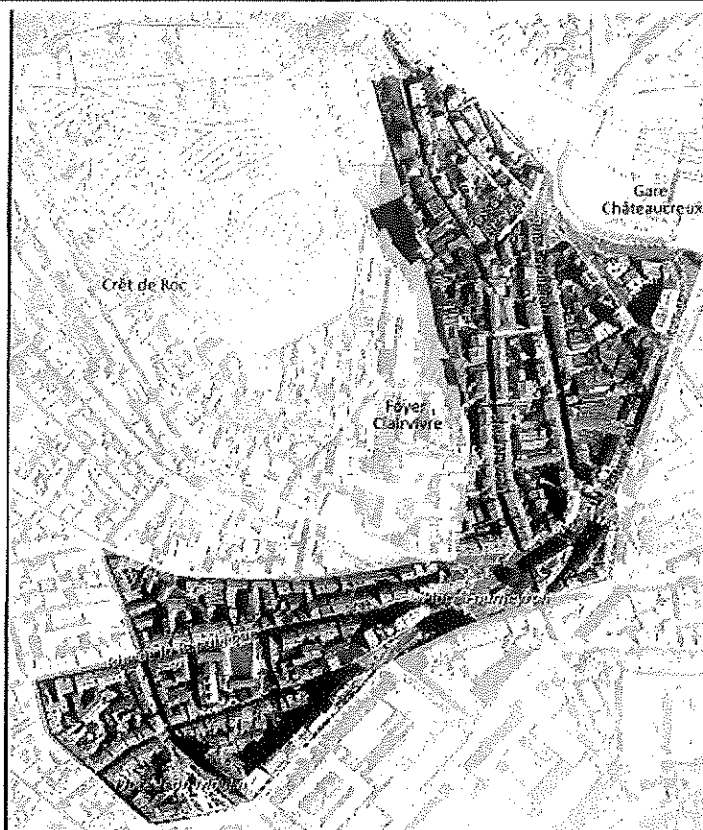


27 MARS 2019

Service de la coordination
des politiques publiques
et de l'appui territorial

📖 Rapport d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour le troisième programme de travaux de l'opération de restauration immobilière du quartier Chappe Ferdinand sur la commune de Saint-Etienne (42)



Dossier n° : E18000295 / 69

**Enquête publique réalisée du lundi 4 mars 2019 au lundi 18 mars 2019
(suivant arrêté préfectoral N° 2019/002 PAT du 30 janvier 2019)**

Commissaire enquêteur : M. Jacques FOURS (liste d'aptitude de la Loire)

**Destinataires : M. le Directeur Général de l'EPASE
M. le Préfet de la Loire**

M. le Président du TA de Lyon

Nombre de pages : 12.

Le présent rapport comporte deux documents

 1 RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR QUI ANALYSE ET RESUME L'ENQUÊTE

 2 CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ces deux documents sont indépendants et séparés.

Département de la Loire (42)

Commune de SAINT-ETIENNE

Dossier n° E18000295 / 69

**1 RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP) POUR
LE TROISIEME PROGRAMME DE TRAVAUX DE L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE DU
QUARTIER CHAPPE FERDINAND**

I-Généralités

II-Déroulement de l'enquête

III-Observations du public et Analyse

Commissaire enquêteur : M. Jacques FOURT.

I-GENERALITES

1.1-Identification de l'autorité organisatrice et du demandeur.

Par arrêté n°2019/ 002 PAT du 30 janvier 2019 le Préfet de la Loire, autorité organisatrice, a prescrit l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour le troisième programme de travaux de l'opération immobilière Chappe-Ferdinand sur la commune de Saint-Etienne.

Par délibération n° 37 du 16 mars 2018 le Conseil d'Administration de l'EPASE, demandeur, a approuvé le dossier d'enquête préalable à la DUP des travaux nécessaires la réalisation de la troisième Opération de restauration immobilière Chappe-Ferdinand. Par courrier du 13 avril 2018 le Directeur Général de l'EPASE a sollicité auprès du Préfet de la Loire l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP.

1.2-Objet de la demande et cadre réglementaire.

Dans le cadre de ses compétences à l'intérieur du périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN), l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Etienne (EPASE) intervient notamment sur le Quartier Chappe-Ferdinand à Saint-Etienne. Pour faire réaliser des travaux de réhabilitation lourde sur les immeubles les plus dégradés, l'EPASE a pris l'initiative de créer un troisième programme de travaux de restauration immobilière en cohérence avec le projet de travaux de renouvellement urbain de l'îlot Neyron et dans la dynamique de développement du quartier d'affaire de Châteaueux.

Ce projet a fait l'objet d'une concertation préalable, au titre de l'article L.300.2-II et L.313-4 du code de l'Urbanisme, et dont le bilan a été tiré dans la délibération n°2010-27 du Conseil d'Administration de l'EPASE du 10 décembre 2010.

Le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du troisième programme de travaux nécessaires à la réalisation de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) Chappe-Ferdinand a été approuvé par délibération du Conseil d'Administration de l'EPASE le 16 mars 2018.

Dans ce contexte, conformément aux articles R.112-8 et suivants du Code de l'Expropriation, le Directeur Général de l'EPASE a sollicité auprès de la Préfecture de la Loire l'ouverture d'une enquête préalable. L'arrêté Préfectoral prescrivant l'enquête publique préalable à la DUP énumère les références au code de l'urbanisme et au code de l'expropriation, les décrets relatifs à l'opération d'aménagement et de rénovation urbaine de Saint-Etienne, les arrêtés et délibérations successifs. La décision du TA de Lyon me désignant en tant que commissaire enquêteur, les pièces du dossier et la concertation pour les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique sont rappelées.

1.3-Nature du projet.

Les travaux engagés sur le secteur Chappe-Ferdinand par l'EPASE s'inscrivent dans la dynamique du quartier d'affaire de Saint-Etienne Châteaueux. L'ensemble du secteur fait l'objet d'une mission de maîtrise d'œuvre urbaine lancée en 2008. La ZAC de Châteaueux prévoit la construction à terme de 98 000 m² SHON de bureaux et inclura 9000 emplois. 118 000 m² SHON de logements neufs seront produits pour 2150 habitants (source : dossier de réalisation de ZAC).

L'intervention sur le secteur d'habitat ancien Chappe-Ferdinand vise trois objectifs :

- . désenclaver le secteur, par la création et la requalification de parcours piétons entre le centre-ville et la gare,
- . produire une nouvelle offre d'habitat par la réhabilitation et la construction neuve,
- . revaloriser l'espace public.

Les collectivités locales, l'Anah et l'EPASE ont mis au point un dispositif incitatif destiné à apporter des subventions à ces travaux visant à encourager les propriétaires privés à investir dans leur patrimoine.

Le premier programme de travaux a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 3 novembre 2011 et porte sur douze parcelles. Le deuxième programme de travaux a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2016 et porte sur cinq parcelles.

Compte tenu de la fin programmée de l'Opah-RU en décembre 2019 et de la nécessité de faire aboutir la transformation du quartier il est essentiel de poursuivre les opérations en cours et d'engager de nouvelles

Opérations de Restauration Immobilière. Objet de ce dossier, le troisième programme de travaux de l'ORI concernant trois adresses rue Neyron et à proximité immédiate de celle-ci.

Le choix de ces parcelles cadastrales soumises à déclaration d'utilité publique des travaux s'est fondé sur trois critères :

- . Une forte dégradation des immeubles se traduisant par une vacance des logements et rendant nécessaire de lourds travaux de réhabilitation ;
- . La complémentarité avec les actions d'aménagement engagées sur le Nord du quartier. La restauration et l'action prévue sur l'îlot Neyron se complètent l'une l'autre : l'amélioration de l'attractivité des logements dépend de leur réhabilitation mais aussi de la mutation d'une friche industrielle, permettant un cheminement entre Châteaucreux et l'hyper-centre ;
- . Le caractère patrimonial à préserver pour l'un des trois immeubles.

Sont retenus dans le cadre de ce troisième programme de travaux :

- . La parcelle cadastrale EL 44 située 23, rue Neyron d'une surface de 286 m² comportant un immeuble R+4 en mono-propriété ;
- . La parcelle cadastrale CH 22 située 67, rue Neyron d'une surface de 463 m² comportant un immeuble R+2 en mono-propriété ;
- . La parcelle EL 22 située 2 avenue Denfert-Rochereau / 7 rue de Sorbiers d'une surface de 871 m² comportant un immeuble R+3 en mono-propriété.

Les objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine sont bien définis et rappelés dans le dossier d'enquête. Les documents et règlements principaux à prendre en compte lors de l'engagement des travaux de restauration sont précisés que ce soit pour les parties communes ou pour les parties privatives. Les travaux devront respecter les dispositions du code de l'urbanisme et l'ensemble de la réglementation en vigueur à la date de l'arrêté préfectoral prononçant la DUP.

1.4-Contenu du dossier soumis au public.

Le dossier d'enquête comprend :

- Un préambule rappelant la mutation de la ville industrielle de Saint-Etienne, la création de l'EPASE et son intervention dans l'ORI du quartier Chappe-Ferdinand.
- La désignation, localisation et occupation des parcelles concernées par le programme des travaux déclarés d'utilité publique.
- Les objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine.
- L'appréciation sommaire et globale des dépenses d'acquisition.
- L'appréciation sommaire des dépenses de travaux avec estimation des coûts moyens de travaux et dépenses prévisionnelles de travaux pour l'ensemble des adresses.
- Le délai de réalisation des travaux.
- Le programme des travaux par bâtiments.

Sont annexés au dossier le registre d'enquête publique, une copie de l'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP, le courrier d'accompagnement pour Monsieur le Maire de Saint-Etienne, une copie de la délibération du Conseil d'Administration de l'EPASE n°37 du 16 mars 2018, un exemplaire de l'affiche d'avis d'enquête, le certificat d'affichage à compléter à la fin de l'enquête.

II-DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1-Modalités de désignation.

Par décision du 20/12/2018 le Tribunal Administratif de Lyon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la DUP du troisième programme de travaux de l'ORI du quartier Chappe-Ferdinand sur le territoire de la commune de Saint-Etienne.

2.2-Concertation pour organisation.

La période d'enquête, les dates et horaires des permanences en mairie ont été arrêtées d'un commun accord avec Madame Nelly CHAMBON du Pôle d'appui territorial de la Préfecture de la Loire. Les thèmes de la rédaction de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique, de la publicité légale dans la presse, de l'avis d'enquête, du dossier et du registre d'enquête publique ont été abordés. Une entrevue à la Préfecture a eu lieu le 15/02/2019 à 11h, un exemplaire complet du dossier d'enquête m'a été remis, le registre d'enquête a été paraphé par mes soins.

2.3-Modalités de l'enquête.

Le dossier complet sera déposé et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, **du 04 mars au 18 mars 2019**, en mairie de Saint-Etienne, aux jours et heures d'ouverture au public.

Toutes les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête annexé au dossier.

Trois permanences seront assurées par mes soins à la mairie de Saint-Etienne :

- -Lundi 4 mars 2019 de 9H00 à 12H00
- -Mercredi 13 mars 2019 de 9H00 à 12H00
- -Lundi 18 mars de 14H00 à 17H00

Compte tenu de la nature de l'enquête aucune réunion publique n'a été envisagée.

2.4-Contacts avec le demandeur.

Une réunion à l'EPASE s'est déroulée le 18 février en présence de Madame ZIANI, responsable Juridique et Foncier, et de Madame Emilie PERROT-MEYER. Le dossier d'enquête m'a été présenté et commenté, j'ai obtenu des précisions et des réponses à certaines questions. Le point sur les négociations amiables en cours avec les propriétaires concernés a été fait.

Une visite sur le terrain, le 14 mars 2019, en compagnie de Madame Elise ARNAUD, responsable d'opération, m'a permis de visualiser les bâtiments concernés avec en particulier une visite de l'immeuble situé 2, avenue Denfert-Rochereau / 7, rue de Sorbiers avec un représentant de la SNCF.

2.5-Information du public.

L'avis d'enquête publique, correctement rédigé, a été affiché en mairie dans le délai légal. Le certificat d'affichage est joint au dossier.

La publication de l'avis d'enquête a été faite dans deux journaux locaux. La tribune-Le Progrès (vendredi 22 février 2019 avec rappel le vendredi 8 mars 2019) et L'Essor-Affiches (n° 3771 du 22 février 2019 avec rappel n° 3773 du vendredi 8 mars 2019). Les journaux, témoins de ces insertions sont joints au dossier dans leur intégralité.

2.6-Incidents.

Aucun incident n'est à signaler.

Le dossier complet a été mis à la disposition du public.

Le registre d'enquête, ouvert par Monsieur le Maire de Saint-Etienne, paraphé par mes soins, a été annexé au dossier mis à la disposition du public.

2.7-Clôture et transfert.

Le registre a été clos et signé par mes soins le lundi 18 mars 2019 à 17H conformément à l'article 4 de l'arrêté préfectoral N° 2019 / 002 du 30 janvier 2019. J'a disposé de l'ensemble du dossier pour la rédaction de mon rapport et conclusions.

2.8-Appréciation de la participation du public.

Pas de participation du public, ce qui était prévisible compte tenu de la nature de l'enquête publique préalable à la DUP concernant seulement trois immeubles en Mono-propriété, des négociations ayant été entreprises directement avec les propriétaires concernés ayant la possibilité de s'engager dans un planning de travaux ou dans un processus de vente de leur bien.

III-OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE.

3.1-Présentation des observations.

- Aucune observation sur le registre d'enquête ;
- aucune observation orale lors de mes permanences en mairie ;
- pas de courrier reçu ;
- aucune pétition enregistrée.

3.2-Analyse des observations.

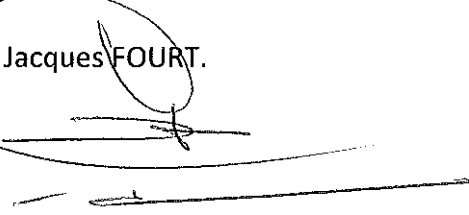
Difficile dans un tel cas de faire une analyse des observations (voir paragraphe 2-8).Je précisais dans mon rapport en date du 14 octobre 2011, relatif à la première phase d'intervention, que la concertation préalable de 2010 avait confirmé l'intérêt et l'approbation des habitants pour le projet de revalorisation de leur quartier, l'absence d'observations n'altère donc en aucun cas l'intérêt du troisième programme de travaux.

Mes conclusions, personnelles et motivées figurent au chapitre IV annexé séparément au présent rapport (pages 9 à12).

Fait le27 mars 2019.

Le commissaire enquêteur.

M. Jacques FOURT.



PRÉFECTURE DE LA LOIRE

Reçu le

27 MARS 2019

Service de la coordination
des politiques publiques
et de l'appui territorial