

# 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.

### 2nd Partie

### Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

# **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière du centre ancien de Draguignan au bénéfice de la commune ou d'un concessionnaire de son choix, j'estime que du 12 au 27 septembre 2022 inclus (16 jours), l'enquête publique préalable s'est déroulée dans de bonnes conditions générales.

## **1 - Le dossier d'enquête:**

Le dossier comprenait les pièces prévues par les dispositions combinées des articles R 313-24 du code de l'urbanisme et de l'article R 112-5 du code de l'expropriation. Il est complet, explicite et bien documenté.

## **2 - L'information du public:**

Les moyens d'information relatifs à la tenue de l'enquête publique étaient conformes à la réglementation en vigueur et ont été mises en oeuvre selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 19 juillet 2022.

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.

## **3 - Le déroulement et le climat de l'enquête:**

Les locaux mis à la disposition du commissaire enquêteur permettaient de recevoir le public dans le confort et la discrétion nécessaires.

Le personnel communal s'est tenu à la disposition du commissaire enquêteur chaque fois que son intervention se justifiait et je les en remercie.

Le projet a suscité l'intérêt au sein de la population au delà des seuls propriétaires d'immeuble directement ciblés. Au total, 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 onze inscriptions au registre auquel deux notes et dossiers ont été annexés.

Seules deux contributions sont fortement opposées à la déclaration d'utilité publique de l'ORI et demandent l'exclusion d'un immeuble du projet.

#### **4 - Le mémoire en réponse du Maire:**

Le procès verbal de synthèse des interventions du public que j'ai dressé à l'issue de l'enquête a reçu une réponse point par point, apporte les informations sollicitées et explique en détail les objectifs poursuivis par l'ORI.

S'agissant de ma question, la réponse du Maire permet de préciser l'avancement de la restauration du centre ancien sur les immeubles les plus dégradés dont certains étaient pressentis pour faire l'objet d'une opération de restauration immobilière dans la convention OPAH-RU en cours.

#### **5 - Avis du commissaire enquêteur:**

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 offrant à de nouveaux habitants des logements confortables et aux normes constructives actuelles; leur installation contribuera 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.

#### **Ainsi compte tenu:**

- que 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;
- de l'état dégradé des immeubles ciblés par la présente Opération de Restauration Immobilière ;
- de son inscription dans les moyens d'action prévus par la convention OPAH-RU 2018-2023;
- des enjeux de revitalisation de l'habitat et de renouvellement urbain de la ville ;

- de la stratégie engagée par la commune depuis plus de quarante années au travers d'opérations de renouvellement urbain, puis d'une convention publique d'aménagement et qui se poursuit aujourd'hui de façon plus globale dans le cadre de l'opération nationale « action coeur de ville » afin de confirmer et amplifier le programme d'intervention sur le centre ville;

- de la situation stratégique de ces immeubles dans le centre de la ville et de leur situation patrimoniale ;

### **Je constate**

- que le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique était complet au regard des pièces exigées par la réglementation pour une telle enquête publique ;

- qu'il était bien documenté pour une bonne information du public ;

- que les publications dans la presse ont été conformes à la réglementation ;

- que l'affichage des avis au public a été correctement réalisé et dans les délais prescrits par la réglementation ;

- que mes permanences se sont déroulées de manière satisfaisante dans les locaux de la mairie de Draguignan ;

- que le dossier d'enquête publique numérique a été plusieurs fois consulté ;

- que la participation du public ne s'est pas limitée aux seuls propriétaires directement concernés par l'ORI, mais que des citoyens ont montré leur intérêt pour le devenir du centre ancien en proposant des actions à mener en complément de l'ORI.

### **J'estime que:**

- Ce projet d'Opération de Restauration Immobilière est particulièrement pertinent et opportun en vue de la revitalisation du centre de la ville et que le caractère d'utilité publique de cette opération est pleinement justifié et poursuit bien un intérêt collectif;

- Les propriétaires sont accompagnés par la mise en place d'aides liées à l'OPAH-RU pour les travaux prescrits à l'intérieur des logements et des parties communes des immeubles;

- La déclaration d'utilité publique des travaux de restauration des immeubles situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable ouvre droit sous conditions à la réduction fiscale du dispositif de la loi Malraux et au label de la Fondation du Patrimoine lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public.

- Il doit être fait droit, dès à présent, à la demande du maire de Draguignan de retirer de la liste de la DUP l'immeuble 4 bd Jardin des Plantes (repéré 1).

**L'utilité publique de ce projet est manifeste et l'accompagnement mis en place au profit des propriétaires limite l'atteinte à la propriété privée, par ailleurs justifiée.**

**En conséquence, j'émetts un avis favorable avec une réserve à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière du centre ancien de Draguignan, au bénéfice de la commune.**

Réserve: Exclure l'immeuble 4 bd Jardin des Plantes (repéré 1) de l'Opération de Restauration Immobilière et donc de la déclaration d'utilité publique.

Fait à Brignoles, le 27 octobre 2022  
Le commissaire enquêteur



Jean-Michel PORCHER