

ARDÈCHE



Commune de BOURG SAINT ANDÉOL

ENQUÊTE PUBLIQUE

du jeudi 6 mars 2025 à 10h00 au lundi 23 mars 2025 à 17h00

Déclaration d'Utilité Publique

d'une ORI

Opération de Restauration Immobilière

sur la commune de

Bourg Saint Andéol

M. Eric MOITIE
Commissaire Enquêteur

Référence TA Lyon :
Décision n° E24000168 / 69
du 22 janvier 2025

Permanences :
Jeudi 6 mars 2025
de 10h00 à 12h00
Samedi 15 mars 2025
de 10h00 à 12h00
Lundi 23 mars 2025
de 15h00 à 17h00

**Arrêté Préfectoral n° 07-2025-02-12-00004 et
Avis prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
du 12 février 2025**

RAPPORT D'ENQUÊTE du Commissaire Enquêteur

Partie 1a/2

mail de l'enquête : ericmoitie.ce07@gmail.com

25 Avril 2025

Pour Mémoire

Article R*313-23 du Code de l'urbanisme

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération de restauration immobilière est organisée par le préfet dans les formes prévues pour les enquêtes préalables à une déclaration d'utilité publique régies par le titre Ier du livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R*313-25 du Code de l'urbanisme

Les travaux exécutés sur des immeubles dont la restauration a été déclarée d'utilité publique ne peuvent faire l'objet d'un permis de construire, d'aménager ou de démolir ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable que s'ils sont compatibles avec la déclaration d'utilité publique.

Article R*313-26 du Code de l'urbanisme

L'enquête parcellaire est organisée par le préfet dans les formes prévues par le titre III du livre Ier du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article R*313-27 du Code de l'urbanisme

L'autorité expropriante qui a pris l'initiative de la déclaration d'utilité publique de l'opération notifie à chaque propriétaire, ou copropriétaire, le programme détaillé des travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette.

La notification prévue à l'alinéa précédent est effectuée à l'occasion de la notification individuelle du dépôt en mairie du dossier de l'enquête parcellaire prévue par l'article R. 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Elle comporte l'indication du délai dans lequel doivent être réalisés les travaux.

Article R*313-28 du Code de l'urbanisme

Pour bénéficier des dispositions du second alinéa de l'article L. 313-4-2, les propriétaires qui décident de réaliser ou de faire réaliser les travaux dont le détail leur a été notifié doivent produire à l'autorité expropriante :

- a) une note précisant un échéancier prévisionnel et le délai maximal d'exécution des travaux, qui ne peut être supérieur à celui fixé par l'autorité expropriante ;
- b) La date d'échéance des baux et, s'il y a lieu, les offres faites aux locataires de reporter leur bail sur un local équivalent, dans les conditions prévues à l'article L. 313-7.

Article R*313-26 du Code de l'urbanisme

Lorsque l'opération est située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine, l'architecte des bâtiments de France accompagne, s'il y a lieu, pour l'application du 3° du I de l'article 156 du code général des impôts ou de l'article 199 ter viciés du même code, son accord sur les travaux projetés d'une attestation certifiant que ces travaux constituent la restauration complète de l'immeuble concerné.

Rapport d'Enquête Publique

I. Préambule.....	6
II. Présentation du projet.....	6
A) La Commune de Bourg Saint Andéol.....	6
B) Le projet d'Opération de Restauration Immobilière.....	7
1. Contexte et justification du projet.....	7
a) Sur le territoire de la DRAGA.....	7
b) A Bourg Saint Andéol.....	7
c) Actions coercitives ciblées à Bourg Saint Andéol.....	9
2. La localisation et les objectifs du projet de DUP ORI.....	9
a) L'immeuble du 54 bis.....	9
b) La prise en compte de l'état de l'immeuble concerné.....	10
c) L'évaluation de la Direction Générale de Finances Publique.....	11
3. Cadrage des travaux proposés.....	11
a) Les parties communes.....	11
b) Les parties privatives.....	12
4. Le programme des travaux.....	12
5. Estimation sommaire des dépenses et délai d'exécution de travaux.....	13
C) Contexte législatif et réglementaire.....	13
1. Compatibilité réglementaire du projet.....	14
a) Le Schéma de Cohérence Territoriale - SCoT.....	14
b) Le Plan Local d'Urbanisme - PLU.....	15
D) Composition du dossier de déclaration de projet soumis à l'enquête.....	16
III. Organisation et déroulement de l'enquête publique.....	17
A) Organisation de l'enquête publique.....	17
1. Désignation du commissaire enquêteur.....	17
2. Modalités de l'enquête.....	17
3. Publicité et information du public.....	18

B) Ouverture et déroulement de l'enquête.....	18
1. Phase amont de l'enquête.....	18
2. L'enquête publique.....	19
a) Ouverture de l'enquête publique.....	19
b) Permanences.....	19
c) Clôture de l'enquête publique.....	20
3. Phase aval de l'enquête.....	20
a) Le procès-verbal de synthèse.....	20
b) Bilan des conditions de l'enquête publique.....	20
IV. Observations et avis.....	21
A) Observations et contributions du public.....	21
B) Avis et observations des personnes publiques associées ou assimilées.....	24
C) Remarques et Interrogation du commissaire enquêteur.....	24
V. Fin du rapport.....	25

GLOSSAIRE

Anah	Agence nationale d'amélioration de l'habitat
CE	Commissaire Enquêteur
DRAGA	Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité Environnementale
OPAH - RU	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain
ORI	Opération de Restauration Immobilière
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PLUi-H	Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Habitat
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondation
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale

DUP Opération de Restauration Immobilière

I. Préambule

Le présent rapport concerne l'enquête publique relative à une Déclaration d'Utilité Publique dans le cadre d'une ORI - Opération de Restauration Immobilière sur la commune de Bourg Saint Andéol.

L'Opération de Restauration Immobilière en question s'inscrit dans la continuité de l'OPAH-RU - Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, initiée par la Communauté de Communes Du Rhône Aux Gorges de l'Ardèche, sur les 9 communes qui la compose, en avril 2015.

Toutefois la dynamisation, par l'OPAH-RU qui est clôturée depuis 2020, n'a pas atteint tous ses objectifs de réhabilitation du parc immobilier local et l'Opération de Restauration Immobilière portée par la commune de Bourg Saint Andéol, est le dispositif ad'hoc pour l'immeuble concerné.

A l'issue du processus d'ORI, c'est un bâtiment et le logement qu'il contient qui reviendra, dans de bonnes conditions d'habitabilité, sur le marché pour la location ou la vente.

II. Présentation du projet

A) La Commune de Bourg Saint Andéol

Bourg Saint Andéol, plus de 7 600 habitants, est située sur la façade méridionale du département de l'Ardèche. Le territoire communal s'étend depuis le massif calcaire du Plateau des Gras, à l'Ouest, à la rive droite du Rhône, à l'Est. Entre ces 2 marqueurs géographiques la superficie communale se répartie entre le milieu naturel sur près de 52%, avec le Bois du Laoul et la berge du Rhône, puis la plaine alluvial se partage entre les activités agricoles, environ 35%, et la partie la plus anthropisée, de l'ordre de 13 %, est dédiée à l'urbanisation au sens large du terme.

Bourg Saint Andéol est pour ce secteur de l'Ardèche méridionale un centre d'attraction, l'axe Nord-Sud avec la départemental 86 et le pont sur le Rhône à l'Est créent un point de passage important vers les Gorges de l'Ardèche, la restitution de la grotte Chauvet, dite Chauvet 2, par la départementale 4 à l'Ouest.

La commune Bourg Saint Andéol est riche d'un patrimoine cultuel et architectural, depuis le III^e siècle pour le plus ancien jusqu'au XIX siècle, en partie sous la protection des monuments historiques.

Bourg Saint Andéol est une composante et le siège de la DRAGA créée le 1^{er} janvier 2004.

B) Le projet d'Opération de Restauration Immobilière

1. Contexte et justification du projet

a) Sur le territoire de la DRAGA

A l'échelle intercommunale, l'amélioration de l'habitat est une des compétences dites "optionnelles" de la DRAGA et c'est donc en coordination avec les 19 communes qui la constitue qu'un premier PLH a été mis en œuvre pour la période mai 2012-avril 2018 puis prorogé 2 fois 3 ans, soit à une échéance en 2024.

En complément, une OPAH-RU sur la période 2015-2020 a été mis en œuvre avec une offre de subventions, ce qui a permis d'inciter les propriétaires de biens dégradés d'engager des travaux de remise en bonnes qualités d'habitabilité leur parc locatif, sans pour autant atteindre tous les objectifs fixés. C'est donc une nouvelle OPAH-RU en partenariat avec l'Anah, qui a été initiée en septembre 2022.

Les communes de Bourg Saint Andéol et Viviers confrontées aux mêmes difficultés dans leurs centre-bourg respectifs, ont dans le cadre du programme "Petites Villes de Demain" dressées des objectifs ambitieux et nécessaires pour l'amélioration des conditions de vie, de service, de mobilité et de stationnement pour que ces actions publiques soient également incitatrices pour les propriétaires encore réticents à se lancer dans la remise en état et sur le marché de leur immobilier dégradé.

La DRAGA a prescrit, le 12 avril 2018, l'élaboration d'un PLUi-H, dont l'approbation est planifiée courant 2026, et ainsi inclure à sa vision de l'urbanisation sa politique locale de l'habitat.

b) A Bourg Saint Andéol

Pour accompagner les objectifs de revalorisation de l'espace public du programme "Petites Villes de Demain", la commune de Bourg Saint Andéol s'est engagé depuis 2015 dans la planification d'actions avec entre autres opérations réalisées et/ou attendues à brève échéance :

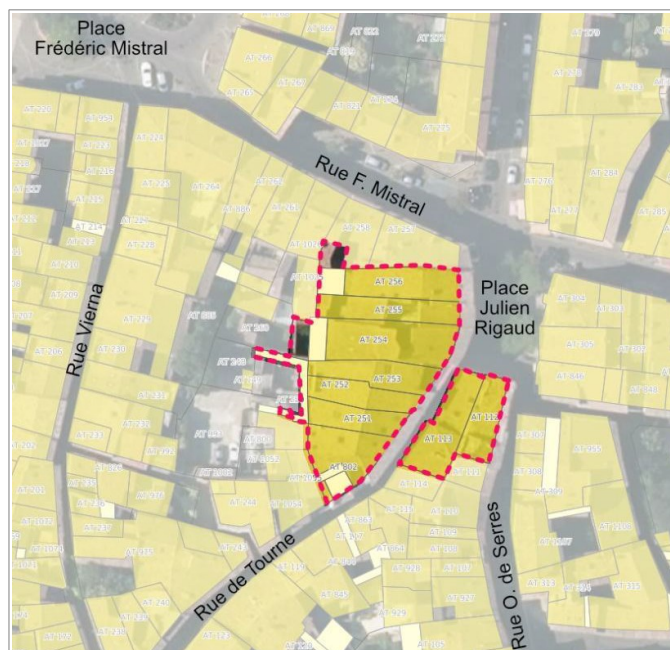
- Restructuration des entrées de villes et des axes principaux de la commune ;
- Requalification des rues, ruelles et places du cœur de ville ;
- Aménagement de cheminements piétons ;
- Requalification et projet de 120 logements du secteur incluant la gare et la friche Novoceram.

Le centre-bourg concentre évidemment toute l'attention de la municipalité car on y retrouve les marqueurs significatifs d'un habitat de plus en plus vétuste destiné à des bourguésannes et des bourguésans dans une situation économique et sociale fragile.

En conséquence le taux de logements vacants est supérieur à 20%, les caractéristiques d'habitabilité et de confort thermique date de plus de 50 ans ce qui abouti à des situations d'habitat indigne et donc des procédures de mise en sécurité d'immeubles.

Des décisions complémentaires ont été prises par la DRAGA.

Place Julien Rigaud à Bourg Saint Andéol



Instauration depuis le 1^{er} janvier 2023 d'un "Permis de louer",
sur un secteur du centre-bourg, soit au départ de la Place Julien Rigaud au début de la Rue de Tourne et de la Rue Olivier de Serres.

Les parcelles cadastrales concernées sont les suivantes : AT 112, AT 113, AT 251, AT 252, AT 253, AT 254, AT 255 et AT 256.

Ce dispositif est aussi un moyen :

- de mieux connaître le parc locatif privé ;
- de sensibiliser régulièrement les bailleurs.

Îlot prioritaire Jaurès à Bourg Saint Andéol



Cet îlot est concerné par plusieurs objectifs poursuivis par la DRAGA et la commune de Bourg Saint Andéol.

Il s'agit d'un ensemble de bâtiments expressément identifiés par l'OPAH-RU 2022-2027 :

- Tronçon de l'axe principal, Avenue Jean Jaurès ;
- Amélioration de l'espace public significatif ;
- Les autres bâtiments ont fait l'objet d'actions de réhabilitation/rénovation par leurs propriétaires.

Les parcelles cadastrales concernées sont les suivantes : AT 180, AT 181, AT 182, AT 183, AT 184, AT 185, AT 186, AT 187, AT 188, AT 190, AT 198, AT 199, AT 200, AT 203, AT 898, AT 1068 et AT 1070.

c) Actions coercitives ciblées à Bourg Saint Andéol

Comme évoqué ci-dessus l'îlot Jaurès concentre toutes les raisons de l'attention de la collectivité alors que les propriétaires sont restés "insensibles" aux incitations et solutions proposées par l'OPAH-RU précédente.

C'est ainsi que l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU en cours, 2022-2027, a documentée et proposée des solutions d'actions coercitives, à savoir :

- une acquisition publique sur l'immeuble situé 26 Boulevard Rambaud, parcelle AT 13 ;
- la mise en place d'une DUP ORI sur l'immeuble 54 B avenue Jean Jaurès, parcelle AT 203.

Pour la collectivité, la mise en place d'une DUP ORI sur l'immeuble du 54 bis de l'Avenue Jean Jaurès est une nouvelle incitation forte adressée au propriétaire pour que des travaux soit enfin engagé sur cet immeuble.

" Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique lorsqu'elle conduit à une amélioration de la performance énergétique du logement ou du ou des immeubles concernés, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre. Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique. "

Article L313-4 du Code de l'urbanisme

Mon annotation

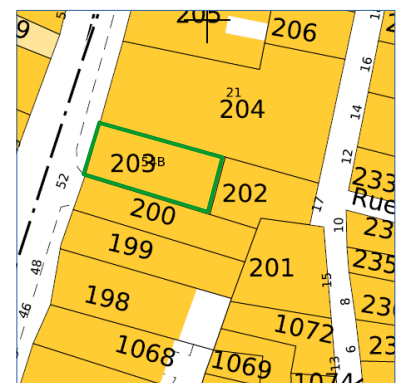
L'Opération de Restauration Immobilière envisagée par la commune de Bourg Saint Andéol relève donc d'une demande de Déclaration d'Utilité Publique auprès du Préfet de l'Ardèche.

2. La localisation et les objectifs du projet de DUP ORI

a) L'immeuble du 54 bis



L'immeuble est situé au début de l'îlot prioritaire Jaurès en venant de la Place du Champs de Mars et marque un point de rupture sur cet axe principal, animé, commerçant où les immeubles sont entretenus et ont fait l'objet de travaux. Il s'agit de la parcelle cadastrale AT 203.



Descriptif actuel

Adresse	Référence cadastrale	Contenance cadastral	Nature du bien	Statut de propriété	Occupation
54 bis Avenue Jean Jaurès	AT 203	95 m ²	Immeuble Mixte : - Habitat - Activité commerciale Niveau R+2	Monopropriété	Nombre de logement : 1 dont 1 vacant Nombre de commerce : 1 dont 1 vacant

On notera que l'ORI concerne uniquement le logement et les parties communes de l'immeuble.

b) La prise en compte de l'état de l'immeuble concerné

La DRAGA et les communes de Bourg Saint Andéol et Viviers se sont strictement appuyées sur les critères mis en avant par l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH-RU 2022-2027.

Les immeubles concernés par la Déclaration d'Utilité Publique ont été repérés parce que nécessitant des travaux importants. En effet, ils présentent les caractéristiques suivantes :

- Dégradations ponctuelles des couvertures, zingueries, et/ou accessoires ;
- Dégradation des revêtements (murs, sols et plafonds) des parties communes ;
- Façades dégradées ou altérées ;
- Menuiseries vieillissantes, que ce soit les châssis de fenêtres, les portes ou les escaliers ou menuiseries en simple vitrage non étanches, voire absentes sur certaines embrasures ;
- Mauvais état de l'ensemble des réseaux ou conception non réglementaires : installation électriques hors normes, défectueuses et dangereuses ;
- Dégradation des éléments structurels de l'immeuble (planchers principalement).

Cet état général nécessite une réhabilitation globale et requalifiante, seule à même de remettre sur le marché immobilier des biens décents et de qualité.

Cette réhabilitation devra donc corriger les dégradations citées ci-dessus et, d'une manière générale, il devra être assuré :

- La remise en état des structures (murs, planchers, charpentes) ;
- L'étanchéité générale de l'immeuble (traitement de la toiture, des façades, des sous-sols) ;
- L'isolation thermique et la ventilation des logements ;
- La remise aux normes complète des réseaux, installations de chauffage, sanitaires et électriques ;
- Le traitement de la façade dans le respect de la modénature d'origine ;
- Le traitement des sols, des murs et des plafonds (revêtements de sols et peintures) ;
- L'éradication du plomb, et toute autre substance reconnue nocive (amiante, etc.) ;
- Le curetage des constructions parasites.

Il s'agira également de remettre en état des dispositions d'origine et de supprimer les éléments dévalorisants.

L'objectif consiste à produire une offre de logements conforme aux normes de confort, à la demande et aux besoins actuels en corrélation avec les différentes réglementations en vigueur.

Extrait du dossier : Pièces n°4 - Description des travaux de restauration immobilière

c) L'évaluation de la Direction Générale de Finances Publique

L'expropriation est la finalité, ultime, de la procédure de DUP ORI décrite au C) du présent rapport, il est donc essentiel qu'une évaluation du bien soit réalisée et c'est donc la Direction Générale de Finances Publique qui a émis un Avis d'estimation sommaire et globale.

1. Estimation de la valeur des immeubles avant travaux (estimation Domaines)

En application de l'article R. 313-24 du Code de l'Urbanisme, la valeur des immeubles avant leur restauration a été estimée par France Domaine. Selon l'avis de la DGFIP en date du 2 juillet 2024 l'estimation sommaire et globale des dépenses d'acquisition s'élève au montant total de 62 500€ toutes indemnités comprises.

Les estimations des domaines sont valables 18 mois donc jusqu'en janvier 2026.

Extrait du dossier : Pièces n°6 - Appréciation globale et sommaire de la valeur des immeubles et des dépenses de travaux

3. Cadrage des travaux proposés

Les travaux prescrit par la DUP ORI sont soumis à la réglementation d'urbanisme en vigueur et aux normes générales de construction.

Les documents cadres principaux sont le PLU de Bourg Saint Andéol, le règlement sanitaire départemental, ainsi que les différents code en sont la source et pour les normes à respecter il s'agit de l'aménagement et l'équipement des logements.

a) Les parties communes

Les travaux à réaliser devront viser :

- la sécurité et la salubrité des lieux
- le maintien en bon état de conservation et d'entretien des immeubles
- l'amélioration des performances thermiques et énergétiques des bâtiments
- Le respect des qualités architecturales des bâtiments

Extrait du dossier : Pièces n°4 - Description des travaux de restauration immobilière - 2. La description des travaux en parties communes

Pour atteindre ces objectifs généraux, les travaux peuvent concerner :

- Les fondations et éléments structurels ;
- La toiture ;
- Les façades et menuiserie extérieures ;
- Les locaux communs et escaliers intérieurs ;
- Les réseaux : canalisations et électricité ;
- Les espaces extérieurs et annexes ;
- Les performances énergétiques ;
- La neutralisation des éléments à risque : Plomb, amiante, parasites ;
- L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite - PMR.

Ce sont donc tous les éléments constitutifs de l'enveloppe du bâtiment, les systèmes de chauffage, de production d'eau chaude, de refroidissement, de ventilation, d'éclairage des locaux et les équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable.

b) Les parties privatives

La mise aux normes de la partie logement concerne les dimension, les ouvertures, la ventilation, l'installation de la cuisine, les canalisations de gaz, le réseau électrique, les équipements sanitaires, le chauffage, les performances énergétiques et la redistribution dans le volumes existant.

4. Le programme des travaux

Les prescriptions des travaux qui pourraient être notifiées devront se composer de :

Prescriptions générales	Réfection et mise en valeur des parties communes, mise aux normes d'habitabilité et amélioration du confort des logements ou autres locaux annexes.
Prescriptions particulières	Tous travaux spécifiques à envisager au vu de la configuration, de l'état et de la qualité de l'immeuble pour la restitution, la restauration, la préservation du patrimoine architectural et urbain du quartier, l'amélioration de la qualité résidentielle. Ces dernières prescriptions pourront porter indifféremment sur les parties privatives, communes ou les constructions parasites (curetage, démolition, etc.).

Caractéristiques générales

<u>Références Cadastres</u>	<u>Adresse</u>	
AT 203	54 bis Avenue Jean Jaurès	
<u>Nombre de niveaux</u>		
3 niveaux (R+2)		
<u>Éléments caractéristiques</u>		
Immeuble d'habitation et d'activité commerciale		
Un corps de bâtiment principal et un espace extérieur en arrière-cour		
<u>Éléments d'occupation</u>		
1 logement vacant		
1 commerce vacant		

Caractéristiques générales

<u>Nombre de niveaux</u> 3 niveaux (R+2)	<u>Éléments caractéristiques</u> Immeuble d'habitation et d'activité commerciale Un corps de bâtiment principal et un espace extérieur en arrière-cour	<u>Éléments d'occupation</u> 1 logement vacant 1 commerce vacant
---	--	--

Prescription générales - Parties communes

<u>Toitures</u>	<u>Façades</u> <u>Menuiseries extérieures</u>	<u>Hall et Escalier</u>	<u>Réseaux</u> <u>Électricité</u>
Reprise globale	Réfection de la façade Installation des menuiseries	Réfection et mise en sécurité	Reprise globale

Prescription générales - Parties privatives

<u>Logements</u>	<u>Espaces extérieurs / annexes</u>
Réfection globale Mises aux normes de confort, de sécurité et d'habitabilité	Désencombrement et sécurisation des espaces extérieurs

5. Estimation sommaire des dépenses et délai d'exécution de travaux

Le dossier se conclut par un chiffrage de travaux.

Parties communes	coût HT
Reprises escaliers	11 000 €
Reprise toiture, étanchéité et isolation	2 200€
Ravalement de façades et réfection des revêtement intérieurs	7 300€
Mise aux normes des réseaux	4 700 €
Total PC	25 200 €
honoraires de la MOE	2 500 €
Aléas 5%	1 260 €
TOTAL	28 960 €

Parties privatives	coût HT
Travaux de réhabilitation et de mise aux normes d'habitabilité et de confort des logements	150 000 €
honoraires de la MOE	15 000 €
Aléas 5%	7 500 €
TOTAL	172 500 €

Extrait du dossier : Pièces n°6 - Appréciation globale et sommaire de la valeur des immeubles et des dépenses de travaux

Soit un coût total de 201 460 € hors taxes, et un délai d'exécution de 24 mois.

C) Contexte législatif et réglementaire

La définition et la procédure applicable pour les DUP ORI relèvent du Code de l'urbanisme, du Code de l'environnement si une évaluation environnementale est nécessaire et des délibérations et décisions suivantes.

Cadrage de cette enquête publique :

- Code de l'urbanisme : articles L313-4 à L314-4-4, R313-23 à R313-29t suivants, L.153-54 à L.153-59,
- Code de l'environnement : articles L.123-1 à 19 et R.123-1 à -27 ;

Mon annotation

Pour cet enquête DUP ORI, l'étude d'un cas par cas pour vérifier l'atteinte sur l'environnement n'était pas pertinente en raison de la localisation en centre-bourg du bâtiment concerné. C'est donc sans préjudice que le dossier n'évoque pas le Code de l'environnement.

Les collectivités locales :

- La DRAGA initiatrice et pilote :
 - du PLH 2012-2018 ;
 - des OPAH-RU 2015-2020 et 2022-2027 ;
 - de la prescription d'un PLUi-H pour élaborer un document unique valant PLU et PLH
- La commune de Bourg Saint Andéol
 - PLU approuvé le 17 septembre 2007 et modifications simplifiées du 21 janvier 2009, 20 octobre 2010, 25 avril 2012, 1^{er} avril 2015, 14 décembre 2016 (Déclaration de projet valant mise en compatibilité), le 22 septembre 2022 ;
 - institution d'un droit de préemption urbain renforcé 5 septembre 2012.

Le Tribunal Administratif de Lyon :

Décision n° E24000168 / 69, du 23 janvier 2025, me désignant en qualité de commissaire enquêteur.

Ouverture de l'enquête publique :

Arrêté Préfectoral n° 2025-02-12-00004, du 2 février 2025, Prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une Opération de Restauration Immobilière - ORI, sur la commune de Bourg Saint Andéol.

1. Compatibilité réglementaire du projet

Sur le plan réglementaire le projet doit être compatible avec les différents schéma et plan de rang supérieur.

Mon annotation**Compatibilité : Respect de l'esprit de la règle**

Un document compatible ne doit pas aller à l'encontre d'un document supérieur.

a) Le Schéma de Cohérence Territoriale - SCoT

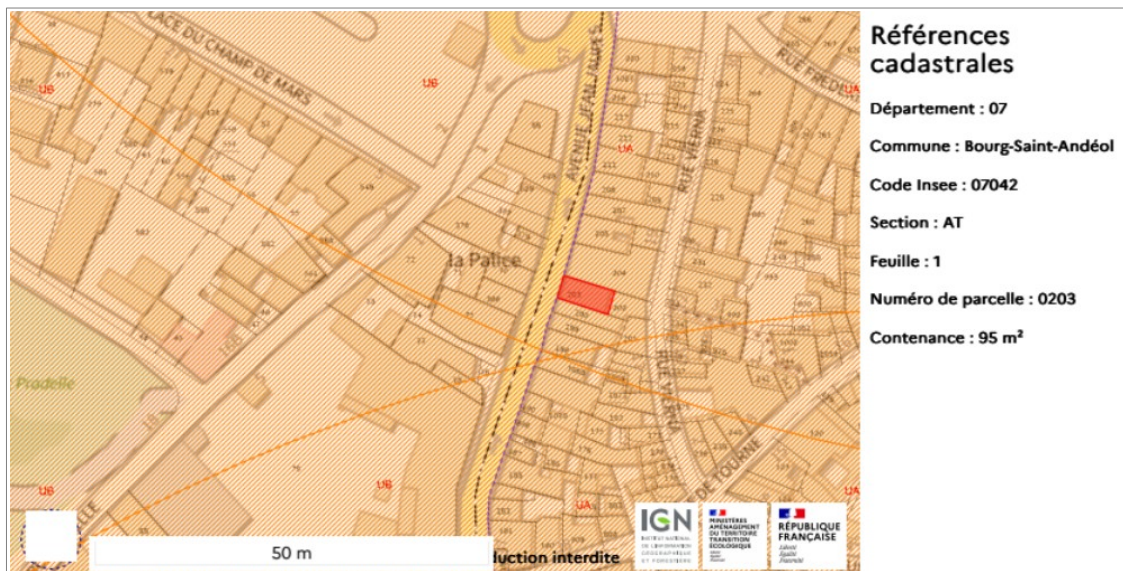
La DRAGA est une composante du SCoT "Rhône Provence Baronnie" prescrit le 27 février 2021 et pas encore approuvé.

b) Le Plan Local d'Urbanisme - PLU

Le PADD du PLU de Bourg Saint Andéol, définit 6 objectifs principaux :

- 1. Maîtriser l'urbanisation décliné en 4 intentions :
 - 1.1 Densifier l'espace actuellement diffus
 - 1.2 Répondre à la demande en offrant plus d'espaces à la construction individuelle
 - 1.3 Densifier plutôt qu'étaler en zones naturelles
 - 1.4 Requalifier les quartiers urbanisés et le bâti existant.
- 2. Organiser de manière cohérente la circulation et le stationnement ;
- 3. Favoriser l'accueil d'activités industrielles et commerciales sur la commune ;
- 4. Renforcer la protection industrielles et commerciales sur la commune ;
- 5. Prévenir les risques liés aux inondations et au ruissellement urbain ;
- 6. Renforcer l'attractivité touristique et améliorer le cadre naturel.

Extrait du PLU - Site géoportail-urbanisme



Mon annotation

La DUP ORI s'inscrit donc dans l'intention 1.4 qui vise la requalification des quartiers urbanisés et le bâti existant.

La parcelle AT 203 est en zonage UA du PLU de Bourg Saint Andéol.

D) Composition du dossier de déclaration de projet soumis à l'enquête

Pour Mémoire

Article R*313-24 du Code de l'urbanisme

Le dossier soumis à enquête comprend :

- 1° un plan permettant de connaître la situation du ou des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ;
- 2° La désignation du ou des immeubles concernés ;
- 3° L'indication du caractère vacant ou occupé du ou des immeubles ;
- 4° une notice explicative qui :
 - a) Indique l'objet de l'opération ;
 - b) Présente, au regard notamment des objectifs de transformation des conditions d'habitabilité et de mise en valeur du patrimoine, le programme global des travaux par bâtiment, y compris, s'il y a lieu, les démolitions rendues nécessaires par le projet de restauration ; lorsque l'opération s'inscrit dans un projet plus vaste prévoyant d'autres opérations de restauration immobilière, la notice présente ce projet d'ensemble ;
 - c) Comporte des indications sur la situation de droit ou de fait de l'occupation du ou des bâtiments ;
- 5° une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

l'indication du délai dans lequel doivent être réalisés les travaux.

ces travaux constituent la restauration complète de l'immeuble concerné.

La complétude du dossier est une des données de la conformité de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique dans le cadre d'une ORI.

Le dossier soumis à l'enquête publique se compose de 2 documents

- Dossier d'Enquête Publique
- Délibération du 23/10/2024

Description du contenu et pagination pour l'enquête publique		
Pièce n°	Le Dossier d'Enquête Publique réuni l'ensemble des 8 pièces suivantes	Pages
	Page de garde et Sommaire	1 à 3
1	Notice explicative	4 à 17
2	Plan de situation des immeubles et de leur assiette	18 et 19
3	Désignation de l'immeuble concerné & Indication du caractère vacant ou occupé	20
4	Description des travaux de restauration immobilière	21 à 30
5	Programme des travaux prescrit par bâtiment	31 à 33
6	Appréciation globale et sommaire de la valeur des immeubles et des dépenses de travaux	33 et 34
7	Délais d'exécution des travaux	35
8	Délibération du conseil municipal - La délibération du 23/10/2024 est disjointe du dossier	36 à 42

III. Organisation et déroulement de l'enquête publique

A) Organisation de l'enquête publique

1. Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier enregistré le 30 Décembre 2024, adressé à la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon, Madame la Préfète de l'Ardèche demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la Déclaration d'Utilité Publique concernant le projet Restauration Immobilière sur la commune de Bourg Saint Andéol.

Par la décision n° E24000168 / 69 du 22 janvier 2025, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon a désigné Monsieur Eric MOITIÉ en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête ci-dessus mentionné et Monsieur Hubert GOETZ commissaire enquêteur suppléant.
Cette désignation m'a été notifié par courrier le 23 Janvier 2025.

2. Modalités de l'enquête

Par Arrêté Préfectoral n° 07-2025-02-12-00004 du 12/02/2025, Madame la Maire Préfète de l'Ardèche a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une Opération de Restauration Immobilière sur la commune de Bourg Saint Andéol. Cet arrêté définit :

Article 1^{er} : Objet

<u>L'objet de l'enquête publique :</u>	Déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière portant sur l'immeuble sis 54 bis, avenue Jean Jaurès, dans le centre ancien de Bourg Saint Andéol.
<u>La durée et les dates :</u>	19 jours du lundi 6 mars 2025 à 10h00 au lundi 24 mars 2025 à 17h00.

Article 2 : Siège de l'enquête

<u>Le siège de l'enquête publique :</u>	Mairie de Bourg Saint Andéol
<u>Documents à disposition public :</u>	Pendant toute la durée de l'enquête le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête sont mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture aux public de la mairie.
<u>Lien internet :</u>	https://www.ardeche.gouv.fr/Publications/Enquetes-et-consultations-publiques-hors-ICPE/Enquetes-publiques/En-cours
<u>Contact et information sur le projet :</u>	M Yvon BLADIER, Adjoint au maire de Bourg Saint Andéol

Article 3 : Observations du public

<u>commissaire enquêteur</u>	Monsieur Eric MOITIÉ, désigné par le TA de Lyon
<u>Le lieu et les dates des permanences :</u>	Mairie de Bourg Saint Andéol • le jeudi 5 mars 2025 de 10h00 à 12h00 ; • le samedi 15 mars 2025 de 10h00 à 12h00 ; • le lundi 24 mars 2025 de 15h00 à 17h00.
<u>Observations du public :</u>	Sur le registre d'enquête à disposition avec le dossier ; Par correspondance, à l'attention du Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête ; Par mail : ericmoitie.ce07@gmail.com

Article 4 : Formalités de publicitéAvis aux public :

- 2 journaux régionaux ou locaux ; - 8 jours au moins avant le début de l'enquête ;
- 8 jours au plus tard après le début de l'enquête.
- Affichage sur la commune de Bourg de Saint Andéol et sur l'immeuble concerné ; 8 jours au moins avant le début de l'enquête et toute la durée de l'enquête.
- Services de l'État en Ardèche <https://www.ardeche.gouv.fr/Publications/Enquetes-et-consultations-publiques-hors-ICPE/Enquetes-publiques/En-cours>

Article 5 : Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête est clos et signé par madame le Maire qui le transmet dans les 24 heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur.

Article 6 : Rapport et conclusions

Dans un délai maximum d'un mois après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur remet à l'attention de Mme la Préfète : son rapport et ses conclusions motivées ainsi que l'ensemble des pièces annexées en 3 exemplaires, le dossier d'enquête, le registre, à l'adresse de la DDT.

Article 7 : Communication du rapport et conclusions

Une copie du rapport est déposée par Mme la Préfète à la mairie de Bourg Saint Andéol.

Pendant une durée minimale d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont tenu à la disposition du public :

en mairie de Bourg Saint Andéol ;

sur le site internet des service de l'État en Ardèche : <https://www.ardeche.gouv.fr/Publications/Enquetes-et-consultations-publiques-hors-ICPE/Enquetes-publiques/Terminees>

Article 8 : Exécution

La Directrice départementale des territoires par intérim, Mme le Maire de Bourg SaintAndéol et M. le Commissaire Enquêteur.

3. Publicité et information du public

Annexes ##.1 à 6

Pour cette enquête publique l'information du public s'est faite via les moyens suivants :

- Affichage de l'Avis au public en mairie, au siège de la DRAGA et sur l'immeuble concerné, du mardi 27 février 2025 et maintenu jusqu'au lundi 24 mars 2025 ;
- Mention sur le site internet de la commune et celui de la DDT ;
- Parution dans les annonces légales du Dauphiné Libéré du 27 Février 2025 ;
- Parution dans les annonces légales de l'Hebdo de l'Ardèche du 27 Février 2025.

B) Ouverture et déroulement de l'enquête**1. Phase amont de l'enquête**

Dans les jours qui ont suivis la réception de ma désignation par le Président du Tribunal Administratif je me suis entretenu :

Le 3 février 2025 par téléphone : Mme Séverine PETITJEAN, Cheffe d'Unité - Bureau des procédures Service Urbanisme et Territoires, de la DDT de l'Ardèche.

Le 6 février 2025 : Rencontre avec Mme Séverine PETITJEAN à la DDT et prise de possession du dossier papier soumis à l'enquête publique.

Cette rencontre a été l'occasion de confirmer mes disponibilités avec les dates envisagées de l'enquête et des permanences avec la commune de Bourg Saint Andéol.

Le 12 février 2025 par téléphone : Mme Magali NAUDY, Directrice générale des services, de la commune de Bourg Saint Andéol pour convenir d'une rencontre pour l'organisation pratique des permanences.

Le 13 février 2025 : Rencontre avec Mme Magali NAUDY, en mairie de Bourg Saint Andéol.

Au cours de cette première prise de contact nous avons évoqué le contexte du dossier et finaliser les modalités matérielles et pratiques des permanences.

Publication de l'Arrêté Préfectoral n° 2025-02-12-00004, du 12 février 2025, de Madame la Préfète de l'Ardeche, Prescrivant l'ouverture d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une Opération de Restauration Immobilière - ORI, sur la commune de Bourg Saint Andéol.

2. L'enquête publique

Du jeudi 6 mars 2025 à 10h00 au lundi 24 mars 2025 à 17h00, le dossier papier coté et paraphé était effectivement consultable en mairie ainsi que le registre papier.

Pour la consultation du dossier numérique le lien est celui du site internet de la DDT :

<https://www.ardeche.gouv.fr/Publications/Enquetes-et-consultations-publiques-hors-ICPE/Enquetes-publiques/En-cours>

L'adresse mail pour que le public dépose des observations et contributions : ericmoitie.ce07@gmail.com

La salle du Conseil Municipal mise à ma disposition était accessible à tous les publics.

En effet, un ascenseur Quai Madier Montjau permet aux personnes à mobilité réduite de s'affranchir des marches qui séparent la Place de la Concorde du perron du hall d'accueil de la mairie.

a) Ouverture de l'enquête publique

L'enquête publique s'est effectivement ouverte le jeudi 6 mars 2025 à 10h00 en mairie de Bourg Saint Andéol et j'ai ouvert et paraphé le registre papier.

b) Permanences

Conformément aux dispositions de l'Arrêté Préfectoral prescrivant l'enquête publique, j'ai tenu en mairie de Bourg Saint Andéol 3 permanences :

- le jeudi 6 mars 2025 de 10h00 à 12h00, date d'ouverture de l'enquête publique ;
- le samedi 15 mars 2025 de 10h00 à 12h00 ;
- le lundi 24 mars 2025 de 15h00 à 17h00, date de clôture de l'enquête publique.

Au cours de l'enquête, j'ai sollicité des rendez-vous pour compléter mon information et j'ai donc rencontré Mme Françoise GONNET-TABARDEL - Maire de Bourg Saint Andéol, Mme Jessia FEDOLLIÈRE - Chargé de mission habitat à DRAGA avec des représentantes du BE Urbanis.

c) Clôture de l'enquête publique

Au terme de la permanence du lundi 24 mars 2025, soit à 17h00, j'ai clôturé le registre d'enquête publique et déclaré la fin de l'enquête publique.

3. Phase aval de l'enquête

a) Le procès-verbal de synthèse

Les modalités d'enquêtes préalable à une Déclaration d'Utilité Publique ne prévoit pas formellement un procès-verbal de synthèse et de questionnement destiné au bénéficiaire de la DUP.

Toutefois, le PV de synthèse n'est pas exclue et permet d'apporter des précisions à même de contribuer, entre autre, à l'avis du commissaire enquêteur.

Je n'ai pas utilisé cette possibilité car au cour de l'enquête publique j'ai privilégié la prise de rendez-vous avec les acteurs de ce dossier.

b) Bilan des conditions de l'enquête publique

Mon annotation

L'enquête publique à pour objectifs :

- Informer le public et recueillir son avis.
- Porter à la connaissance de l'autorité organisatrice la perception du public sur l'opération envisagée.

L'enquête publique s'est déroulé dans un climat cordial, serein, aucun incident à rapporter.

La visite sur site j'ai pu me rendre sur le site du projet et me faire une idée sur la pertinence de la localisation du projet.

Le public ne s'est pas déplacé, le caractère ciblé voir personnel de la DUP ORI en est certainement la raison.

Je remercie, les personnes en charge de l'accueil en mairie, pour leur disponibilité qui a facilité mon installation et permis au public de consulter le dossier pendant toute la durée de l'enquête publique.

IV. Observations et avis

Vous trouverez dans cette partie du rapport la compilation des observations du public, les avis et remarques des personnes publiques associées et mes propres observations.

Il s'agit donc de la retranscription de chaque observation, de la question de mon procès-verbal de synthèse, de la réponse apportée par le porteur du projet dans son mémoire en réponse et enfin mon appréciation de la réponse.

Mon annotation

Comme précisé plus haut je n'ai pas utilisé le PV de synthèse et le public ne s'est pas déplacé, en raison certainement du caractère ciblé voir personnel de la DUP ORI.

En conséquence, j'ai adapté cette partie de mon rapport aux particularités de cette enquête publique.

A) Observations et contributions du public

Le registre d'enquête, papier, n'a recueilli aucune observation.

Je n'ai reçu aucun message portant des observations.

Les personnes publiques ne sont pas consultées pour ce type d'enquête publique.

Registre d'enquête : 0 observation

Par mail : 0 observations

Lors des 3 permanences, j'ai rencontré M. Maurice VEYRET propriétaire de l'immeuble concerné par la DUP ORI et c'est lors de la dernière permanence qu'il m'a remis une lettre que j'ai mentionné sur le registre papier.

Vous trouverez ci-dessous la synthèse, par date, des échanges que j'ai eu avec M. Maurice VEYRET , la DRAGA et la mairie de Bourg Saint Andéol.

Judi 6 mars - Permanence d'ouverture :

M. Maurice VEYRET a été "choqué/secoué" par l'apposition de l'affiche d'enquête sur la porte de son immeuble et la perspective d'une procédure pouvant aboutir à son expropriation.

Il m'indique que cet immeuble est inoccupé depuis 30 ans environ, que d'autres obligations ont focalisés son attention et qu'il n'a pas pu s'en occuper comme il aurait dû le faire.

Il m'indique que son immeuble, comme la plupart des numéros pairs de ce secteur de l'avenue Jean Jaurès, est un élément de liaison entre l'ancien rempart de Bourg Saint Andéol et la première extension de la ville. Il me confirme que sa maison, comme d'autres certainement, sont grevées d'une servitude pour l'évacuation des eaux usées vers l'avenue.

M. Maurice VEYRET a rencontré, avec bonne volonté et bonne foi, tous les interlocuteurs de la mairie, de la DRAGA et les bureaux d'études au cours de ces dernières années. Son idée est de réhabiliter le logement de type F4, pour une famille, plutôt que le projet envisagé par Urbanis qui est de créer de 2 logements de type F3, pour limiter les coûts d'équipement cuisine et salle d'eau.

Samedi 15 mars - Mme Françoise GONNET-TABARDEL Maire de Bourg Saint Andéol :

A l'issue de la permanence du 6 mars, j'ai contacté Mme Magali NAUDY pour solliciter de pouvoir rencontrer la personne qui a le plus rencontré M. Maurice VEYRET, afin de me faire une meilleure idée des échanges qui ont précédés le lancement de la procédure de DUP ORI.

C'est donc à cette occasion qu'avec Mme Françoise GONNET-TABARDEL, nous avons fait un tour d'horizon des 12 rencontres effectives initiées par la Mairie ou la DRAGA entre juin 2021 et octobre 2024 pour faire le point avec M. Maurice VEYRET sur l'avancement de son projet de rénovation du 54 bis avenue Jean Jaurès et lui confirmer les opportunités des subventions dont il pouvait bénéficier.

La bonne fois de M. Maurice VEYRET n'est pas mise en cause, mais sa capacité à poursuivre les actions qu'il annonce est moins convaincante.

C'est donc en dernier recours que la procédure de DUP ORI a été initiée.

Samedi 15 mars - Permanence :

M. Maurice VEYRET est venu pour me confirmer qu'il agit et qu'il a bien compris l'importance de la procédure en cours.

Il a repris des mesures, envisage de poursuivre l'évacuation en déchetterie des encombrants encore présent et la prise de contact avec une entreprise pour avoir un devis de travaux.

Il m'indique que son immeuble a subi des dégâts, en grande partie réparés, suite à un incendie dans un bâtiment voisin.

M. Maurice VEYRET ajoute que son projet de transmission de l'immeuble à son fils via une donation est toujours d'actualité et qu'il doit rencontrer prochainement son notaire à cette fin.

Lundi 17 mars - Mme Jessica FEDOLLIÈRE - Chargé de mission habitat :

Ce rendez-vous a été programmé comme suite aux questions que j'ai posées à Mme Magali NAUDY après ma permanence d'ouverture.

C'est donc au siège de la DRAGA que j'ai rencontré Mme Jessica FEDOLLIÈRE et en visio avec Mme Lucie MANISSIER, Mme Marion GALABERT et Mme Julie CORNUT-ROUGIER du bureau d'études Urbanis.

Les sujets que nous avons abordés sont relatifs aux bilans des différents dispositifs qui ont précédés la DUP ORI et les opportunités de subventions potentielles en cas de déclaration d'utilité publique.

Question n°1

Le dossier fait état de 140 logements bénéficiaires pour l'OPAH-RU 2015-2010

Quelle est la typologie des 140 logements qui ont bénéficiés de l'OPAH-RU sur la période 2015-2020 ?

Réponse de la mission logement de la DRAGA

Il s'agit de logements appartenant à des propriétaires privés et 20 logements locatifs ont bénéficiés de l'opération.

Question n° 2

La rénovation du centre ancien est un point important.

Quelle est la typologie en % des logement du centre ancien ?

Réponse de la mission logement de la DRAGA

Dans le centre ancien, 20 logements ont été rénovés dont 6 pour le locatif.

Bonjour Monsieur Moitié,

Suite à notre échange visio en début de semaine, je vous transmets comme demandé les typologies des 20 logements de propriétaires bailleurs rénovés dans le cadre de l'OPAH-RU DRAGA (2015-2020) :

- > 9 logements T2 (dont 1 T2 bis)
- > 5 logements T3
- > 4 logements T4 (dont 1 T4 bis)
- > 2 logements T5

Donc en proportion, nous avons 55% de grands logements (T3 à T5) sur les 20 logements rénovés et 45% de T2. Et donc aucun logement en studio ou T1.

Nous restons disponible pour toute question,

Cordialement

Urbanis

Marion Galabert
Cheffe de projet
Tél : 04 75 51 16 28
Mobile : 07 61 03 53 79
Agence régionale de Lyon / Antenne de Montélimar
www.urbanis.fr

Question n° 3

La Pièce n°6 - 1. fait état de l'estimation de France Domaine pour la parcelle AT 203, sans que fiche d'évaluation insérée dans le dossier.

Pouvez-vous me communiquer cette fiche ?

Réponse de la mission logement de la DRAGA

La fiche complète de L'estimation de France Domaine m'a été remise

Question n° 4

Les Pièces n°4 à 6 mentionnent un État des lieux et un projet d'aménagement du logement et des parties communes de l'immeuble AT 203, mais il n'y a pas de plans dans le dossier.

Pouvez-vous me communiquer la partie de l'étude d'urbanis qui concerne l'État des lieux et le projet d'aménagement ?

Réponse de la mission logement de la DRAGA

L'extrait de l'étude qui concerne la parcelle AT 203 m'a été remis.

Mme FEDOLLI7RE m'a également remis 2 documents qui concerne le règlement d'attribution des subventions de l'OPAH-RU 2022-2027 et et document plus conséquent sur les aides financières en 2025 de l'Agence Nationale de l'HAbitat.

Mon annotation

- Les réponses et documents ont répondu à mes demandes.
- Les dispositifs sont performants et atteignent leurs objectifs.

Lundi 24 mars - Permanence de clôture :

M. Maurice VEYRET est revenu pour cette permanence.

Notre entretien a essentiellement porté sur les actions qu'il mène depuis le début de l'enquête publique, à savoir prise de contact avec des artisans pour obtenir des devis, avec son notaire pour envisager la finalisation de la donation de l'immeuble concerné par la DUP ORI à son fils.

Il a aussi été question de l'importance d'envisager un projet global remise en état, de choisir une entreprise Reconnue Garant de l'Environnement pour avoir des subventions et surtout de profiter des conseils de la mission habitat de la DRAGA.

M. Maurice VEYRET m'a remis un courrier qui précise ses intentions et ne conteste pas la DUP ORI.

Mon annotation

- M. Maurice VEYRET semble être décidé à engager des travaux.

B) Avis et observations des personnes publiques associées ou assimilées

Les personnes publiques associés ou assimilés ne sont pas consultés dans le cadre d'une DUP.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale - MRAe, pour sa part n'a pas été consulté car la présente DUP ORI n'a pas de conséquence prévisible sur l'environnement et il n'y a pas eu de demande d'avis dans le cadre d'un cas par cas.

C) Remarques et Interrogation du commissaire enquêteur

Les rencontres et rendez-vous en cours d'enquête m'ont permis de poser et d'avoir des réponses à toutes mes questions.

V. Fin du rapport

Le présent rapport fait état :

- du dossier préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une Opération de Restauration Immobilière sur la commune de Bourg Saint Andéol ;
- du déroulement de l'enquête publique ;
- des observations et contributions du public, des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur ;
- des éléments de réponses de la commune de Bourg Saint Andéol.

Toutefois ce Rapport d'Enquête – Partie 1, doit être complété par les Conclusions Motivées et l'Avis – Partie 2, du commissaire enquêteur dans un document séparé.

Fait le 25 avril 2025
au siège de l'enquête publique

Le Commissaire Enquêteur

Monsieur Eric MOITIE

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eric Moitié', is placed next to the printed name.