

CONSEIL MUNICIPAL DU 27 NOVEMBRE 2023
NOTE DE SYNTHÈSE - EXTRAIT

- Opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean - Demande de Déclaration d'Utilité Publique auprès de M. le Préfet de la Loire

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville et du projet d'OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain), un projet d'aménagement est envisagé sur le secteur de la rue Saint-Jean.

Les objectifs de ce projet sont multiples :

- Traiter un îlot stratégique d'habitat dégradé et/ou vacant au travers d'une opération de renouvellement urbain,
 - Lutter contre la vacance,
 - Améliorer l'attractivité résidentielle, le cadre de vie, la mixité et la diversité de peuplement
 - Améliorer la qualité du parc, notamment sur le plan énergétique et prévenir une dégradation globale qui pourrait induire le développement des logements indignes ou indécents ainsi que celui de la vacance
 - Valoriser le patrimoine bâti et donc la qualité de l'espace public
 - Favoriser le maintien et l'implantation des commerces de proximité
 - Prendre en compte des enjeux environnementaux :
 - Avoir un projet cohérent avec l'objectif national de sobriété foncière
 - réaliser un projet avec un faible bilan carbone
 - Adapter la ville au réchauffement climatique (lutte contre les îlots de chaleur)

Pour pouvoir avancer sur ce projet, il est aujourd'hui nécessaire de demander à M. le Préfet de déclarer ce projet d'utilité publique et de prendre conjointement un arrêté de cessibilité.

Ce dossier sera porté conjointement par :

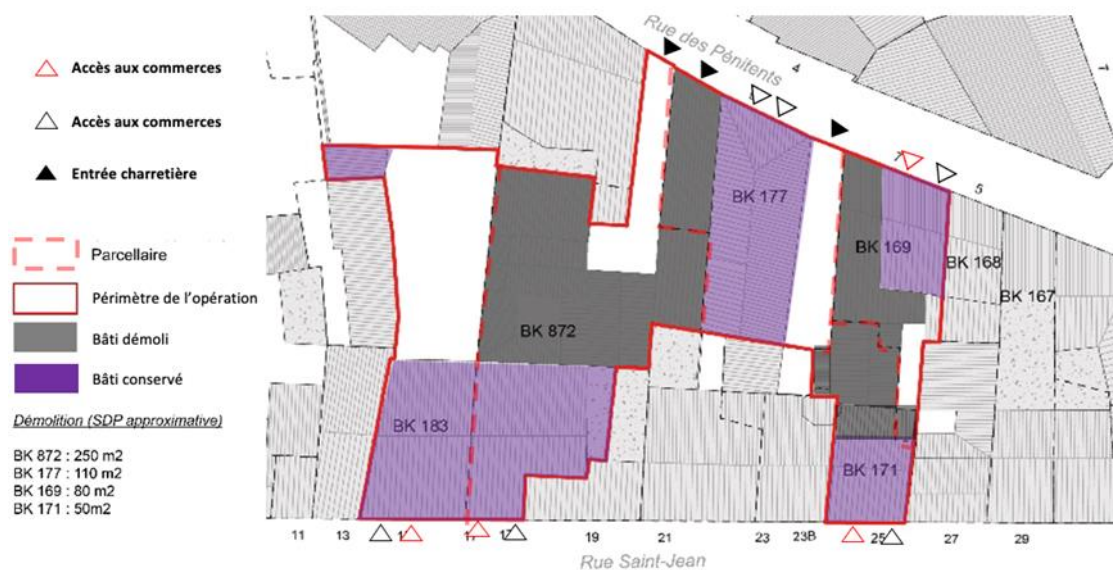
- La Ville de Montbrison en tant que maître d'ouvrage
- L'EPORA en tant qu'expropriant

conformément aux dispositions de la convention opérationnelle conclue entre la Ville de Montbrison, Loire Forez agglomération et l'EPORA dont la signature a été approuvée par délibération du Conseil Municipal du 17 janvier 2023.

L'opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean porte sur :

- 5 parcelles appartenant à 5 propriétaires (1 monopropriété, 1 copropriété comportant 2 copropriétaires et 2 indivisions)
- 10 logements, dont 7 vacants depuis plus de 10 ans
- 4 locaux commerciaux, dont 1 vacant depuis plus de 10 ans
- 1 garage et plusieurs dépendances

Le plan de situation est le suivant :



La réalisation du projet comprend les travaux suivants :

- La démolition des dépendances ou curetage du cœur d'îlot
- La réhabilitation lourde du bâti conservé
- L'aménagement des espaces extérieurs du cœur d'îlot

Le projet retenu comprend la réhabilitation lourde d'environ 900 m² de surfaces de plancher de logement, soit 12 à 15 logements avec les exigences suivantes :

- Au moins la moitié des logements seront du type T4 ou plus à destination des familles ;
- Des petits logements à destination des personnes âgées, situés en rez-de-chaussée et/ou accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
- Au moins la moitié des logements seront en accession sociale ou en bail réel solidaire (pas de logements locatifs sociaux). La priorité est donnée à l'accession, dans un but de corriger le déséquilibre lié à la forte surreprésentation des locataires en centre-ville ;
- Chaque logement disposera d'un espace extérieur privatif (balcon, terrasse ou jardin privatif) et la plupart bénéficieront d'au moins une place de stationnement réservée dans le cœur d'îlot ;
- L'installation des circulations (accès aux étages supérieurs notamment) sera réalisée obligatoirement à l'extérieur des bâtiments (par le biais de coursives extérieures par exemple), afin de supprimer les espaces de circulation intérieurs et de libérer des surfaces au profit des habitations et des commerces.

Le projet comprend par ailleurs des interventions sur les locaux commerciaux :

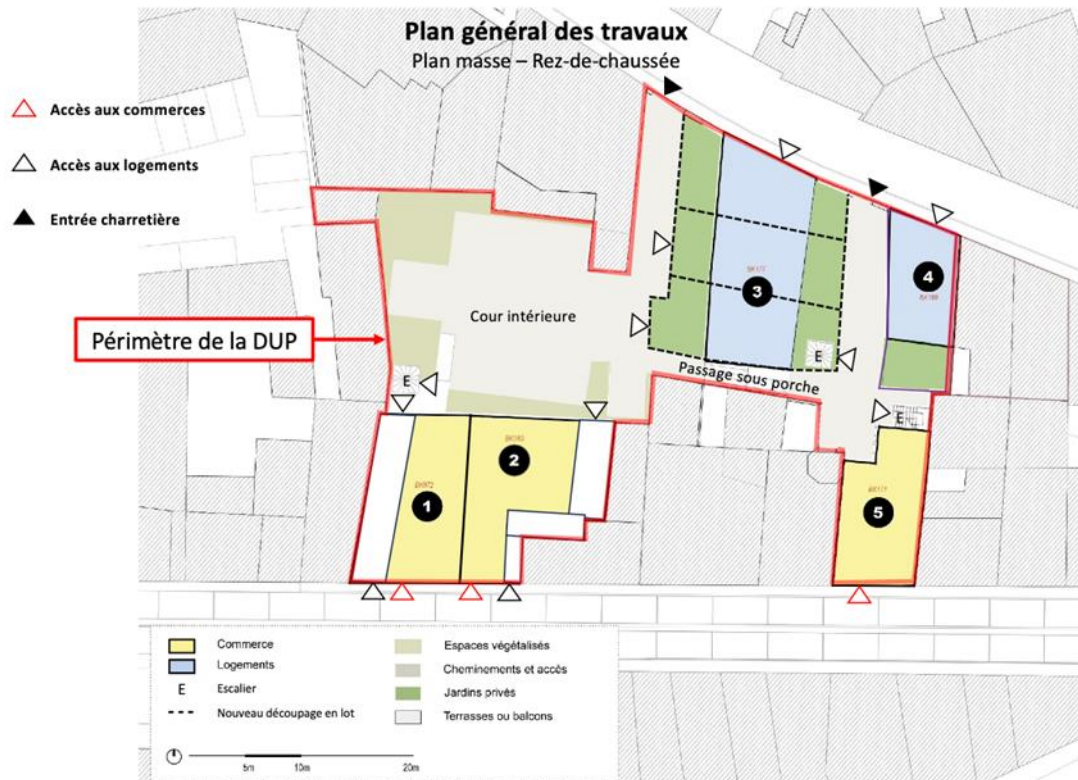
- L'extension du local commercial de la parcelle n° BK171 (immeuble SIMON / CONSTANT – cf n°5 sur les plans ci-après)
- Le regroupement des deux locaux commerciaux des parcelles n° BK183 et 872 (15 et 17 rue St-Jean – cf n° 1 et 2 sur les plans) pour en faire un local plus grand (environ 150 m²) afin de répondre aux besoins d'implantation d'activités de commerce de détail – sous réserves d'un accord d'éviction avec les commerçants qui occupent ces locaux et sous réserves de la faisabilité technico-financière.

Il comprend également l'aménagement des espaces extérieurs du cœur d'îlot avec des jardins privatifs et une cour intérieure privée mais partagée entre les occupants des logements d'une surface d'environ 700 m². Cette cour intérieure comprend deux parties : la cour principale côté Ouest et une cour plus étroite côté Est. Un passage piéton privé sera

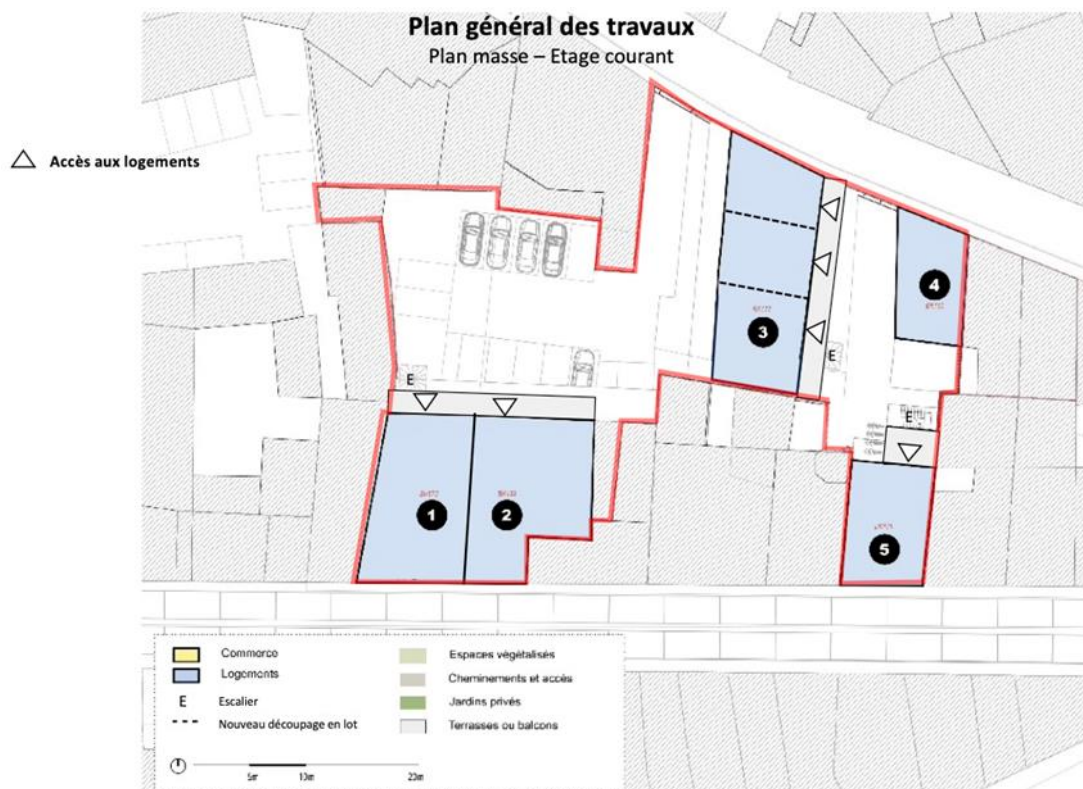
aménagé au niveau rez-de-chaussée de la partie sud du bâti n°3 sur les plans afin que les occupants des bâtis n°3, 4 et 5 puissent accéder à la cour principale et ainsi bénéficier des espaces extérieurs et d'une dizaine de places de stationnements automobiles.

La cour principale comprendra des arbres tiges qui apporteront de l'ombrage l'été et des espaces de pleine terre végétalisés.

Les jardins privatifs des bâtis n°3 et 4 devront être largement végétalisés, ils seront clôturés.



Plan masse – Rez-de-chaussée du projet



Plan masse – Niveau des étages courants du projet

Le renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de réaliser des équipements collectifs et de permettre le renouvellement urbain.

L'acquisition des parcelles concernées par la procédure d'expropriation est nécessaire pour la réalisation du projet. En effet, la commune de Montbrison, malgré de nombreuses démarches amiables, n'est pas en mesure de réaliser le projet retenu dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation au regard des objectifs et finalités d'intérêt général retenus pour celui-ci.

Le budget prévisionnel du projet se présente comme suit :

En dépenses prévisionnelles, sont inscrits :

- la maîtrise foncière : 1.190.000 € HT (sur la base d'une estimation France Domaines)
- les proto-aménagements (désamiantage, démolition, consolidation... y compris études) : 445.000 € HT
- les travaux (réhabilitations, constructions neuves et aménagements extérieurs... y compris études) : 3.160.000 € HT

En recettes prévisionnelles, sont inscrits :

- les subventions : estimées à 680.000 €
- les recettes de la vente des immeubles à rénover : estimées à 2.470.000 €

Les principales finalités d'intérêt général du projet, considérées comme ses avantages indéniables, sont les suivantes :

- Le renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean en cohérence avec les objectifs du projet de revitalisation de centre-ville de Montbrison (image/attractivité, polarité commerciale, habitat et mixité de peuplement)

- Le remplacement de logements vétustes et peu qualitatifs par de nouveaux logements « attractifs », c'est-à-dire qui répondent aux besoins d'accès au logement en centre-ville pour les familles et les personnes âgées : qualité d'habitat, jardins, logements accessibles aux PMR, stationnement, performances énergétiques
- La lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et l'adaptation du centre-ville aux effets du réchauffement climatique par l'aménagement d'un cœur d'îlot végétalisé.

Au regard des effets positifs attendus, les inconvénients de ce projet existent mais apparaissent comme faibles. En effet, peut être prise en compte une atteinte à la propriété privée mais celle-ci demeure mesurée puisque nombre des locaux concernés sont à l'heure actuelle vacants et ne génèrent donc ni jouissance ni revenu pour leur propriétaire. Les inconvénients d'ordre social sont également faibles puisqu'en application des dispositions du code de l'urbanisme des solutions de relogement devront être proposées aux occupants.

Le coût du projet peut paraître élevé avec un déficit estimé à 1.6 millions d'euros mais il est à mettre en rapport avec la complexité et la qualité du projet.

Enfin, l'ensemble du projet est conçu pour avoir le moins d'impact négatif sur l'environnement et, au contraire, conduire à une amélioration de celui-ci dans le périmètre objet des présentes.

Le dossier complet d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique est joint en Annexe 4.1 et 4.2.

En conséquence, il sera demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- Approuver le principe d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean ;
- Approuver le principe de la conduite de cette procédure d'expropriation par l'EPORA ;
- Approuver le dossier d'enquête publique tel que présenté
- Demander à M. le Préfet de la Loire d'organiser la mise à enquête publique conjointe du dossier de DUP et du dossier d'enquête parcellaire, lequel sera déposé par l'EPORA ;
- Désigner l'EPORA bénéficiaire des arrêtés préfectoraux de DUP et de cessibilité pour la mise en œuvre du projet exposé ci-avant ;
- Solliciter auprès de M. le Préfet la DUP et la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet ;
- Autoriser M. le Maire à signer tous les actes liés à la présente procédure d'expropriation ;