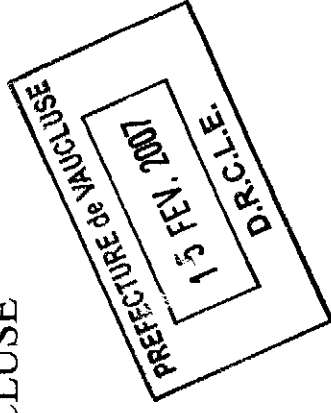


DEPARTEMENT DE VAUCLUSE



COMMUNE D'
AVIGNON

**Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
valant également enquête publique sur la délimitation du périmètre
de restauration immobilière « Hôt Saint Michel »**

Dossier n° E 06000613 / 84

OBJET DE L'ENQUETE:

Par délibération du 24 juillet 2003, le Conseil municipal d'AVIGNON décide d'engager une opération de restructuration et de requalification du quartier MAGNANEN et en confie la réalisation à CITADIS dans le cadre d'une concession d'aménagement.

Le périmètre de restauration immobilière « Hôt Saint Michel » est situé dans le quartier Magnanen, sur le territoire de la commune d'AVIGNON.

L'opération porte sur 19 immeubles compris entre la rue Saint Michel et la rue Paul Manivet.

Cette opération de restauration immobilière doit permettre de modifier les conditions de vie des habitants et de faire revivre le quartier.

DOSSIER DE L'ENQUETE:

Le dossier, soumis à l'enquête que j'ai conduite, comprend les pièces suivantes:

- Arrêté de Monsieur le Préfet de Vaucluse n° **SI2006-12-07-0010-PREF du 07 décembre 2006**, prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, sur le territoire de la commune d'AVIGNON, en vue de la réalisation du projet de restauration immobilière « ILÔT SAINT MICHEL », enquête valant également enquête publique sur la délimitation du périmètre de restauration immobilière.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

- Certificat d'affichage concernant l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2006.

- **I- NOTICE EXPLICATIVE (10 pages)**

- Secteur d'intervention
 - Dispositif opérationnel
 - Modalité de mise en oeuvre
 - Fixation du secteur d'intervention

- **II- PLAN DE SITUATION (échelle 1/5000)**

- **III- PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE (échelle 1/500)**

- **IV- CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS (11 pages + 36 pages fiches)**

- 1. Prescriptions générales

- parties communes:

- Façades, cages d'escalier, toitures, cours intérieures
 - démolitions, reconstructions, transformations.

- parties privatives

- 2. Prescriptions particulières

- Fiches d'immeubles:

- DL748 - DL749 - DL751 - DL752 - DL904 - DL905 - DL953 - DL952 -
 - DL755 - DL756 - DL758 - DL759 - DL760 - DL761 - DL762 - DL763 -
 - DL764 - DL765.

- (Les fiches manquantes au dossier: DL752, DL765 et DL904, sont, à ma demande, apportées par un représentant de CITADIS à la permanence du 12/01.07 et ont été jointes au dossier.

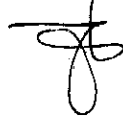
- 3. Delais de réalisation des travaux.

- **V- APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES (1 page)**

- VISITES DES LIEUX**

- Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête reçu le 23.12.2006 et étant désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique, mentionnée ci-dessus, par décision du 27.11.2006n° E06000613 / 84 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NIMES, je me suis mis en rapport avec les services de la mairie d'Avignon concernés par cette enquête et ai paraphé les pièces du dossier, le 18.12.20.

- Le 22.12.06, j'ai vérifié sur place l'affichage de l'Arrêté précisant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de la réalisation du projet de restauration immobilière « ILOT SAINT MICHEL », en mairie, rue Paul Manivet et rue Saint Michel.



Le 03.01.07, je me suis mis en rapport avec la société CITADIS chargée de l'opération de restructuration urbaine.

J'ai fait une première visite extérieure de l'îlot Saint Michel le 22.12.06, puis, avec deux personnes de la société CITADIS, le 11.01.07. La visite a pu se faire, ce jour-là, seulement à l'intérieur de l'immeuble DL952, 15 rue Saint Michel, dont CITADIS est propriétaire (sauf le rez-de-chaussée).

J'ai eu aussi, ce jour-là, un entretien avec l'architecte chargé d'établir les prescriptions particulières des immeubles et qui avait visité les différents immeubles de cet îlot.

Le 19.01.07, j'ai visité l'immeuble DL748, 2 rue Manivet, avec le propriétaire, Mr. GONTARD qui a constitué une société (SCI « Les Célestins ») par laquelle il a regroupé certains propriétaires de son quartier.

J'ai été aussi invité à visiter l'immeuble DL756 avec Mr. LEFFADE (propriété SCI « Saint-Michel »). J'ai pu aussi, avec ce Monsieur, entrer dans quatre rez-de-chaussées commerciaux: Taxiphon, bijouterie, assureur et cafétier.

D'autre part, le 23.01.07, j'ai eu un entretien téléphonique avec Madame l'Architecte des Bâtiments de France du département de Vaucluse afin d'obtenir de sa part d'éventuelles observations concernant l'îlot concerné par cette enquête. Il m'a été rappelé que les différentes fiches, établies pour chaque immeuble, précisaient les lignes générales pour la restauration de ces immeubles et que tout permis de construire, déclaration de travaux ou autorisation spéciale de travaux devait être conforme au PSMV du Secteur Sauvégardé de l'agglomération d'Avignon (publié le 10 juin 2005); il n'y a donc pas lieu, à ce stade où les projets ne sont pas encore précisés, d'ajouter d'autres recommandations.

DEROULEMENT DE L'ENQUETE:

L'arrêté préfectoral n° SI2006-12-07-0010-PREF du 07 décembre 2006 précisait à l'article 3 que le commissaire enquêteur « siégera en mairie d'Avignon (mairie quartier ouest, 30 avenue Monclar 84000 AVIGNON), pour recevoir en personne les observations du public, aux dates ci-après:

- Lundi 08 janvier 2007 : de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 12 janvier 2007 : de 14h00 à 17h00,
- Vendredi 26 janvier : de 14h00 à 17h00. »

J'ai donc reçu le public durant les trois permanences indiquées ci-dessus.

Je précise que le déroulement de l'enquête s'est effectué dans de bonnes conditions. Le bon accueil de la part du personnel de la mairie a contribué à ce bon déroulement.



Au cours de ces permanences, j'ai reçu:

- 1° permanence: 0 (zéro) personne,
- 2° permanence: 0 (zéro) personne,
- 3° permanence: 3 (trois) personnes.

OBSERVATIONS RECUEILLIS:

Le registre d'enquête ne comporte aucune observation écrite par le public.

J'ai porté sur le registre le résumé des observations orales faites par les trois personnes venues à la troisième permanence:

- **Madame Nathalie BIR**, représentant la Société « Histoire et Patrimoine » exerçant son activité dans la réhabilitation des Secteurs Sauvegardés.
Madame BIR prend connaissance du sujet et du dossier concernant cet îlot St Michel.

- **Madame HERPIN**, gérante de la société « Saint Michel », propriétaire de la parcelle DL756 occupée par l'immeuble R + 2 situé 19 rue Saint Michel, à l'angle de la rue St Michel et de la rue Roleur.

Madame HERPIN a acquis cet immeuble dans un but de rapport. Il comprend 5 (cinq) appartements actuellement en location et a été mis aux normes électriques actuelles, dit-elle. Madame HERPIN est favorable à la restauration de son immeuble notamment pour les façades pour lesquelles elle s'est déjà manifestée. Elle désire rester propriétaire de son immeuble.

- **Monsieur LEFFADE**, (accompagne Madame HERPIN) qui développe les dîres et points de vues exprimés par Madame HERPIN concernant son immeuble.

Monsieur LEFFADE critique le manque d'informations concernant cette enquête publique:

- l'affichage est fait seulement à un endroit, rue St Michel et à un autre seul endroit rue Manivet (très vite enlevé).
- l'arrête est affiché mais non l'affiche en gros caractères indiquant l'enquête publique « ILOT SAINT MICHEL ».

OBSERVATIONS ET AVIS C.E.:

- **Mme BIR** est certainement venu dans un but professionnel et très consciente de la nécessité de se conformer au PSMV.

- **Mme HERPIN** est désireuse de s'associer à l'ensemble de l'opération tout en conservant son immeuble de rapport.

- **Mr LEFFADE** souligne le manque d'information notamment par l'affichage.

En effet, si l'affichage de l'arrêté à la mairie d'Avignon paraît suffisant, l'affichage fait seulement une fois dans chacune des rues concernées paraît insuffisant. Une affiche en gros caractères précisant l'enquête publique en plusieurs endroits aurait été préférable.

Mr LEFFADE précise que c'est lui qui a informé beaucoup de personnes concernées par cette enquête.

Les différents entretiens que j'ai eus avec les propriétaires ou les locataires confirment la remarque de Mr LEFFADE: les propriétaires interrogés n'ont pas reçu de correspondance leur annonçant l'ouverture de l'enquête concernant leur quartier. Certains l'ont appris par oui-dire, d'autres ne le savaient pas. Peu d'intérêt semble avoir été porté à la lecture de l'arrêté jugé trop long et difficile à lire ou pas vu.

Il ressort de l'ensemble des réactions des habitants de cet îlot (ceux que j'ai pu rencontrer) un attachement certain à leur quartier. En effet, ces immeubles, situés entre les rues Manivet et St Michel, forment une entité urbaine où beaucoup se connaissent et entretiennent, apparemment, des relations conviviales.

Si l'ensemble des personnes reçues ou rencontrées sont favorables à une amélioration de leur habitat, une certaine suspicion se ressent concernant la réalisation de ce programme.

Tout cela peut expliquer le petit nombre de personnes venues durant les permanences.

Durant l'enquête publique, il n'y a eu aucune observation ou objection concernant les périmètres de restauration des parcelles.

La délimitation des périmètres de ces restaurations immobilières est précisée au plan cadastral.

ANALYSE DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX DE RESTAURATION DES IMMEUBLES:

- La consultation de toutes les pièces du dossier, ainsi que les visites sur les lieux, ont permis de faire les observations suivantes:
- La notice explicative insiste sur la volonté de la ville de poursuivre la valorisation du centre ancien.
 - Les actions prévues sur les immeubles concernés par cette enquête publique, dans la délimitation du périmètre de restauration immobilière (« ILOT SAINT MICHEL »), confirment cette volonté de préservation, de sauvegarde et de mise en valeur du centre ville.
 - Les travaux à réaliser sur ces immeubles sont précisés par des fiches spécifiques à chaque immeuble (incluses dans le dossier). Ces fiches précisent les caractéristiques générales des bâtis ainsi que les prescriptions générales à réaliser.
 - Le dossier ne comporte pas l'état graphique des immeubles (plans, coupes, façades); seules des photos montrent des éléments de façades.
 - Le dossier ne comporte pas, non plus, la nouvelle répartition des logements.



- L'examen des prescriptions générales et techniques définies dans le dossier, ainsi que les visites de certains immeubles, permettent d'envisager une bonne restauration.

Cette restauration immobilière, tout en garantissant une bonne qualité technique et esthétique des immeubles, devra permettre la mise aux normes d'habitabilité des logements dans un volume existant et conservé.

Les éléments architecturaux seront conservés et mis en valeur (escaliers, murs, plafonds, planchers, ouvertures, menuiseries, cheminées, carrelages, serrureries, etc...)

Toutes ces prescriptions permettent d'envisager la restauration de ces immeubles dans leur valeur architecturale spécifique d'origine.

CONCLUSION

Ainsi, l'examen:

- du dossier de cette enquête publique dans la délimitation du périmètre de restauration immobilière de l' ILOT SAINT MICHEL , sur le territoire de la commune d'AVIGNON,

- de l'état des immeubles constaté lors des visites des lieux,

- des observations reçues au cours des permanences et des différents entretiens,

me permet de conclure que les travaux envisagés sur les immeubles situées sur les parcelles précisées ci-dessus concernant le périmètre de restauration pour le réaménagement des logements et de leurs conditions d'habitabilité, tels que définis dans le dossier de cette enquête, contribuent à la mise en valeur de ces immeubles ainsi qu'à la poursuite de la restauration urbaine.

J'émet donc un

AVIS FAVORABLE

à ces projets de restauration immobilière
ainsi qu'à la délimitation du périmètre de restauration.

Le 13 février 2007

Le commissaire enquêteur:
David PAYAN

