



**PRÉFET  
DE LA DRÔME**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

**Préfecture de la Drôme  
Service de la Coordination des Politiques Publiques  
Bureau des Enquêtes Publiques**

Courriel du BEP : [pref-enquetes-publiques@drome.gouv.fr](mailto:pref-enquetes-publiques@drome.gouv.fr)

**ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°26-2024-04-18-00002 DU 18 AVRIL 2024  
PORTANT DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE  
POUR LES TRAVAUX DE RÉHABILITATION DU COUVENT SAINT-JUST  
SITUÉ SUR LA COMMUNE DE ROMANS-SUR-ISÈRE  
DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION IMMOBILIÈRE (ORI)**

**AU PROFIT DE LA MAIRIE DE ROMANS-SUR-ISÈRE**

**Le Préfet de la Drôme  
Chevalier de la Légion d'honneur**

**VU** le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 313-4, et suivants, et R 313-23, et suivants ;

**VU** le Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique, et notamment ses articles L 1, L 121-1 et suivants, L 411-1, R 112-23, R 121-1 et suivants concernant la Déclaration d'Utilité Publique ;

**VU** le décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et notamment ses articles 5, 6 et 7 et son décret d'application n°55-1350 du 14 octobre 1955 modifiés ;

**VU** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

**VU** l'arrêté du Préfet de la Drôme portant délégation de signature ;

**VU** le rapport d'étude pré-opérationnelle de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain (OPAH RU) produit en février 2018 par les bureaux d'études « SOLIHA Drôme » et « Le Creuset Méditerranée » identifiant les immeubles d'habitation dégradés et/ou vacants du centre historique nécessitant intervention ;

**VU** le bilan de la concertation publique préalable relative au Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) et aux deux projets de renouvellement urbain déployés sur les quartiers en politique de la ville du centre historique et des quartiers Est de ROMANS-SUR-ISÈRE, approuvé par délibération du conseil municipal du 24 septembre 2018 ;

**VU** la convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouveau Urbain (OPAHRU) approuvée par délibération n°2018-119 du conseil municipal du 24 septembre 2018 et signée le 14 décembre 2018 ;

**VU** la convention de renouvellement urbain portant sur les deux quartiers en politique de la ville approuvée en conseil municipal du 25 mars 2019 ;

**VU** la délibération du 23 mars 2023 du conseil municipal de la ville de ROMANS-SUR-ISÈRE relative au lancement d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) abrogée par délibération du 12 décembre 2023 ;

**VU** la délibération du 12 décembre 2023 du conseil municipal de la ville de ROMANS-SUR-ISÈRE approuvant le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et autorisant Madame le Maire à solliciter de Monsieur le Préfet de la Drôme la mise en œuvre de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique portant sur la restauration de l'immeuble de l'ancien couvent Saint-Just, situé 2, rue du Chapitre, consistant en des travaux de remise en état ayant pour objet la transformation des conditions d'habitabilité de celui-ci et la mise en valeur du patrimoine ;

**VU** le courrier de Madame le Maire de ROMANS-SUR-ISÈRE du 21 décembre 2023 sollicitant le lancement de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique ;

**VU** le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, présenté par la Mairie de ROMANS-SUR-ISÈRE le 12 avril 2023 rectifié et complété le 21 décembre 2023 ;

**VU** l'estimation sommaire et globale de la valeur du bien concerné, avant restauration, faite par le Directeur Départemental des Finances Publiques de l'Isère et l'estimation sommaire de la valeur du bien et du coût des travaux jointes au dossier d'enquête publique ;

**VU** l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Drôme du 25 janvier 2024 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, qui s'est déroulée du lundi 19 février 2024 au mercredi 6 mars 2024 inclus ;

**VU** les parutions de l'avis d'enquête publique dans les journaux « le Dauphiné Libéré » et « Drôme Hebdo » les jeudi 1<sup>er</sup> février 2024 et 22 février 2024 ;

**VU** le certificat d'affichage de Madame le Maire de ROMANS-SUR-ISÈRE attestant que l'avis relatif à l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête prescrite a été régulièrement affiché ;

**VU** l'avis favorable à l'opération susvisée de Monsieur André AUBANEL, commissaire enquêteur en date du 29 mars 2024 ;

**VU** le courrier du 4 avril 2024 par lequel Monsieur le Préfet de la Drôme a notifié à Madame le Maire de ROMANS-SUR-ISÈRE le rapport et les conclusions de Monsieur le commissaire enquêteur ;

**VU** le courrier du 10 avril 2024 de Madame le Maire de ROMANS-SUR-ISÈRE sollicitant de Monsieur le Préfet de la Drôme qu'il prononce la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière au profit de sa commune ;

**CONSIDÉRANT** que l'enquête publique est close depuis moins d'un an à la date du présent arrêté ;

**CONSIDÉRANT** que, depuis plusieurs années, la commune de ROMANS-SUR-ISÈRE, en partenariat avec la communauté d'agglomération VALENCE ROMANS AGGLO, élabore et porte un projet global de redynamisation de son centre-ville ;

**CONSIDÉRANT** que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) vient renforcer l'ensemble des dispositifs déjà mis en œuvre afin de permettre de garantir la réalisation de travaux de restauration sur des immeubles identifiés et fortement dégradés et leur restauration complète, de façon qualitative et pérenne ;

**CONSIDÉRANT** que la réhabilitation des immeubles, une fois réalisée, améliore de façon globale et pérenne la sécurité et le cadre de vie des habitants de ce quartier vétuste ;

**CONSIDÉRANT** que les formalités réglementaires ont été remplies ;

## **ARRÊTE**

**Article 1 :** Sont déclarés d'utilité publique les travaux de réhabilitation de l'ancien Couvent SAINT-JUST, situé à ROMANS-SUR-ISÈRE, dans le cadre d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) au profit de la Mairie de ROMANS-SUR-ISÈRE conformément aux plans et références cadastrales (annexe 1) et au programme des travaux de restauration immobilière (annexe 2) joints au présent arrêté.

Ce projet a pour but la redynamisation du centre-ville de ROMANS-SUR-ISÈRE reposant notamment sur la restauration du patrimoine, l'amélioration du cadre de vie des habitants et la rénovation du parc de logements anciens.

L'objectif des travaux envisagés prévoit la restauration des différents bâtiments en vue de la réalisation de logements à vocation de résidence principale et touristique tout en préservant le caractère patrimonial du site par le maintien du gabarit et la géométrie générale du bâtiment.

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) de l'ancien Couvent SAINT-JUST assoit le projet de réaménagement d'espace public de la place du Chapitre mené par la commune.

**Article 2 :** Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, le porteur de projet arrête pour l'immeuble à restaurer, le programme précis des travaux à réaliser dans un délai qu'il fixe, conformément aux dispositions des articles L 313-4-2 et R 313-27 du Code de l'Urbanisme.

Si les travaux de restauration immobilière ne sont pas réalisés dans les délais prescrits, la Mairie de ROMANS-SUR-ISÈRE est autorisée à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation les immeubles concernés.

**Article 3 :** Le présent arrêté déclarant l'utilité publique cette Opération de Restauration Immobilière (ORI) est prononcée **pour une durée de cinq ans**.

Au-delà de ce délai, si le transfert de propriété n'a pas eu lieu et qu'aucune prorogation n'a été effectuée, le projet devra refaire l'objet d'une nouvelle procédure de déclaration d'utilité publique.

La possibilité de proroger sans nouvelle enquête les effets d'une déclaration d'utilité publique est faite à condition que la demande de prorogation et la décision de prorogation interviennent avant l'expiration de la déclaration d'utilité publique initiale. En outre, le projet initial ne doit pas avoir été modifié de manière substantielle d'un point de vue financier, technique et environnemental.

**Article 4 :** Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie de ROMANS-SUR-ISÈRE pendant une durée de deux mois.

A l'issue de cette période, un certificat du Maire justifiera l'accomplissement de cette formalité et sera transmis à Monsieur le Préfet de la Drôme – SSCP - Bureau des Enquêtes Publiques - 3 Boulevard Vauban – 26000 VALENCE cedex 9.

**Article 5 :** Cet arrêté est publié au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture de la Drôme et sur le site internet des services de l'État en Drôme [www.drome.gouv.fr](http://www.drome.gouv.fr)

**Article 6 :** Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de GRENOBLE par courrier postal : 2, Place de Verdun - BP 1135 – 38 022 GRENOBLE Cedex 1 ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible via le site internet <https://www.telerecours.fr>, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

**Article 7** : Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture de la Drôme et Madame le Maire de ROMANS-SUR-ISÈRE sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie sera transmise pour information à Madame la Directrice Adjointe Départementale des Territoires, à Monsieur le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), à Monsieur le Directeur Régional des Affaires Culturelles (DRAC) AUVERGNE-RHÔNE-ALPES - Service Archéologie préventive, à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération VALENCE ROMANS AGGLO et à Monsieur le commissaire enquêteur.

Fait à Valence, le

**18 AVR. 2024**

Le Préfet,

Pour le Préfet, et par délégation  
Le Secrétaire Général

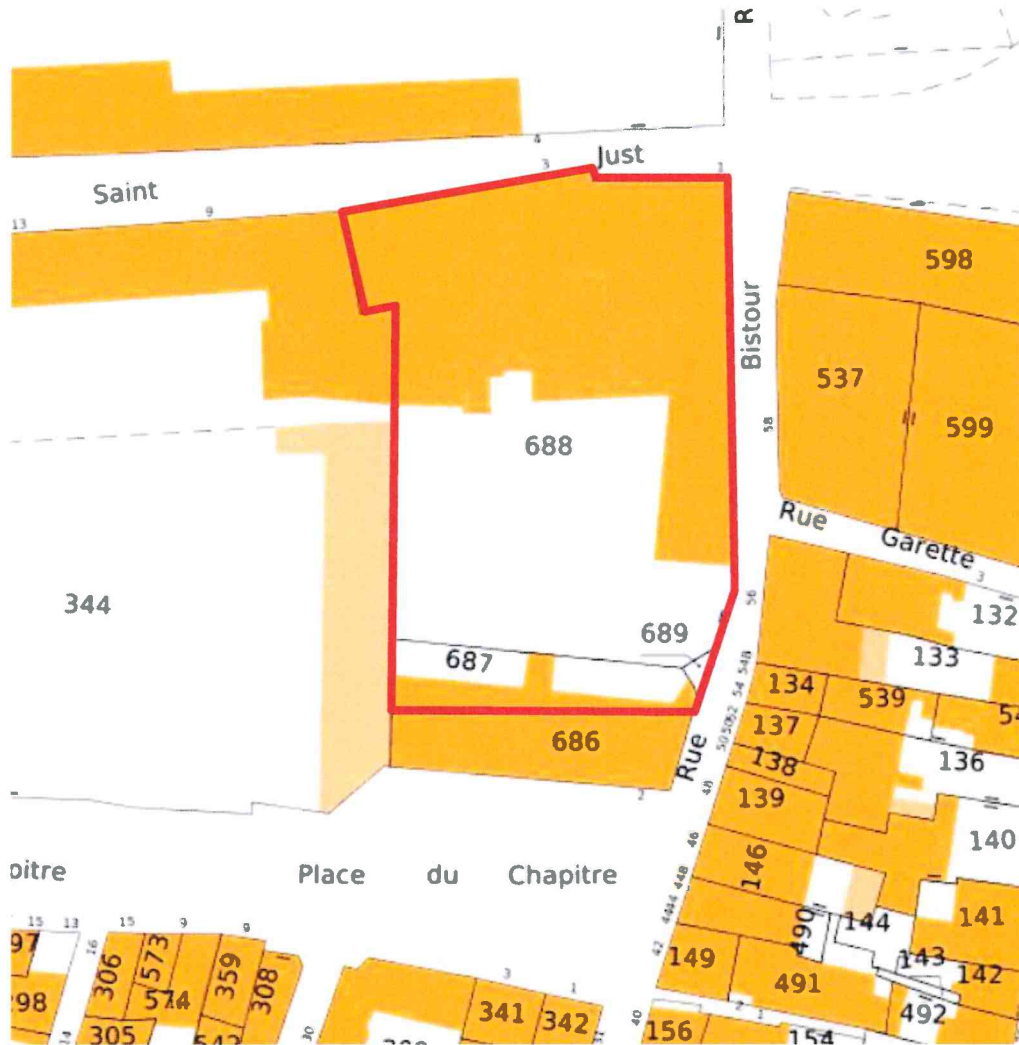
  
Gyni MOREAU

Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral en date de ce jour  
Pour le Préfet, et par délégation  
Le Secrétaire Général  
CYRIL MOREAU

## 1. Les plans et références cadastrales

La demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne l'ancien couvent Saint-Just cadastré section BL parcelles n°687, 688 et 689 (en rouge ci-dessous).

Le tènement actuel du projet porte sur une assiette de 2 116 m<sup>2</sup>.

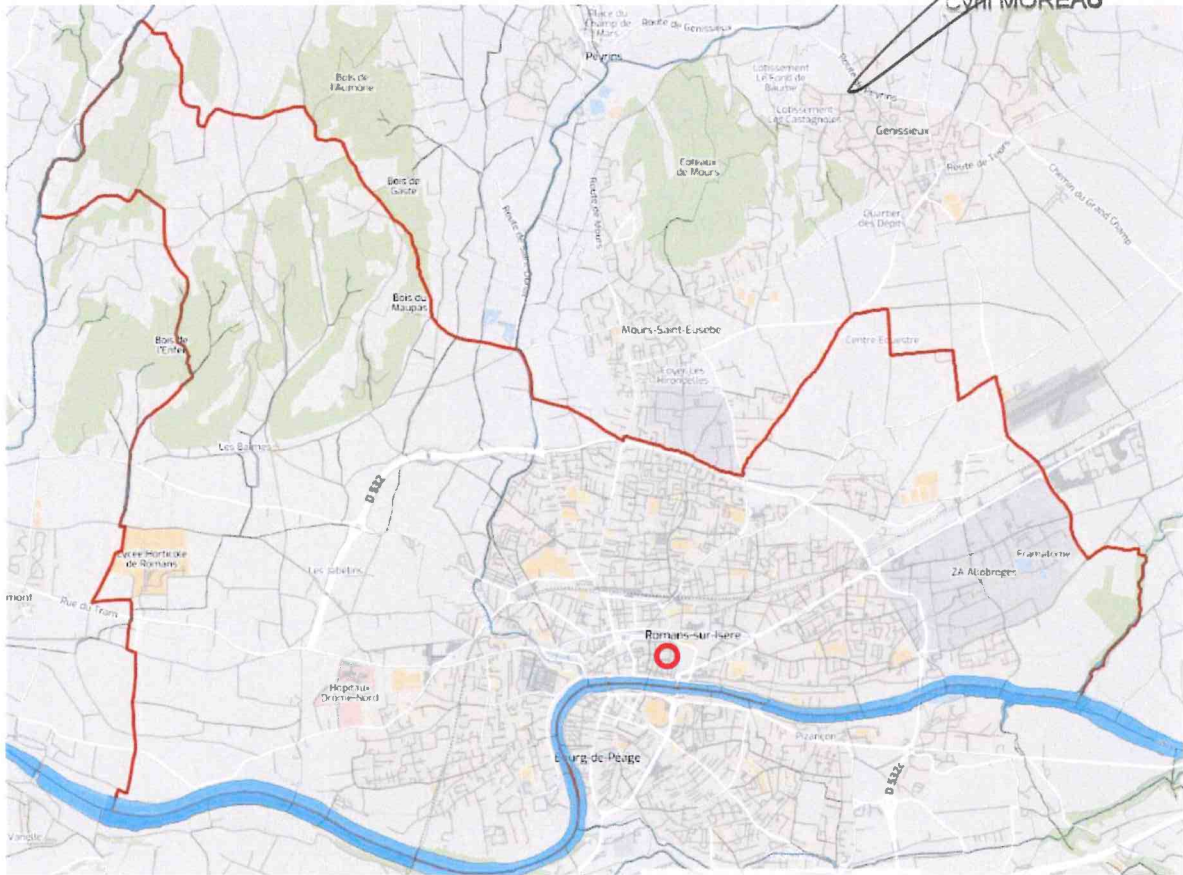


Extrait cadastral (le bâtiment situé sur la parcelle BL n° 686 a été démoli en 2022 dans le cadre du réaménagement de la place du Chapitre par la commune)

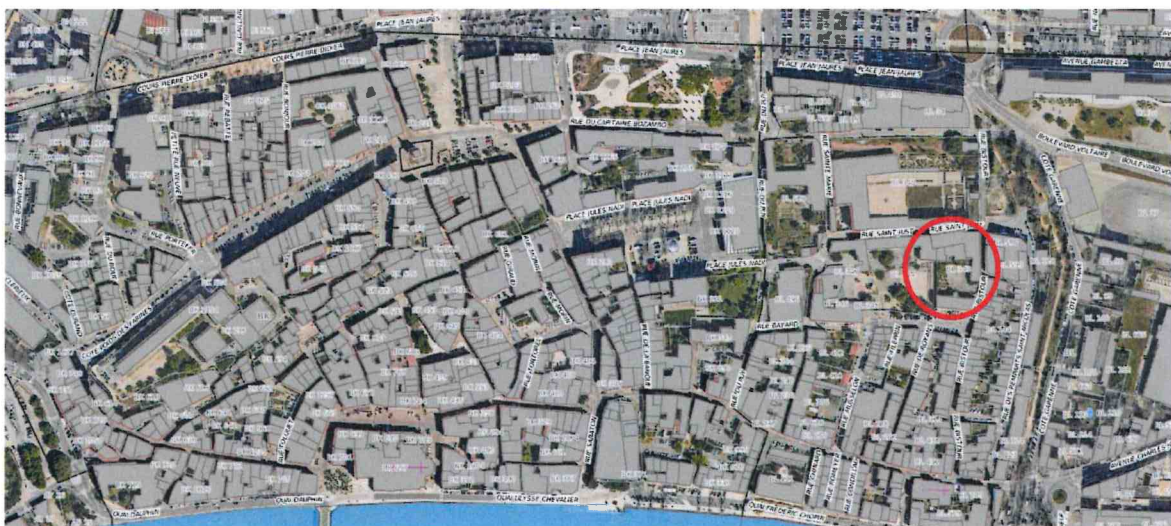


Vu pour être annexé à l'arrêté  
préfectoral en date de ce jour  
Pour ~~la~~ ~~signature~~ et par délégation  
Le Secrétaire Général

## 2. La localisation



Localisation du couvent Saint-Just



Localisation du couvent Saint-Just





Compte tenu de la forte dégradation du site, les travaux prescrits dans le cadre de l'enquête parcellaire de l'ORI pourraient être les suivants :

Prescriptions générales sur les parties communes

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Façade</b>	Réfection de l'ensemble des façades
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Menuiseries</b>	Remplacement des menuiseries
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Couverture</b>	Reprise partielle de la charpente, reprise complète couverture
<input type="checkbox"/> <b>Eléments techniques extérieurs</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Structure</b>	Mise aux normes ouvertures
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Distribution et planchers</b>	Consolidation des planchers fragilisés
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Réseaux - sécurité</b>	

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral en date de ce jour  
Valence, le  
Pour le Préfet, et par délégation  
Le Secrétaire Général  
Cyril MOREAU

Prescriptions générales sur les parties privatives

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Logements</b>	Mise aux normes d'habitabilité
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Réseaux - sécurité</b>	Mise aux normes

**Le projet**

Le projet de résidence le Saint-Just porté par l'acquéreur prévoit la restauration des différents bâtiments en vue de la réalisation de logements à vocation de résidence principale et touristique.

La rénovation ambitionne de préserver le caractère patrimonial du site par le maintien du gabarit et la géométrie générale du bâtiment. Le projet s'inscrit dans le cadre du Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) et a fait l'objet d'un accord assorti de prescriptions de la part de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Drôme.

Celui-ci proposera une terrasse surélevée au cœur des 3 bâtiments et une cour végétalisée jusqu'à la place du Chapitre.

Au-delà de la restauration patrimoniale et paysagère du site, l'opération assoit pleinement le projet de réaménagement d'espace public de la place du chapitre mené par la commune de Romans-sur-Isère, située au sud.

*Les extérieurs*

Le projet prévoit la réalisation d'espaces extérieurs privatifs, par la réalisation de balcons et terrasses respectant les volumes existants.

De plus, la cour disposera d'un espace piéton collectif situé à l'est, végétalisé et arboré et d'un espace dédié au stationnement et la circulation des véhicules, à l'ouest.

Par ailleurs, l'aspect visuel du site depuis le domaine public sera mis en valeur au regard du réaménagement de la place du Chapitre porté par la commune. En effet, la ville a démoli le bâtiment situé au sud du tènement Saint-Just, construit dans les années 1960, qui enclavait le site.

Le projet d'aménagement de la place du Chapitre débutera en 2023 et sera livré en 2024. Ce dernier proposera ainsi un espace ouvert jusqu'à la résidence Saint-Just.

#### *Les façades*

L'isolation thermique du bâtiment sera traitée à l'intérieur.

La restauration de l'enveloppe des différents bâtiments sera réalisée par un enduit fin sur parois extérieures. Les menuiseries, volets battants et persiennes pliantes seront remplacées.

#### *Les intérieurs*

Les espaces communs intérieurs du site seront traités qualitativement tout en veillant au respect de l'enveloppe existante.

L'aménagement intérieur des logements justifie d'un bon éclairage naturel et répond à la réglementation thermique des bâtiments existants.