

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE LYON

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

**SAINT-ETIENNE METROPOLE
COMMUNE DE SAINT-ETIENNE**

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE
D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE
AU PROFIT DE LA COMMUNE
DE SAINT-ETIENNE
Réaménagement secteur Saint-Saëns-
Kosma-Bach**

Du Lundi 14 février 2022 au lundi 28 février 2022

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pierre FOUVET

Table des matières

1	OBJET DE L'ENQUETE	3
2	CONTEXTE COMMUNAL	4
2.1	Le quartier Montreynaud à Saint-Etienne.....	4
2.2	Le quartier Saint-Saëns à Montreynaud.....	4
3	CONTEXTE JURIDIQUE	5
3.1	Les conventions et dispositifs de politique de la ville	5
3.2	Le code de l'expropriation.....	6
3.3	Le code de l'urbanisme	6
4	DESCRIPTION DU PROJET	6
4.1	Motivation du projet	6
4.2	Opérations prévues par le projet	8
4.2.1	Démolition de la pointe Kosma	8
4.2.2	Réaménagement des espaces publics du secteur Saint-Saëns – Kosma – Bach.....	9
4.2.3	La voirie et les circulations piétonnes	9
4.2.4	Concertation avec les habitants	10
4.2.5	Négociations avec les propriétaires concernés.....	10
5	COMPOSITION ET ANALYSE DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE.....	11
5.1	Composition du dossier.....	11
5.2	Analyse du dossier.....	12
6	ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	12
6.1	Nomination par le Tribunal Administratif	12
6.2	Arrêté Préfectoral de mise à l'enquête publique.....	12
6.3	Publicité, affichage et information des propriétaires	13
6.3.1	Publicité.....	13
6.3.2	Affichage.....	13
6.3.3	Information des propriétaires	14
6.4	Visites et rencontres préalables à l'ouverture de l'enquête	14
6.5	Les permanences.....	14
6.6	Clôture de l'enquête.....	14
6.7	Analyse du commissaire enquêteur sur l'organisation de l'enquête.....	15
7	LES CONTRIBUTIONS	15

1 OBJET DE L'ENQUETE

La présente procédure est prescrite pour procéder à un réaménagement global des espace publics dans une partie du secteur de Montreynaud à Saint-Etienne.

Ce réaménagement concerne plus particulièrement les espaces publics de Saint-Saëns, notamment au nord de la place Kosma. Ce projet nécessite la démolition de la pointe Kosma (barre d'immeubles) dont les logements, propriété d'Habitat et Métropole, sont actuellement déqualifiés et inoccupés. Deux locaux de rez de chaussée sont également impactés par cette démolition.

Leur maîtrise foncière est indispensable pour la réalisation de la démolition, prévue pour 2023.

Pour atteindre cet objectif, il est nécessaire d'engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'enquête parcellaire.

Dans ce dossier la Préfecture de la Loire est l'autorité organisatrice de l'enquête.

L'enquête préalable à la DUP vise à définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique, l'intérêt général l'emportant sur les intérêts particuliers pour pouvoir justifier une expropriation. Elle est ouverte à tout public.

L'enquête parcellaire, quant à elle, concerne la détermination des parcelles à exproprier et les droits réels immobiliers. Elle s'adresse aux propriétaires ou à leurs ayants-droits.

2 CONTEXTE COMMUNAL

2.1 Le quartier Montreynaud à Saint-Etienne

Le quartier de Montreynaud, dans sa globalité compte environ 8 600 habitants. Le périmètre actuel de définition en Quartier Politique de la Ville, resserré autour des secteurs de Molina, Saint-Saëns et du Haut du quartier (Chabrier-Forum-Gounod), porte sur 41 ha, correspondant essentiellement au cœur dense de Montreynaud et rassemblant environ 7 300 habitants.

Situé entre ville et campagne, sur une colline boisée aux points de vue remarquables sur le grand paysage, le QPV de Montreynaud affiche une densité importante, cinq fois supérieure à celle de l'agglomération, et supérieure à celle de l'hyper centre-ville de Saint-Étienne. Cette densité se matérialise par de grands ensembles urbains, monolithiques (parc locatif social et copropriétés). Bien que pâtissant d'une position périphérique, Montreynaud se trouve à proximité de l'émergence d'une nouvelle centralité active à l'échelle de Métropole, entre le centre-ville historique et le quartier, autour des équipements culturels du secteur Manufacture Plaine Achille (Cité du design, Zénith, Comédie, ...), sportifs, et de l'activité économique (Technopole, plateau des Halles). La desserte du quartier bénéficie de la présence d'un échangeur le connectant directement à l'autoroute A72, et d'une refonte des lignes de bus à la suite de la création de la 3e ligne de tramway.

Montreynaud dispose d'une densité en services importante répondant à des besoins quotidiens : équipements scolaires qui ont bénéficié ces dernières années d'une optimisation et d'une modernisation notable, équipements sociaux et sportifs dont il s'agit d'améliorer la rationalité, la lisibilité et le rayonnement, ceci dans une logique de complémentarité entre plateaux (cette action se porte notamment sur le secteur Saint-Saëns), offre de commerces de proximité. La situation du quartier présente donc des atouts pour son renouveau, qui s'est notamment concrétisé par un développement économique, profitant de la Zone Franche Urbaine. Cette dynamique se matérialise à Saint-Saëns par les sites économiques de la Grand'Ourse et de B2O à l'angle de Saint-Saëns et Vivaldi.

2.2 Le quartier Saint-Saëns à Montreynaud

Le secteur Saint-Saëns, situé à mi-pente de la colline de Montreynaud, structuré à sa périphérie par le boulevard Saint-Saëns, pourrait être proche de la « normalisation », avec une certaine mixité de l'habitat (barres des années 70, habitat intermédiaire des années 80, maisons en bande) et fonctionnelle, mais avec une très forte prédominance de logements sociaux. Ce secteur est bordé de zones pavillonnaires situées sur les pentes. Saint-Saëns reste marqué par un effet bastion, du fait de son implantation sur une butte, des boulevards Vivaldi et surtout Saint-Saëns qui le ceinturent, et de grands ensembles massifs (Kosma, Janequin, Strauss) qui sont autant d'alignements bâtis qui cloisonnent le quartier et les vues.

3 CONTEXTE JURIDIQUE

3.1 Les conventions et dispositifs de politique de la ville

Initialement conçu pour 3 300 puis 4 400 logements, le quartier n'a jamais atteint le seuil des 3 300 logements pour diverses raisons relatives aux besoins effectifs en matière de logement dans l'agglomération stéphanoise dans les années 1970 et également au motif d'une image de quartier qui n'a jamais réussi à s'affirmer. Le développement du quartier s'est ainsi arrêté à la fin des années 1970 et plusieurs opérations de réhabilitations ont suivi, axées notamment sur l'amélioration des équipements et la réhabilitation de l'habitat.

C'est ainsi que le quartier de Montreynaud a été classé en dispositif "politique de la ville", puis, dans les années 1990, il est inscrit en "Zone Franche Urbaine" (ZFU), en Convention de quartier, puis en Contrat de ville à partir de 1994. Au début des années 2000, le quartier est intégré au Grand Projet de Ville (GPV) de Saint-Étienne qui regroupait alors les quartiers de la Ville présentant le plus fort indice de fragilité sociale et de dégradation de l'habitat. Ce dispositif se poursuit ensuite dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine initié par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), créée par la loi du 1er août 2003. C'est ainsi que le 11 avril 2005, le quartier de Montreynaud a été inscrit dans la Convention Partenariale pour la mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine de Saint-Étienne, conduit par la Ville et l'ensemble de ses partenaires (ANRU, Région, Département, Saint-Étienne Métropole, Bailleurs sociaux, ANAH...). Un avenant à cette convention portant particulièrement sur le quartier de Montreynaud a complété le programme sur ce quartier en août 2007.

Ainsi, le quartier fait l'objet depuis de nombreuses années d'une intervention profonde en matière de renouvellement urbain et de développement social menée par la Ville et ses partenaires. Un nouveau programme de renouvellement urbain (NPNRU) a été adopté en 2019.

Pour le quartier Saint-Saëns, depuis 2005, plusieurs opérations ont été mises en œuvre (PRU 1) sur Saint-Saëns : démolition de plusieurs entités représentant une quarantaine de logements (rue Gershwin, portion de Kosma) ; réhabilitation, et/ou réhabilitation de plusieurs ensembles (rue Gershwin, Kosma, Janequin), réaménagement d'espaces publics (square de l'impasse des Fauvettes, place Kosma, îlot Janequin Liszt), réorganisation du groupe scolaire Saint-Saëns, développement économique avec notamment la création de la Grand'Ourse. Les bilans effectués à la fin du premier PRU montrent que malgré une amélioration certaine de l'organisation et du fonctionnement du quartier, la vacance des logements se maintient, voire se développe, principalement dans les groupes situés au cœur du quartier. Cela est à mettre en lien avec la situation restant alors très préoccupante en matière de sécurité, en particulier sur le secteur Janequin. Par ailleurs, les espaces publics qui n'ont pas fait l'objet de travaux récents sont vétustes et ont pour beaucoup des difficultés d'entretien. D'autres espaces publics, ayant fait l'objet de réaménagement (notamment place Kosma, et de manière plus légère les abords nord des écoles), nécessitent d'être davantage ouverts sur le quartier, visuellement et fonctionnellement par des cheminements piétons qualitatifs. En ce sens, l'extrémité nord de l'ensemble Kosma, bien que traversée par un escalier, constitue un point dur au sein de Saint-Saëns.

Cette politique d'aménagement conduit ainsi à l'actuel projet de démolition partielle, objet de la présente enquête.

3.2 Le code de l'expropriation

Le code de l'expropriation a été refondu tant dans sa partie législative que réglementaire par ordonnance et décret du 6 et 26 novembre 2014. Il est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015. Il traite des enquêtes publiques préalables à une déclaration d'utilité publique (DUP) et des enquêtes parcellaires, ces dernières n'étant pas stricto sensu des enquêtes publiques.

Ce code prévoit dans son article L1 que « l'expropriation de tout ou partie d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité ».

Pour le présent dossier c'est l'article L 110-1 du code de l'expropriation qui s'applique et non le code de l'environnement car cette déclaration d'utilité publique ne porte pas atteinte à l'environnement.

Ainsi pour l'organisation et le formalisme de l'enquête publique préalable à la DUP, ce sont les articles R 112-1 à R 112-24 du code de l'expropriation qui sont à prendre en compte.

Concernant l'enquête parcellaire ce sont les articles L 131-1 et R 131-1 à R 131-14 qui en prévoient son déroulement. En l'espèce, l'enquête pour DUP n'étant pas de type environnemental, il s'agira d'une **enquête conjointe** à l'enquête pour DUP (Art R 131-14).

3.3 Le code de l'urbanisme

Ce présent projet doit rester conforme aux prescriptions en matière d'urbanisme, notamment avec le PLU (Plan local d'urbanisme) de la ville de Saint Etienne (règlement écrit et graphique ainsi que les orientations d'aménagement).

4 DESCRIPTION DU PROJET

4.1 Motivation du projet

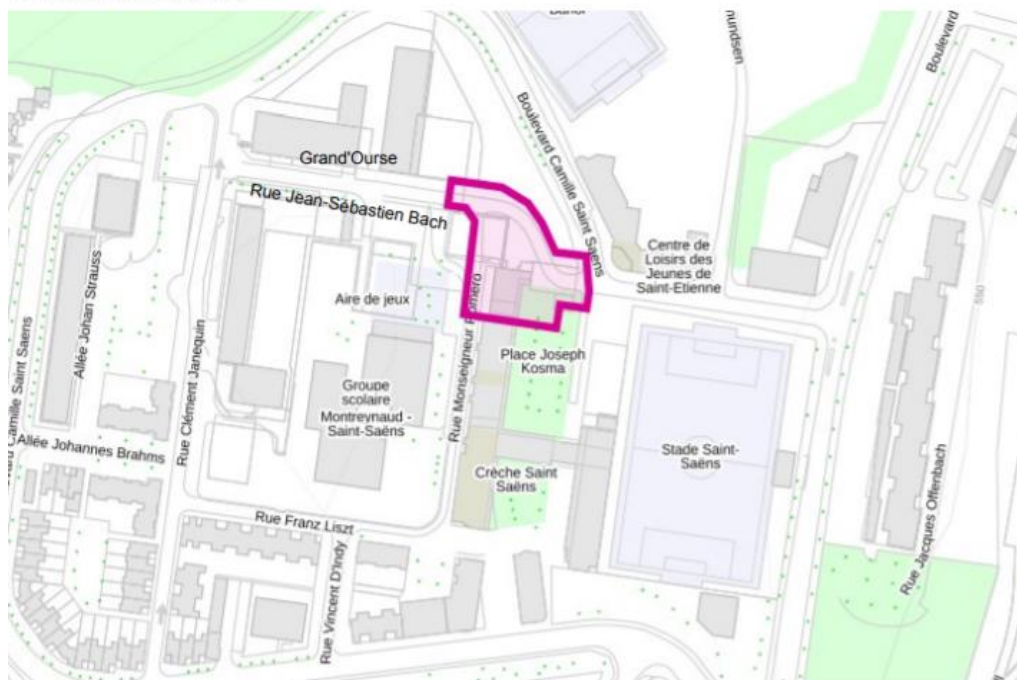
Saint-Saëns a connu des évolutions notables dans le cadre du PRU1, à travers plusieurs opérations sur l'habitat, les équipements et l'espace public, notamment sur les secteurs Kosma et Petite Béarde, et interface nord du groupe scolaire. Des projets privés sont venus affirmer la dimension économique (Grand'Ourse, B2O). Si une amélioration est constatée, il reste des points noirs structurants à traiter ou dont il convient de poursuivre le traitement. Les bilans effectués à la fin du premier PRU montrent que malgré une amélioration certaine de l'organisation et du fonctionnement de Saint-Saëns, la vacance des logements se maintient, voire se développe, principalement dans les groupes situés au cœur du quartier. Cela est à mettre en lien avec la situation restant très préoccupante en matière de sécurité, en particulier sur le secteur Janequin. Par ailleurs, les espaces publics qui n'ont pas fait l'objet de travaux récents sont vétustes et ont pour beaucoup des difficultés d'entretien.

Une des lignes directrices du second programme de rénovation urbaine vise à requalifier massivement le secteur intermédiaire de Saint-Saëns en tant que site stratégique à l'échelle de

Déclaration d'utilité publique, assortie d'une enquête parcellaire,
Réaménagement du secteur Saint-Saëns-Kosma-Bach à Saint-Etienne
Dossier n°E21000174/69

Montreynaud, à lui donner une attractivité pour tous les secteurs de la colline, à la croisée de Molina, du Haut et du pôle économique, voir à terme une attractivité au-delà du quartier. Il ne s'agit pas de diluer la centralité déjà active sur le Haut, mais au contraire de donner une identité à Saint-Saens autour du thème de l'enfance/famille, et de consolider les installations sportives déjà présentes, tout en améliorant significativement la qualité d'habiter. Dans cette perspective, il est notamment prévu sur le secteur Saint-Saëns sur la période 2019- 2030 de :

- dédensifier le cœur de quartier par la suppression des barres et tours les plus déqualifiées et contribuant à l'effet bastion (Janequin, Strauss, pointe Kosma) ;
- faire un saut qualitatif en termes d'offre de service et de locaux d'équipements sociaux, dans une meilleure synergie et complémentarité entre acteurs, et dans un souhait d'attractivité élargie, avec un nouvel équipement enfance-jeunesse et un renouvellement des installations sportives ;
- de raccrocher Saint-Saëns au Boulevard Vivaldi par l'intensification et le prolongement de la façade Kosma ; amélioration générale des cheminements jusqu'au parc, Offenbach et aux Trois tours ;
- sortir de la logique de fermeture en améliorant le lien entre l'arrière et le devant de quartier, par une trame requalifiée des espaces publics (création de cheminements, affirmation de la rue JS Bach et reconfiguration de la partie nord du boulevard Saint-Saëns) et de nouvelles liaisons entre ces espaces de proximité et l'offre renouvelée en équipements.
- consolider, à terme, le caractère résidentiel de Saint-Saëns en opérant une redensification modérée : les réserves foncières (post-démolition Janequin et Strauss) sont fléchées pour l'accueil de typologies de type individuel groupé à intermédiaire assurant une transition douce entre les différentes formes architecturales du secteur.



Il est utile de préciser que cette démolition prévue de la pointe Kosma répond également aux constats suivants :

- La barre Kosma constitue un ensemble bâti massif, qui contribue à cloisonner le quartier, entre la place Kosma et les écoles.
- le site économique de la Grand'Ourse ; la première phase de démolition (PRU1) a initié une ouverture mais qui apparaît insuffisante.

Déclaration d'utilité publique, assortie d'une enquête parcellaire,
Réaménagement du secteur Saint-Saëns-Kosma-Bach à Saint-Etienne
Dossier n°E21000174/69

– La pointe nord est déqualifiée ; les 6 logements locatifs sociaux sont vacants et condamnés à la suite d'actes de vandalisme. Cette partie murée de l'ensemble Kosma a un impact négatif important sur l'image de dynamisme et d'accueil du quartier, qui compte de multiples structures associatives à proximité qui animent le projet social (et notamment le centre de loisirs jeunesse 42 armé par des fonctionnaires de la direction départementale de la sécurité de la Loire).

– Le site, par son architecture, composée de six niveaux différents, de dédales, d'escaliers et de nombreuses issues de secours, et ses abords (avec une façade Est peu visible depuis la centralité) ont fait / font l'objet de dégradations (locaux, véhicules, ...), ils contribuent à l'appropriation des lieux par les délinquants, au maintien de trafics de toute sorte et au sentiment d'insécurité sur le quartier.

Ainsi, le porteur de projet estime que la démolition est nécessaire pour traiter ce point noir urbain et revaloriser l'ensemble Kosma et plus largement le quartier Saint-Saëns et son image.

4.2 Opérations prévues par le projet

4.2.1 Démolition de la pointe Kosma



D'après les études d'esquisse de MOE missionnées par Habitat et Métropole et encore en cours, les travaux de démolition de la pointe Kosma à partir du joint de dilatation comprennent principalement :

- la démolition totale des 6 logements entièrement situés au-delà du joint : 3 T6 et 2 T4 en duplex, 1 T3. ;
- la démolition partielle de logements situés de part et d'autre du joint, et donc leur modification de typologie : transformation d'un T2 en T1, d'un T6 en T4 et d'un T6 en T3, accompagnée de la création d'ouvertures sur la nouvelle façade pignon ;
- la démolition du bloc de circulation verticale à l'extrémité nord en avancée sur la place Kosma ;
- la démolition de la communication verticale contiguë au joint de dilatation et sa reconstruction jusqu'à l'étage R+2 (coursive) ;
- la démolition du local professionnel en rez-de-chaussée ;
- la démolition d'une portion du local commercial vacant en rez-de-chaussée (portion située au-delà du joint de dilatation, et correspondant à un espace de couloir) ;
 - le maintien du local semi-enterré de sous-station de chauffage urbain, et la reconfiguration de la connexion réseau à l'ensemble Kosma ;
 - le traitement qualitatif de la nouvelle façade pignon. Hypothèse de traitement de la nouvelle façade (études Esquisse de MOE, 2019)

- le remblaiement pour reconstituer le talus en lieu et place de la pointe Kosma, en tenant compte du réaménagement des futurs espaces publics.

4.2.2 Réaménagement des espaces publics du secteur Saint-Saëns – Kosma – Bach

Globalement l'aménagement du secteur s'inscrit dans une recherche de simplicité, répondant aux objectifs d'ouvrir davantage le cœur de quartier, faire de ce site un lien entre les différents espaces publics existants et affirmer un axe vert et piétonnier est-ouest. Les caractéristiques précises de l'ensemble de ces aménagements seront définies tout au long de l'élaboration du projet définitif, au regard de la finalisation des études de maîtrise d'œuvre de démolition et en concertation avec les habitants et les services gestionnaires.

4.2.3 La voirie et les circulations piétonnes



Vue actuelle et simulation par un photomontage simplifié (études PRE Saint-Saëns – Passagers des Villes, 2020)
 (* : à noter que n'apparaissent pas ici la communication verticale qui sera reconstituée jusqu'au R+2, ainsi que la partie saillante de la sous-station semi-enterrée)

- La rue Jean-Sébastien Bach voit le tracé de son barreau Est redressé, pour une circulation plus aisée des véhicules, particuliers ou liés aux activités économiques du secteur et permettant d'envisager un passage de bus.
- Des trottoirs qualitatifs et confortables sont créés de part et d'autre de la voie, pour affirmer la liaison structurante est-ouest, et améliorer la connexion entre Vivaldi et les écoles, la Grand'Ourse, ainsi que les équipements sportifs et sociaux. Les emprises sont définies en s'inscrivant dans le prolongement des aménagements récemment réalisés plus à l'ouest. Précisons qu'à l'est du périmètre de projet les espaces publics feront l'objet d'une reprise une fois réalisée la démolition de l'ancienne école Elsa Triolet.
- La liaison piétonne directe entre la place Kosma et la rue Romero s'appuie sur la conservation de l'emplacement actuel de l'escalier traversant la pointe Kosma.
- Un espace dédié au stationnement du bibliobus sera conservé. Extrait de l'esquisse en cours d'élaboration (études PRE Saint-Saëns – Passagers des Villes, 2019) III.2.2 Les espaces verts
- Les aménagements s'appuient sur l'existant et le rendu post-démolition. Ils composeront avec le maintien de la sous-station de chauffage urbain semi-enterrée, qui émergera donc partiellement.
- Les espaces verts consisteront principalement en un talus enherbé et planté. La trame arbustive/arboree est renforcée. Une continuité verte sera ainsi perceptible de Vivaldi au parvis des écoles.

4.2.4 Concertation avec les habitants

L'étude socio-urbaine Saint-Saëns menée par Tekhné en 2017 et 2018, étude contribuant au protocole de préfiguration ANRU, a associé de nombreux partenaires, institutionnels (État, bailleurs), associatifs participant à la mise en œuvre du projet social du quartier, et économiques locaux (dont les entreprises présentes sur le quartier, notamment à la Grand'Ourse). Sur la base d'un diagnostic partagé, les scénarios d'intervention sur Saint-Saëns ont été travaillés. Parmi les enjeux, le traitement de la pointe Kosma et le réaménagement des espaces publics sur le secteur Saint-Saëns – Kosma – Bach a été clairement identifié. Une concertation avec les acteurs du quartier a également été engagée lors de la définition du Plan Guide en 2018-2019, qui définit la vision stratégique à l'échelle de Montreynaud, articulant les opérations du NPNRU. Ce Plan Guide, intégrant entre autres le réaménagement du secteur Saint-Saëns, est la conclusion d'un travail partenarial. Deux temps d'échanges spécifiques avec le Conseil Citoyen ont eu lieu (14/12/2017 et 16/01/2019). A cela s'ajoutent des temps ouverts plus largement à la population, dont le point d'orgue fut la présentation au grand public du projet d'ensemble de Montreynaud, le 22/05/2019. Ces associations et concertations se poursuivront dans le cadre de la reprise et de la finalisation des études préliminaires (schéma de secteur) Saint-Saëns, ainsi que des futures opérations qui s'en suivront. En particulier, les études de maîtrise d'œuvre - conception pour le réaménagement des espaces publics du secteur Saint-Saëns – Kosma – Bach, qui suivra la démolition, feront l'objet d'une concertation avec la population sous forme d'ateliers (diagnostic d'usage, attentes, présentation des pistes de projet, proposition et avis, restitution). A noter que concernant la démolition, les logements supprimés n'impactent négativement aucun habitant car ils sont vacants de longue date. Au contraire, la démolition (et le réaménagement des espaces publics) aura des retombées positives sur les habitants, en résorbant une partie déqualifiée de la résidence et en revalorisant le cadre de vie.

4.2.5 Négociations avec les propriétaires concernés

Les logements supprimés ou restructurés de la pointe Kosma sont en totalité propriété d'Habitat et Métropole.

Ils sont repris dans l'état parcellaire figurant dans le dossier d'enquête, le sol bâti sis rue Monseigneur ROMERO (Parcelle 212 de la section 218 CV) représente 3 275 m² dont 2 275 m² hors emprise.

N° du plan	Désignation du propriétaire					
2	Syndicat des copropriétaires représenté par le syndic de copropriété Habitat et Métropole sis 19 rue Honoré de Balzac 42 000 Saint-Etienne SIREN 890 385 792 RCS Saint-Etienne					
Parcelle						
Section	N°	Nature	Adresse	Contenance	Emprise	Hors emprise
218 CV	207	Sol non bâti	Boulevard Camille SAINT-SAENS	6 m ²	Totale	0
218 CV	209	Sol non bâti	Rue Monseigneur ROMERO	2 m ²	Totale	0
218 CV	211	Sol non bâti	Rue Monseigneur ROMERO	1 m ²	Totale	0
218 CV	212	Sol Bâti	Rue Monseigneur ROMERO	3 275 m	500 m ²	2 275 m ²

D'autres locaux sont impactés par la démolition et restent à acquérir :

- en rez-de-chaussée, le local professionnel (lot n°110 de la copropriété, 76m²) loué par un kinésithérapeute,
- en rez-de-chaussée, la portion (couloir) du local commercial que constitue l'ancienne épicerie, vacante (40m² des 86m² du lot n°101 de la copropriété). Ce local commercial est composé de deux Déclaration d'utilité publique, assortie d'une enquête parcellaire, Réaménagement du secteur Saint-Saëns-Kosma-Bach à Saint-Etienne Dossier n°E21000174/69

lots (101 et 102) pour une superficie totale d'environ 160 m². Ce local restera donc d'une superficie de 120 m² après démolition du couloir.

Ces locaux sont propriété de la SCI Makos.

N° du plan		Désignation du propriétaire										
1		SCI MAKOS siège social : 20 rue Michel Rondet 42 000 Saint-Etienne SIREN : 395 117 286 RCS Saint-Etienne Représentée par ses gérants M. DUPUY Daniel Jean et son épouse Mme ESPITALIER Véronique, Anne-Marie										
Parcelle				Lots								
Section	N°	Adresse	Contenance	N°	QPPCG	Bât	Etage	Nature	Surface totale du lot	Emprise	Hors emprise	
218 CV	212	Rue Monseigneur ROMERO	3 275 m ²	101	86/10 078 ^e	A	RDC	local commercial	86 m ²	40 m ² (couloir d'entrée)	46 m ²	
				110	76/10 078 ^e	A	RDC	local professionnel	76 m ²	76 m ²	0	
Origines de propriété												
Lot 101 : Acte reçu le 27/10/2006 par Maître GUIGNAND, notaire à DUNIERES dont une expédition a été publiée le 11/12/2006 à la conservation des hypothèques de Saint-Etienne 1er bureau volume 2006 P N°6529. Lot 110 : Acte reçu le 18/03/1999 par Maître GUIGNAND, notaire à DUNIERES dont une expédition a été publiée le 03/05/1999 à la conservation des hypothèques de Saint-Etienne 1er bureau volume 1999 P N°1813												

La Ville de Saint-Étienne a engagé fin 2019 une démarche de négociation amiable avec la SCI propriétaire de ces deux locaux. Les discussions se sont appuyées sur une visite commune des locaux à l'automne 2019, associant également le kinésithérapeute qui bénéficie d'un bail professionnel pour son local. Une proposition a été faite par la Ville et alors considérée comme non envisageable par la propriétaire. De plus, la réalisation du volet réaménagement des espaces publics nécessitera l'acquisition de l'emprise au sol démolie relevant actuellement de la copropriété. Cette emprise devra être acquise auprès du syndicat des copropriétaires puis ôtée de l'assiette de la copropriété pour être intégrée au domaine public.

5 COMPOSITION ET ANALYSE DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier m'a été communiqué suffisamment à l'avance (en version numérique puis papier) afin que je puisse en prendre connaissance.

5.1 Composition du dossier

Il est constitué de 8 pièces intéressantes tant la déclaration d'utilité publique que l'enquête parcellaire.

- Arrêté préfectoral portant ouverture d'enquêtes conjointes à la signature de Madame la préfète de la Loire.
- Extrait du registre des délibérations (séance du 28 juin 2021) du conseil municipal de la ville de Saint-Etienne, approuvant le dossier d'enquêtes conjointes, autorisant Mr le maire à solliciter l'ouverture des enquêtes conjointes, décidant la poursuite des acquisitions amiables ou par voie d'expropriation (pour cause d'utilité publique) les biens nécessaires à la réalisation du projet et autorisant M. le maire à engager toute démarche nécessaire à la poursuite de la procédure d'expropriation.
- Une notice explicative, comportant les caractéristiques principales des ouvrages et une estimation sommaire et globale des dépenses.
- Un plan général des travaux.
- Un plan de situation.
- Un avis du domaine pour estimation sommaire et globale en date du 4 juin 2021.

Déclaration d'utilité publique, assortie d'une enquête parcellaire,
 Réaménagement du secteur Saint-Saëns-Kosma-Bach à Saint-Etienne
 Dossier n°E21000174/69

- Un état parcellaire (propriétaires enregistrés au fichier hypothécaire).
- Un plan parcellaire à l'échelle 1/500 édité le 25 mai 2021.
-

5.2 Analyse du dossier

Le dossier comprend toutes les pièces requises réglementairement que ce soit pour la déclaration d'utilité publique ou l'enquête parcellaire.

La notice explicative de 27 pages est claire, partant du général au particulier (La ville, le secteur Montreynaud, le quartier Saint-Saëns, le site du projet). Elle est bien illustrée et logiquement structurée, elle apparaît assez facile à appréhender pour un citoyen souhaitant s'informer sur ce projet. Elle apporte des éléments pouvant justifier, pour le porteur de projet, une déclaration d'utilité publique. Elle rappelle les prescriptions d'urbanisme en vigueur sur ce secteur, la procédure administrative nécessaire et son déroulement. Enfin elle présente une estimation sommaire et globale des dépenses, réparties comme suit :

Acquisitions foncières : 51 751 Euros

Travaux de démolition : 925 986 Euros TTC (dont 95% financés par l'ANRU)

Aménagements des espaces publics : s'élevant à 429 708 Euros TTC (avec un financement de 35% par l'ANRU).

Ainsi, pour la maîtrise foncière, l'avis du pôle d'évaluation domaniale a chiffré à 52 000 euros la valorisation du local d'activité occupé par le cabinet de kinésithérapeute et le couloir d'accès du local de l'ancienne supérette (acquisitions foncières nécessaires), augmentés des indemnités de emploi et aléas divers.

Le plan général des travaux et le plan de situation illustrent la localisation précise. L'état parcellaire et le plan parcellaire identifient les parcelles (section et lots) ainsi que l'emprise au sol concernées.

Les propriétaires y sont donc identifiés : SCI Makos au 212 rue Monseigneur ROMERO (local professionnel et couloir) et le syndicat des copropriétaires (syndic de copropriété Habitat et Métropole) pour le 207 boulevard Camille Saint-Saëns et 209,211 et 212 rue Monseigneur ROMERO.

6 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

6.1 Nomination par le Tribunal Administratif

Par décision de la première Vice-présidente du Tribunal administratif de Lyon N°E21000174/69 en date du 15 décembre 2021, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique la déclaration d'utilité publique assortie d'une enquête parcellaire, concernant le projet de réaménagement du secteur Saint-Saëns-Kosma-Bach à Sainte Etienne.

6.2 Arrêté Préfectoral de mise à l'enquête publique

Par arrêté préfectoral N°21-170 PAT du 12 janvier 2022 à la signature de Madame la Préfète de la Loire, il a été décidé une ouverture d'enquêtes conjointes préalable à la déclaration d'utilité publique

Déclaration d'utilité publique, assortie d'une enquête parcellaire,
Réaménagement du secteur Saint-Saëns-Kosma-Bach à Saint-Etienne
Dossier n°E21000174/69

et parcellaire pour le réaménagement du secteur Saint-Saëns-Kosma-Bach sur le territoire de la commune de Saint-Etienne à la demande de la commune de Saint-Etienne.

Cet arrêté prévoit les dispositions communes aux procédures regroupées, instituant la mairie de Saint-Etienne comme siège d'enquête avec dépôt du dossier et des 2 registres destinés à recevoir les observations du public.

L'enquête publique a été arrêtée du 14 au 28 février 2022 inclus et comporte trois permanences aux dates suivantes :

Lundi 14 février 2022 de 10h00 à 13h00

Mercredi 23 février de 13h00 à 16h00

Lundi 28 février de 14h00 à 17h00

Cet arrêté renseigne sur les possibilités de consultation du dossier (papier au siège de l'enquête et web sur les sites numériques de la mairie de Saint-Etienne et de la Préfecture de la Loire), les possibilités d'apporter des contributions (registre papier et courriers postaux) et les modalités de clôture des deux enquêtes. Ce même arrêté évoque également les dispositions spécifiques à la procédure de l'enquête parcellaire, notamment en vue d'informer les propriétaires concernés de l'ouverture de l'enquête et de leur possibilité de communiquer des observations.

6.3 Publicité, affichage et information des propriétaires

6.3.1 Publicité

Que ce soit pour l'enquête préalable à la DUP ou pour l'enquête parcellaire, une publicité doit être réalisée par publication dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département, huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de celle-ci (art R 112-14 du code de l'expropriation)

Cette formalité a été accomplie de la manière suivante :

Dans le journal l'Essor, parution des 4 février et 18 février.

Dans le journal Le Progrès, parution des 4 février et 18 février

6.3.2 Affichage

Huit jours avant le début de l'enquête, l'article R112-15 précise que l'avis d'enquête doit également être affiché dans la commune, ainsi que pendant toute la durée de l'enquête. L'arrêté préfectoral de mise à l'enquête en a prévu un affichage à la porte principale de la mairie de Saint Etienne.

Cette formalité a eu lieu par un affichage constaté dans le hall de la mairie de Saint Etienne dans une partie accessible au public (et à la mairie annexe de Montreynaud, à ma demande). Elle a été attestée par un certificat d'affichage rédigé par le maire de Saint-Etienne en date du 1^{er} mars 2022, faisant état d'un affichage sur les panneaux d'affichage en mairie de Saint-Etienne du 18 janvier 2022 au 28 février 2022 inclus.

6.3.3 Information des propriétaires

Outre ces prescriptions obligatoires, concernant l'enquête parcellaire uniquement, une formalité obligatoire est prévue par le code de l'expropriation. En effet, l'article R 131-6 de ce code impose à l'expropriant une notification individuelle du dépôt de dossier d'enquête à la mairie aux propriétaires concernés, et ceci par lettre recommandée avec avis de réception.

Cette formalité a eu lieu avec un avis de réception en date du 31 janvier 2022 pour Habitat et Métropole (Syndic de copropriété) et le 7 février 2022 pour la SCI Makos

6.4 Visites et rencontres préalables à l'ouverture de l'enquête

Le 1^{er} février, je me suis transporté sur les lieux des travaux projetés, en compagnie de Mme Emmanuelle D'ANNA, chargée d'action foncière à la mairie de Saint-Etienne. En premier lieu, une réunion s'est tenue en compagnie du chargé d'urbanisme du secteur de Montreynaud, dans les locaux de la maison des projets à Montreynaud.

Le contexte m'a été présenté, notamment grâce à une maquette générale du secteur à grande échelle, installée dans ces locaux.

Un transport a ensuite eu lieu, place Kosma où j'ai pu constater l'emplacement du bâti soumis au projet de démolition. J'ai pu visualiser la voirie environnante, la délimitation précise des opérations de démolition jusqu'au joint de dilatation, la présence de la sous-station de chauffage urbain, l'escalier déqualifié qui rejoint la place Kosma depuis la rue Romero.

J'ai pu obtenir toutes les informations que je souhaitais de la part de mes deux interlocuteurs.

Enfin, plusieurs échanges téléphoniques et courriels ont eu lieu avec Mme Nelly CHAMBON de la Préfecture de la Loire, service de l'action territoriale, pôle animation territoriale, en sa qualité d'autorité organisatrice de l'enquête. Ces échanges ont eu lieu en amont et pendant le déroulement de l'enquête, notamment pour arrêter les dates de permanences et les modalités de son déroulement.

6.5 Les permanences

Bien que facultatives, trois permanences ont été prévues dans l'arrêté de l'organisation de l'enquête aux fins d'informer et recevoir les observations du public.

Ces permanences se sont déroulées en mairie de Saint-Etienne, dans des conditions d'accueil et de confidentialité tout à fait satisfaisantes. Elles ont eu lieu comme suit :

Lundi 14 février 2022, de 10 heures à 13 heures, aucune visite

Mercredi 23 février, de 13 heures à 16 heures, aucune visite

Lundi 28 février de 14 heures à 17 heures, aucune visite

6.6 Clôture de l'enquête

Le lundi 28 février à 17 heures, j'ai clos le registre d'enquête dédié à la déclaration d'utilité publique, ne comportant aucune observation ou courrier postal.

Déclaration d'utilité publique, assortie d'une enquête parcellaire,
Réaménagement du secteur Saint-Saëns-Kosma-Bach à Saint-Etienne
Dossier n°E21000174/69

J'ai laissé le registre dédié à l'enquête parcellaire aux fins de clôture par Mr le Maire de Saint-Etienne, ne comportant aucune contribution ni courrier.

6.7 Analyse du commissaire enquêteur sur l'organisation de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée conformément aux dispositions du code de l'expropriation, le délai de 15 jours a été respecté, des permanences non obligatoires ont été tenues, les modalités de publicité et d'affichage ont été réalisées. Le dossier et les registres ont été tenus à disposition du public pendant tout le temps de l'enquête. Le public ne s'est pas mobilisé sur ce projet.

7 LES CONTRIBUTIONS

Concernant la déclaration d'utilité publique aucune objection ou proposition ne s'est manifestée.

Quant à l'enquête parcellaire, bien que les propriétaires concernés aient été dûment avisés par courrier recommandé avec avis de réception, aucun n'a jugé utile de se déplacer. Les négociations avec le porteur de projet se poursuivent, en dehors de l'enquête publique.

Dès lors, mes conclusions et avis motivés pour la déclaration d'utilité publique feront l'objet d'un document distinct du présent rapport concernant l'enquête conjointe, remis, conformément à l'arrêté préfectoral à l'autorité organisatrice dans un délai de 30 jours suivant la fin de l'enquête publique.

De même, mon procès-verbal des opérations avec mes conclusions et avis motivés pour l'enquête parcellaire fera l'objet d'un document distinct du présent rapport concernant l'enquête conjointe, remis, conformément à l'arrêté préfectoral à l'autorité organisatrice dans un délai de 30 jours suivant la fin de l'enquête publique.

La Fouillouse, le 15 mars 2022

Le commissaire enquêteur
Pierre FOUVET