

- **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.**

**CONCLUSIONS MOTIVEES  
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- Déroulement de l'enquête-	P 4
4- Observations lors de l'enquête	P 4
5- avis du Commissaire enquêteur	P 5

### **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).**

**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.**
- **Utiliser la « loi Malraux » concernant la préservation et la mise en valeur du patrimoine. (Loi N° 62-903 du 4 août 1962) et rendant possible la restauration et l'utilisation de ce bâtiment historique.**
- **Restaurer ce bâtiment et de produire 20 logements à résidence principale et hébergement touristique dans la « ville ancienne »**

Construit au XVII<sup>ème</sup> siècle, le Couvent Saint Just est occupé par des religieuses jusqu'au début du XX<sup>ème</sup> 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.

## **2 - 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](http://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 des dossiers de 15 à 16.30 heures.
- Le lundi 19 février j'ai visité le site de 13 à 14 heures en présence du promoteur 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 11 à 12 heures.
- **J'ai tenu mes permanences en Mairie de ROMANS SUR ISERE.**
  - le lundi 19 février de 14. 00 à 17 h 00. Ouverture de l'enquête.
  - Le vendredi 1 mars de 13. 00 à 16 heures.
  - Le mercredi 6 mars de 14. 00 à 17 h 00. Clôture de l'enquête.

## **3 -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.

## **4 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.**

### **CONSIDERANT QUE :**

- L'immeuble nécessaire à l'exécution des travaux est clairement identifié : les propriétaires, les parcelles et les personnes concernées.
- L'utilité publique pour la rénovation d'un patrimoine s'inscrit dans les « 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)
- la grande vétusté de locaux abandonnés depuis 2005 et l'état dégradé des intérieurs de cet immeuble a été vérifié par une visite du commissaire enquêteur.
- 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 du projet dans le site.
- Il n'y a aucune consommation 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).  
La structure et l'aspect extérieur de cette construction du XVII siècle sont un patrimoine à conserver.
- La réhabilitation de ce patrimoine sera couteuse, **Loi MALRAUX N° 62-903 du 4 aout 1962 complétant la législation sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France doit faciliter la restauration immobilière.**
- La restauration de ce bâtiment va produire 20 logements à résidence principale et hébergement touristique.
- **Conformément aux dispositions des articles du code de l'urbanisme, lorsque les « ORI » ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et en valeur approuvée, elle doit être déclarée d'utilité publique.**
- Les travaux de restauration immobilière peuvent être déclarés d'intérêt publics, considérant que la modernisation a pour objet des conditions d'habitabilité et la mise en valeur du patrimoine, ces dispositions permettant les travaux nécessaires à la conservation des éléments architecturaux existants.

**LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR EST FAVORABLE 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**

LE 29 MARS 2024.



AUBANEL André, Commissaire Enquêteur.