CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

COMMUNE D'ANNONAY (ARDÈCHE)

OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE N°3

« Cœur de Ville Historique »

Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique

(Document distinct du rapport d'enquête, conformément à l'article R.123-19 du code de l'environnement)

ÉTABLI PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Alexandre MASSARDIER

Commissaire enquêteur désigné par décision de la présidente du tribunal administratif de Lyon en date du 11 juin 2026

le **22 octobre 2026**

1 — Rappel de l'objet de l'enquête

L'enquête publique a eu pour objet de recueillir les observations du public préalablement à la déclaration d'utilité publique (DUP) de la troisième opération de restauration immobilière (ORI n°3) « Cœur de Ville Historique » de la commune d'Annonay, portant sur dix immeubles du centre ancien, en application des articles L.313-4 et suivants et R.313-23 à R.313-29 du Code de l'urbanisme.

Elle s'est déroulée du vendredi 4 septembre 2026 à 14h00 au mercredi 23 septembre 2026 à 12h00, sous l'autorité du commissaire enquêteur soussigné, désigné par décision de la présidente du tribunal administratif de Lyon du 11 juin 2026, en application de l'arrêté préfectoral n°07-2026-07-21-00003 du 21 juillet 2026. Les présentes conclusions motivées, distinctes du rapport d'enquête conformément à l'article R.123-19 du code de l'environnement, en reprennent les éléments essentiels.

2 — Appréciation sur la régularité de la procédure et le déroulement de l'enquête

Les mesures de publicité prescrites par l'arrêté préfectoral ont été intégralement mises en œuvre : affichage réglementaire en mairie et sur les dix immeubles concernés du 25 août au 23 septembre 2026, constaté par procès-verbal de la police municipale du 27 août 2026 ; publication dans deux journaux locaux (Le Dauphiné Libéré et L'Hebdo de l'Ardèche), avec une première parution le 27 août 2026 et un rappel le 10 septembre 2026 ; et mise en ligne sur le site internet de la commune dès le 24 août 2026.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, sans incident. Les deux permanences prévues ont été tenues normalement par le commissaire enquêteur en mairie d'Annonay. Le registre d'enquête, comportant 15 pages numérotées, a été clos par Monsieur le Maire d'Annonay le 23 septembre 2026 à 12h00, à l'expiration du délai d'enquête, et transmis sans délai au commissaire enquêteur avec le dossier.

Le dossier soumis à l'enquête est apparu complet au regard des exigences de l'article R.313-24 du Code de l'urbanisme, et de qualité : clair, pédagogique et illustré de plans, photographies et tableaux de synthèse permettant au public de s'approprier aisément les enjeux et le contenu de l'opération.

Le commissaire enquêteur considère en conséquence que la procédure s'est déroulée régulièrement, sans qu'aucune irrégularité n'ait été relevée de nature à entacher la validité de l'enquête.

3 — Appréciation sur la participation du public et les observations recueillies

Seules deux observations ont été recueillies au cours de l'enquête, toutes deux lors de la seconde permanence du 23 septembre 2026 ; aucun courrier ni courriel n'a par ailleurs été reçu, et les personnes publiques associées n'ont formulé aucune observation.

- Madame Annouska FAURY, gérante de la pharmacie du 2 rue Henri Guironnet (AN 224), s'est déclarée favorable au principe de l'opération et a souhaité être associée à l'élaboration du programme de travaux de son immeuble. La commune s'est engagée en ce sens dans son mémoire en réponse.
- Monsieur Baptiste MONTAGNE, propriétaire du 4 rue de Deume (AN 225), a fait valoir qu'il avait lui-même engagé, depuis l'acquisition récente de son immeuble, un programme de rénovation selon son propre calendrier et financement, et a demandé à ne pas voir ce programme contraint par l'ORI.

La commune a répondu qu'elle tiendrait compte des travaux déjà réalisés, sans toutefois pouvoir exclure cet immeuble du périmètre de l'ORI n°3.

Ces deux observations ont reçu, de la part de la commune comme du commissaire enquêteur, une réponse circonstanciée exposée en détail dans le rapport d'enquête ; elles n'appellent pas de remise en cause du projet, mais justifient les recommandations formulées au point 5 ci-après.

4 — Appréciation sur l'opportunité du projet

L'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU (2022) a mis en évidence l'ampleur de la dégradation du centre ancien d'Annonay : 170 immeubles vétustes ou présumés dégradés, soit environ 30 % du parc du périmètre d'étude, et 372 logements privés vacants depuis plus de deux ans. Face à ce constat, la commune conduit depuis plus de dix ans une politique volontariste de reconquête de son centre ancien, mobilisant notamment trois OPAH-RU successives, le label « Action Cœur de Ville » et un dispositif d'aide aux commerces. Ces outils incitatifs demeurent toutefois insuffisants pour traiter les situations les plus dégradées ou en cas d'inaction persistante de certains propriétaires, ce qui justifie le recours à l'outil plus contraignant qu'est l'opération de restauration immobilière.

Le bilan des deux précédentes opérations de restauration immobilière (ORI 1 et 2), engagées depuis 2014 sur environ 19 immeubles du même secteur, fait apparaître 16 projets de travaux engagés ou terminés, ce qui tend à démontrer l'efficacité de cet outil pour obtenir la réhabilitation d'immeubles dont les propriétaires restaient jusqu'alors inactifs.

La sélection des dix immeubles de l'ORI n°3 repose sur des critères objectifs et hiérarchisés (niveau de dégradation, défaut d'intention d'agir des propriétaires, visibilité et intérêt patrimonial de l'immeuble, impact environnemental de son état), issus du travail de suivi-animation des OPAH-RU successives. Le calendrier prévisionnel de mise en œuvre, assorti d'une phase de suivi-animation individuel avant toute contrainte, ainsi que la possibilité pour les propriétaires de mobiliser des subventions de l'OPAH-RU ou le dispositif « Malraux », traduisent une démarche proportionnée, qui ne recourt à la contrainte qu'en dernier ressort et après accompagnement.

Le commissaire enquêteur considère que l'opération répond à un motif d'intérêt général caractérisé — la résorption de l'habitat dégradé et vacant du centre historique d'Annonay — et que les moyens mis en œuvre sont proportionnés à cet objectif.

5 — Avis du commissaire enquêteur et recommandations

En conséquence de ce qui précède — régularité de la procédure, qualité du dossier, caractère limité et pleinement traité des observations recueillies, et opportunité avérée du projet au regard des objectifs d'intérêt général poursuivis — le commissaire enquêteur émet :

un AVIS FAVORABLE

à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière n°3 « Cœur de Ville Historique » sur la commune d'Annonay, portant sur les dix immeubles désignés au dossier d'enquête,

assorti des recommandations suivantes, qui ne remettent pas en cause le sens favorable du présent avis :

- formaliser, comme la commune s'y est engagée, l'association de Madame FAURY à l'élaboration du programme de travaux de son immeuble, notamment par une invitation écrite à la visite préalable de celui-ci ;
- faire preuve de pragmatisme dans la mise en œuvre du programme de travaux prescrit sur l'immeuble de Monsieur MONTAGNE, en tenant compte des travaux déjà réalisés et en retenant, en concertation avec l'intéressé au stade de l'enquête parcellaire, un calendrier d'exécution réaliste plutôt qu'un délai uniforme ; et accompagner, le cas échéant, la régularisation des travaux de menuiserie réalisés sans déclaration préalable.

Fait à Saint-Genest-Malifaux, le **22 octobre 2026**

Alexandre MASSARDIER
Commissaire enquêteur