

AUBANEL André
Commissaire Enquêteur
Département de la DROME

Dossier : E24000001/38 du 10/01/2024
Arrêté Préfectoral du 25 JANVIER 2024

Enquête publique PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
CONCERNANT LES TRAVAUX DE REHABILITATION DU COUVENT SAINT-JUST SITUE
SUR LA COMMUNE DE ROMANS-SUR-ISERE.

DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)
LANCÉE PAR LA MAIRIE DE ROMANS-SUR-ISERE

Du lundi 16 Février au mercredi 6 mars inclus.

RAPPORT

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Destinataires

- : Le Tribunal Administratif de Grenoble
- : Préfecture de la DROME
- : Archives Commissaire enquêteur

LE 29 mars 2024



SOMMAIRE

1- objet de l'enquête	P 3
2- Composition du dossier	P 4
3- Déroulement de l'enquête-	P 4
4- Observations lors de l'enquête	P 5
5- PV de synthèse :	P 5
Réponse au PV	P 5
6- Analyse des observations.	P 5
7- avis du Commissaire enquêteur	P 6

ANNEXES AUX REGISTRES D'ENQUETES =

- Identification du site : 1
- La loi MALRAUX : 2

PIECES JOINTES AUX RAPPORT ET CONCLUSIONS.

- Rapport de synthèse : PJ 1
- Mémoire en réponse : PJ 2

1 -OBJET DE L'ENQUETE.

La commune mène une stratégie d'attractivité résidentielle en centre-ville. Pour cela, différentes actions en faveur de la rénovation de l'habitat au cœur de Romans sont portées, en partenariat avec Valence Romans Agglo.

Dans ce cadre, des outils incitatifs et coercitifs sont mis en œuvre afin d'accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur bien (OPAH-RU et ORI notamment).

Dans cette démarche, la commune souhaite lancer une nouvelle Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur l'ancien couvent Saint-Just, situé 2 place du Chapitre (parcelles BL 687, 688 et 689).

L'ORI se définit comme une opération d'aménagement visant la réalisation de travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour conséquence la transformation et l'amélioration des conditions d'habitabilité d'immeubles.

Suivant les dispositions du code de l'urbanisme, lorsque des ORI ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvée, elles doivent être déclarées d'utilité publique.

Après l'obtention d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), la commune peut, dans le cadre de l'enquête, notifier les travaux de restauration au propriétaire et lui imposer un délai de réalisation. A l'issue de ce délai, si ces travaux n'ont pas été menés, un arrêté de cessibilité pourra être pris par le Préfet.

Construit au XVII^{-ème} siècle, le Couvent Saint Just est occupé par des religieuses jusqu'au début du XX^{ème} siècle.

La majorité du bâtiment, partie ouest, est désormais affectée à l'école Saint Just et la maison de quartier Saint-Nicolas.

L'autre partie du bâtiment a été une gendarmerie ; Depuis le départ de la gendarmerie en 2005, le site est vacant.

Lors de l'évènement Invest'In Romans de 2017, la friche est proposée à des investisseurs en vue de restaurer le site patrimonial et contribuer à l'attractivité du centre historique de la commune.

Dans, ce cadre, le bâtiment est cédé à un opérateur.

Objet de l'Opération de Restauration Immobilière. (ORI)

Depuis 2014, la commune mène un ambitieux projet de redynamisation de son centre-ville qui repose sur les leviers suivants :

- Renforcement de l'activité commerciale et artisanale.
- Restauration du patrimoine.
- Confortement de l'offre de santé en centre-ville.
- Amélioration du cadre de vie des habitants et tranquillité publique.
- Rénovation du parc de logements anciens.

Ce dernier levier fait l'objet d'une politique publique forte qui s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), dont la convention a été signée en 2019 et Action Cœur de Ville (convention n01 2018-2022 et n02 2023-26)

2 - DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.

1. Les plans et références cadastrales
2. La localisation
3. La désignation de l'immeuble
4. L'occupation des lieux
5. La notice explicative, Objet de l'opération
Le projet, Les photos
6. L'estimation sommaire du coût des travaux.

3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

La publicité a été respectée :

Par la publication deux fois dans deux journaux

- Peuple Libre le 01 Février et 22 Février 2024.
- Le Dauphiné libéré le 01 Février et 22 Février 2024.

Par un affichage en Mairies du 01 Février au 6 Mars inclus aux lieux habituels d'affichage et à proximité du bâtiment concerné par l'enquête publique,

(La rue et place du Chapitre étant un chantier interdit au public, l'affichage sur le site est constaté sur les rues attenantes « BISTOUR et SAINT JUST ».)

L'affichage de l'avis d'enquête a été effectué, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée par les soins du responsable du projet,

Le public a systématiquement été informé de la création d'un espace sur site internet des services de l'état. www.drome.gouv.fr .

Le public a eu la possibilité d'adresser ses observations par courriel à : **pref-consultation-enquete-publique2@drome.gouv.fr**

Les dossiers relatifs à l'enquête et les registres d'enquête sont restés à la disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie, **Du lundi 19 février au 6 mars inclus.**

- Le 18 janvier, à la Préfecture de la Drome, j'ai paraphé la totalité du dossier de 15 à 16.30 heures.
- Le lundi 19 février j'ai visité le site de 13 à 14 heures en présence de l'acquéreur du bâtiment et Madame Caillon cheffe du projet habitat.
- Le mercredi 6 mars, j'ai visité les aménagements réalisés sur la partie démolie du couvent, place du Chapitre de 10.30 à 12 heures

J'ai tenu mes permanences en Mairie de ROMANS SUR ISERE.

- le lundi 19 février de 14 h 00 à 17 h 00. Ouverture de l'enquête
- Le vendredi 1 mars de 13 à 16 heures.
- Le mercredi 6 MARS de 14 h 00 à 17 h 00. Clôture de l'enquête.

Le rapport qui suit dresse procès-verbal de l'organisation et du déroulement de l'enquête. Il rend compte du projet, objet de l'enquête, des avis et résultats des consultations auxquels il a été soumis en préalable à l'enquête, de l'organisation et du déroulement de l'enquête, de l'analyse de ce projet au regard des observations du public et des réponses apportées par le responsable du projet.

4 -OBSERVATIONS RECUEILLIES lors de l'enquête

- A. AUCUNE OBSERVATION ORALES aux permanences.
- B. AUCUNE OBSERVATION sur le registre d'enquête.
- C. AUCUNE LETTRE au commissaire enquêteur.
- D. Aucune observation en ligne n'a été formulée.

5 - PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS.

A Madame le Maire de Romans sur Isère

(Pièce jointe 1)

- MEMOIRE EN REPOSES :

Réponse par mél le 3 Mai 2018 à 13heures 51 mn.

(Pièce jointe 2)

Cette réponse n'est pas une obligation, il n'y a pas « enquête environnementale »

6 - ANALYSE DES OBSERVATIONS. CONCERNANT LES TRAVAUX DE REHABILITATION DU COUVENT SAINT-JUST SITUE SUR LA COMMUNE DE ROMANS-SUR-ISERE.

- Il n'y a aucune observation du public.

Les remarquables travaux en cours de réalisation sur la « place du Chapitre » après une partie de démolition de l'ancien couvent, laissent penser que **le voisinage attend naturellement la restauration de ce patrimoine historique.**

- Les principales informations ont eu lieu lors de la visite du bâtiment le 19 février.
 - La notice explicative de la restauration immobilière et les photographies du dossier de présentation ne peuvent pas être à la hauteur de l'état de vétusté intérieur du bâtiment, que j'ai pu visiter en toute sécurité.
 - La structure et l'aspect extérieur de cette construction du XVII^e siècle sont remarquablement de bonne qualité.
 - L'intérieur abandonné, squatté, vandalisé, est d'une dramatique insalubrité, mais semble robuste.
 - La réhabilitation sera couteuse, mais ne consommera aucun espace naturel.
 - La démarche :
 - ✓ **Déclaration d'Utilité Publique (DUP),**
 - ✓ **L'Opération de Restauration Immobilière. (ORI)**
 - ✓ **Loi MALRAUX N° 62-903 du 4 aout 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France, doit à faciliter la restauration immobilière.**

7- Avis du commissaire enquêteur

La Déclaration d'Utilité Publique sera prononcée par arrêté préfectoral et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Drôme et par voie d'affichage dans la mairie de la commune d'implantation du projet.

L'acte déclaratif d'utilité publique pourra comporter des prescriptions particulières en matière de protection de l'environnement, en application de l'article L.122-2 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans le délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs.

L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai accordé pour réaliser l'expropriation. Il ne peut excéder cinq ans mais peut être prorogé une fois pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée.

Il convient :

- **De définir précisément l'immeuble nécessaire à l'exécution des travaux et à identifier les propriétaires et personnes concernées. Annexe 1**
La procédure d'enquête parcellaire est définie aux articles R. 11-20 à R. 11-27, R. 11-30, R. 11-31 du code de l'Expropriation.
- **De déclarer d'utilité publique un aménagement** qui s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), dont la convention a été signée en 2019 et Action Cœur de Ville (convention n01 2018-2022 et n°2 2023-26)
- **Finaliser l'objet de l'Opération de Restauration Immobilière. (ORI)**
- **Utiliser la « loi Malraux » concernant la préservation et la mise en valeur du patrimoine. (Loi N° 62-903 du 4 août 1962) Annexe 2**
 - **Le projet d'aménagement de cet ancien couvent est compatible avec le règlement des différentes zones des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de la commune de Romans sur Isère.**
 - **L'intégration paysagère est possible du projet dans le site.**
 - **il n'y a aucune emprise sur le foncier et aucune nuisances induites.**
 - **Nous sommes dans la continuité d'une opération de Restauration Immobilière. (ORI) Dans ce cadre, des outils incitatifs et coercitifs mis en œuvre afin d'accompagner les propriétaires dans la rénovation de leur bien (OPAH-RU et ORI notamment).**
- Les dégradations intérieures et la vétusté que j'ai pu constatées lors de la visite de l'immeuble sont bien supérieures à ce que peut représenter des photos jointes au dossier.
- Sans être expert en la matière, le commissaire enquêteur a pu remarquer la robustesse historique du bâtiment.
- La restauration immobilière et mise aux normes sera sans doute très coûteuse.
- Les travaux de transformation des conditions d'habitabilité, de mise en valeur de ce patrimoine, la conservation des éléments architecturaux, impliquera de tel cout que seule l'éligibilité à une procédure d'ORI pourra permettre sa réalisation pour la création de logements à un tarif de location décent.

- La commune de Romans sur Isère a cédé la partie EST de l'ancien couvent à la société M2B Concept en 2021.
Un permis de construire a été accordé le 27 septembre 2021.
Le projet concerne 3 parcelles pour une surface de 2116 m2
- L'objectif de la restauration de ce bâtiment et de produire 20 logements à résidence principale et hébergement touristique.
- Il est aussi notable qu'après le prononcé de la DUP, l'article L. 313-4-2 du CU dispose que : "la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe"

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR SERA FAVORABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE CONCERNANT LES TRAVAUX DE REHABILITATION DU COUVENT SAINT-JUST SITUE SUR LA COMMUNE DE ROMANS-SUR-ISERE.

Le 29 MARS 2024

LE Commissaire Enquêteur

