d'éviter de nouvelles constructions dans le centre ou la périphérie. Elle souligne néanmoins qu'au fil des siècles la campagne et la nature se sont éloignées du centre ancien et qu'une politique volontariste d'y réintroduire les espèces végétales est indispensable pour qu'il demeure vivable et habitable avec un apport de fraîcheur.

Réponse du porteur de projet:

Ces deux contributions concernent l'importance d'apporter une végétalisation du centre ancien. C'est effectivement un des objectifs poursuivis par la ville de Draguignan, dans le cadre de son action générale de redynamisation, dont l'ORI ne constitue qu'un des volets. Le traitement paysager de l'îlot de l'horloge fait notamment partie du programme de la concession d'aménagement pour laquelle la ville de Draguignan est en cours de sélection d'un opérateur. La commune a également lancé un programme de plantations de 1 000 arbres sur la période 2020-2026, dont une partie dans le centre ancien. selon les possibilités techniques.

X Mme VITA Françoise, demeurant 10 Grand Rue, riveraine appelle l'attention sur la dégradation du quartier dans lequel il devient difficile de louer pour les propriétaires.

Réponse du porteur de projet:

La remarque de Mme VITA qui appelle l'attention sur la dégradation du quartier va dans le sens de l'action que mène la municipalité, en aidant les propriétaires à rénover leur patrimoine, en luttant contre les marchands de sommeil, en prévoyant des opérations de résorption d'habitat insalubre et en engageant cette ORI.

XI Mme Brigitte MARTIN, représentante de la Ligue de Protection des Oiseaux (LPO) souhaite appeler l'attention sur l'avifaune qui peuple le centre ancien de Draguignan, dont plusieurs espèces protégées. Par mail du 26 septembre 2022, elle détaille cette information et propose qu'un diagnostic écologique sur la présence des espèces protégées liées au bâti soit réalisé à l'occasion des chantiers à intervenir. Selon elle, des mesures simples peuvent être prises pour garantir le maintien de cette diversité biologique.

Réponse du porteur de projet:

L'ORI étant selon l'art L313-4 du CU une opération qui "consiste en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés », les prescriptions ne concernent en effet que l'amélioration de la qualité de l'habitabilité et la valorisation du patrimoine bâti. Toutefois, dans le cadre de l'animation de l'opération postérieure à l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), un rappel des règles de prise en compte de biodiversité et spécifiquement des espèces protégées pourra être fait aux propriétaires concernés, afin qu'ils puissent se préoccuper de vérifier l'existence de nids et le cas échéant voir dans quelle mesure le programme de travaux nécessaire pourrait intégrer des espaces favorables à la nidification.

Je souligne que la ville mène depuis plusieurs années un partenariat avec la LPO, qui pourra être renforcé à l'occasion de l'ORI. De plus, un atlas de la biodiversité est en cours d'élaboration par notre service environnement, garantissant que ces problématiques seront traitées.

XII Mme ROCCA, déléguée des parents d'élève de l'école Frédéric Miral souhaitait des renseignements sur le projet concernant l'îlot Miral. Ne concerne pas le projet soumis à l'enquête.

333 - Question du commissaire enquêteur et réponse apportée:

La convention OPAH-RU signée le 20 septembre 2018, pour la période 2018-2023, comporte une annexe 3 qui dresse la liste des adresses prioritaires des immeubles dégradés ou potentiellement dégradés, ainsi que la liste des immeubles à cibler en priorité par une opération de restauration immobilière (ORI/ DPU travaux). De même, une annexe 4 recense dans les secteurs prioritaires d'intervention la liste des adresses prioritaires.

Aucun des immeubles inclus dans la présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière ne figure dans les listes dressées par la convention OPAH-RU, aussi je m'interroge sur la façon dont elles ont été traitées ou ce qui a conduit à écarter ces immeubles de l'ORI.

Réponse du porteur de projet:

L'annexe 3 de la convention d'OPAH - RU a été rédigée en 2017 sur la base de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH. Elle avait ciblé plusieurs immeubles qui pouvaient se prêter à une opération d'ORI, et effectivement aucun d'entre eux n'a été finalement retenu dans la liste des immeubles de l'ORI.

Liste des Immeubles à cibler en priorité par une opération de restauration Immobilière (ORI/DUP Travaux)

5 Immeubles prioritaires

- 46 rue de l'Observance – AB 347
- 40 rue de l'Observance – AB 350
- 13 et 15 place du Marché – AB 1354 et 1355
- 48 rue de l'Observance – AB 346
- 3 rue Frédéric Mireur – AB 153

Autres immeubles potentiels (liste ouverte à actualiser par l'opérateur)

- 3 grande rue – AB 103
- 19 rue Juiverie – AB 137
- 43 grande rue – AB 138
- 3 rue du Courtiou – AB 340
- 1 rue de la Roque - AB 341
- 6 rue du Courtiou - AB 346
- 44 rue de l'Observance - AB 348
- 38 rue de l'Observance – AB 351
- 17 rue de Trans – AB 560
- 15 rue de Trans – AB 561
- 4 traverse du Piquet Vieux - AB 581
- 18 rue de Trans - AB 644

L'explication principale provient de l'état de très grande dégradation de certains de ces immeubles : compte tenu de l'ampleur des travaux à réaliser, de leur coût très élevé après un examen détaillé, la ville de Draguignan n'a pas jugé possible d'en exiger la réalisation aux propriétaires privés mais, a au contraire, considéré qu'ils nécessitaient l'intervention de la puissance publique et les a intégrés dans le programme de la concession d'aménagement. afin qu'un opérateur puisse procéder aux acquisitions foncières et aux rénovations des immeubles.

Pour les 5 immeubles prioritaires, c'est le cas de quatre d'entre eux : 46, 48 et 40 rue de l'observance et du 13 et 15 place du Marché. L'immeuble du 3 rue Frédéric Mireur a quant à lui déjà été rénové par son propriétaire.

Pour ce qui est des 12 autres adresses potentielles, c'est le cas de 6 d'entre eux :43 grande rue, 38 et 44 rue de l'observance, 18 rue de Trans, 6 rue du Courtiou, 4 traverse du piquet vieux. Les deux immeubles du 3 Grand Rue et du 19 rue Juiverie ont déjà été rénovés par leurs propriétaires avant le lancement de l'ORI. Enfin l'immeuble du 15 rue de Trans est impliqué dans une procédure judiciaire qui concerne la démolition et reconstruction des immeubles du 5 au 13 rue de Trans et a fait l'objet d'un rapport d'expertise par l'expert nommé par le tribunal,

Le propriétaire du 15 rue de Trans a donc assigné les constructeurs pour demander leur condamnation à lui verser une indemnité. Il n'a donc pas été jugé opportun d'imposer au propriétaire la réalisation de travaux alors qu'il est dans l'attente de l'achèvement de cette procédure judiciaire.

334 - Commentaires du commissaire enquêteur:

L'utilité publique de l'ORI reste valide malgré la réalisation de travaux par les propriétaires. L'enquête publique a bien permis de prendre acte des déclarations des propriétaires mais le maintien dans l'ORI permet de légitimer un nouveau diagnostic par la ville pour pouvoir les sortir de l'ORI. Si les travaux ont été correctement réalisés la ville n'aura aucun intérêt à inclure des immeubles en état dans l'enquête parcellaire.

Néanmoins le maintien actuel dans l'ORI permet à la ville d'assurer son pouvoir de police en contrôlant que les immeubles ayant fait l'objet de travaux en marge ou suite à l'ORI ne génèrent pas de nouveaux risques. Le regard d'un professionnel sécurisera la responsabilité des différents acteurs et me semble parfaitement légitime pour clore un dossier.

Toutes les règles d'urbanisme sont intégrées dans ce dossier. Les travaux sur les enveloppes de bâtiments font l'objet de prescriptions générales détaillées dans le dossier d'enquête. De même, l'Architecte des Bâtiments de France énonce des prescriptions adaptées à chaque immeuble à titre d'information du public, alors qu'en tout état de cause il aura un avis conforme à produire si le projet nécessite une autorisation d'urbanisme.

S'agissant de l'immeuble situé 4 bd Jardin des Plantes (repéré 1), qui aurait pu me conduire à formuler une réserve pour lever en préalable l'incertitude qui pèse sur son état de dégradation, dès lors qu'il n'a pu être visité par un homme de l'art, je prends acte de la demande de la commune du retrait de cet immeuble du programme de l'ORI soumis à l'enquête préalable à sa déclaration d'utilité publique.

Enfin, ma question sur l'avancement des travaux concernant les immeubles les plus dégradés repérés lors de la préparation du programme de l'OPAH-RU 2018-2023 a reçu une réponse complète de la part du porteur de projet.

Elle démontre que la requalification du centre ancien progresse et que la simple évocation d'éventuelles mesures plus contraignantes à venir permet d'affirmer la détermination de la puissance publique et, finalement, de donner confiance aux habitants qui pensent qu'un avenir est possible pour leur quartier.

Fait à Brignoles, le 27 octobre 2022
Le commissaire enquêteur



Jean-Michel PORCHER