

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
Opération de renouvellement urbain du cœur d'ilot Saint-Jean
Commune de Montbrison (42)

SOMMAIRE**TITRE 1 - OBJET DE L'ENQUETE - INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES**

1. Objet et conditions de l'enquête	3
Le maître d'ouvrage	4
L'expropriant	4
Objet de l'enquête	4
Conditions de l'enquête	4
2. Insertion de l'enquête dans la procédure administrative	5
Le projet avant l'enquête	5
Situation vis-à-vis des documents d'urbanisme	5
L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	5
A l'issue de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique	6
La déclaration d'utilité publique (DUP)	6
L'enquête parcellaire	6
La phase judiciaire de l'expropriation	8
Le déroulement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation	8

TITRE 2 - NOTICE EXPLICATIVE

1. Plan de situation	10
2. Contexte général	11
Le Territoire de Loire Forez Agglomération	11
La commune de Montbrison	13
Le centre-ville de Montbrison	14
La démarche « Action Cœur de Ville » de Montbrison	16
L'opération programmée d'amélioration de l'habitat de Montbrison	18
3. État actuel de la zone de projet	21
L'îlot Saint-Jean	21
État et usages du bâti de l'îlot Saint-Jean	25
Synthèse de l'état actuel dans le périmètre d'opération « Cœur d'îlot »	32
4. Présentation du projet soumis à enquête publique	33
Objectifs du projet	33
Le projet retenu	34
Les raisons du projet retenu parmi les partis envisagés	38
Prise en compte des enjeux environnementaux et mesures prévues pour limiter les atteintes à l'environnement et à la santé humaine	40
Prenent en compte l'isolation acoustique dans la réhabilitation des bâtiments sur la base des recommandations du guide « PLU et bruit – La boîte à outils de l'aménageur » afin de limiter l'exposition aux nuisances sonores extérieures. Compatibilité du projet retenu avec les documents d'urbanisme	40
Compatibilité du projet retenu avec le Plan Local de l'Habitat (PLH)	44
Le périmètre de la DUP	44
Les parcelles concernées par la procédure d'expropriation	44
5. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	45
Caractéristiques des ouvrages de voirie et autres espaces publics	45
Caractéristiques de la réhabilitation du bâti	45
6. Justification de l'utilité publique du projet	46

Notion « d'utilité publique »	46
Justification de l'utilité publique du projet	46

TITRE 3 - PLAN GENERAL DES TRAVAUX**TITRE 4 - APPRECIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DEPENSES****TITRE 5 - ANNEXES**

1. Note de synthèse et délibération de la commune de Montbrison	53
2. Convention avec l'EPORA	54
3. Note epora sur les mesures éviter, réduire ou compenser les incidences du projet sur l'environnement	55

TITRE 1 – OBJET DE L'ENQUETE – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

1. OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE

Le maître d'ouvrage

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne l'opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean situé sur le territoire de la commune de Montbrison. La commune de Montbrison est maître d'ouvrage de ce projet.

Mairie de Montbrison

CS 50179 – Place de l'Hôtel de Ville – 42605 Montbrison Cedex

L'expropriant

L'arrêté de DUP sera demandé au bénéfice de l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) – voir 2.6 – qui sera, le cas échéant, l'expropriant.

EPORA

2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Étienne Cedex 1

Objet de l'enquête

Le présent dossier est établi en vue de la réalisation de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux liés à l'opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean situé sur le territoire de la commune de Montbrison.

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique doit permettre de présenter au public l'opération et les travaux envisagés et d'apporter ainsi des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet qui est décrit dans la notice explicative (Titre 2) du présent dossier. Toute personne concernée par l'opération peut ainsi faire part de ses observations, notamment sur les registres prévus à cet effet qui seront disposés sur les lieux de l'enquête à la mairie de Montbrison.

Lorsque le maître d'ouvrage des travaux n'est pas assuré de la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet, la déclaration d'utilité publique permet le recours à la procédure d'expropriation. La procédure d'expropriation peut être définie comme une prérogative de puissance publique qui permet à une personne morale de droit public de contraindre une personne à lui céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier qui apparaît nécessaire à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique, moyennant une juste et préalable indemnité.

Conjointement à la présente enquête se tiendra l'enquête parcellaire portant sur l'identification des emprises foncières nécessaires à la réalisation des travaux et de leurs propriétaires.

Conditions de l'enquête

Le projet de l'opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean n'est pas soumis à évaluation environnementale suivant l'article L.122-1 du code de l'environnement.

Aussi, et conformément à la législation, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour cette opération se déroule selon la procédure de droit commun prévue aux articles L.110-1 et suivants et R.111-1 à R.112-27 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'enquête publique porte sur la réalisation des travaux liés à l'opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean situé sur le territoire de la commune de Montbrison qui doit être déclarée d'utilité publique en application de l'article L.1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

Le projet avant l'enquête

La commune de Montbrison a réalisé dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville » un diagnostic de son territoire et une étude de définition et de programmation d'une stratégie de revitalisation du centre-ville, ainsi qu'une étude de faisabilité pré-opérationnelle sur 3 îlots urbains (dont l'îlot Saint-Jean) dans la perspective de la mise en place d'une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU). C'est dans ce contexte que la Commune de Montbrison a arrêté le projet de l'opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean.

Par délibération du 27/11/2023 (voir annexe n°1), le Conseil Municipal de Montbrison a approuvé le présent dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et a autorisé le Maire à demander au Préfet de la Loire la mise en œuvre d'une enquête publique préalable à la DUP du projet de l'opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean.

Situation vis-à-vis des documents d'urbanisme

Aux termes des articles L.122-5 du code de l'expropriation : « *La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols, du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un plan d'aménagement de zone applicable dans une zone d'aménagement concerté, ou avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé, s'effectue dans les conditions prévues au code de l'urbanisme* » et L.153-54 du code de l'urbanisme : « *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

1° *L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

2° *Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».*

Le Plan Local de l'Urbanisme intercommunal (PLUi) applicable sur le territoire de la commune de Montbrison a été approuvé par Loire Forez Agglomération le 13 décembre 2022.

La compatibilité du projet avec le PLUi est vérifiée ci-après. - voir 4.7 de la notice explicative.

Ainsi, les travaux présentement soumis à enquête concernant l'opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean sont compatibles avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur et ne nécessitent donc pas de procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable.

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'expropriation, le Préfet saisit le Président du tribunal administratif qui désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête.

Le Préfet, après consultation du commissaire enquêteur, précise par arrêté (article R.112-12 du code de l'expropriation) :

- L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à 15 jours ;
- Les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est publié par les soins du préfet huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux. En outre, ce même avis est également rendu public par voie d'affiches dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de faire part de ses appréciations, suggestions et contre-propositions. Ces observations peuvent être recueillies sur les registres d'enquête prévus à cet effet qui seront disposés sur les lieux de l'enquête en mairie de Montbrison ou être adressées par correspondance au commissaire enquêteur.

Il peut recevoir tous documents, visiter les lieux concernés, après information préalable des propriétaires et des occupants par les soins de l'autorité compétente, entendre toute personne dont il juge l'audition utile, y compris l'expropriant.

Il peut organiser, sous sa présidence, une réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage. Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est, selon le lieu où il a été déposé, clos et signé soit par le maire, soit par le préfet. Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur (article R.112-18 du code de l'expropriation).

A l'issue de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Dans le mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établit son rapport relatant le déroulement de l'enquête et émet un avis motivé en précisant si ses conclusions sont favorables ou défavorables à l'opération.

Le rapport énonçant ses conclusions est transmis avec l'ensemble du dossier et des registres et avis au Préfet du département. L'ensemble du dossier sera ensuite transmis à la commune de Montbrison. Copie de ce rapport sera également déposée par le Préfet à la mairie de la commune de Montbrison.

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à la déclaration publique de l'opération envisagée, l'organe délibérant de la collectivité maître d'ouvrage est appelé à émettre son avis dans un délai de trois mois par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au Préfet (article R.112-23 du code de l'expropriation).

La déclaration d'utilité publique (DUP)

La déclaration d'utilité publique des travaux sera prononcée par arrêté préfectoral et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Loire.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication audit recueil.

L'enquête parcellaire

Pour la présente opération « Ilot Saint-Jean », l'EPORA, la Communauté d'agglomération Loire Forez et la Commune de Montbrison ont signé en février 2023 une convention opérationnelle n° 42G111 – OPAH-RU (voir annexe n°2)

L'EPORA est un établissement public foncier qui met en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Extraits de la convention opérationnelle :

La commune de Montbrison a réalisé dans le cadre du dispositif « action cœur de ville » un diagnostic de son territoire et une étude de définition et de programmation d'une stratégie de revitalisation du centre-ville en 2019 et 2020. Cette stratégie a été formalisée par l'avenant à la convention Action Cœur de Ville Montbrison signé en mars 2020.

Celle-ci comprend un volet complémentaire habitat qui correspond à une étude de faisabilité pré opérationnelle sur les 3 îlots sélectionnés dans la perspective de l'OPAH-RU.

La présente convention opérationnelle vise à poursuivre l'action foncière débutée dans le cadre d'une convention distincte, la convention de veille et de stratégie foncière n° 42G108 sur la commune de Montbrison signée le 02/02/2022 par la commune, Loire Forez agglomération et l'EPORA.

L'objectif de la Ville est de restructurer ces îlots pour améliorer l'habitat, produire de nouveaux logements adaptés aux modes de vie d'aujourd'hui et redynamiser les rez-de-chaussée commerciaux non adaptés aux activités commerciales.

Les trois îlots concernés par cette OPAH-RU sont situés rue St Jean, rue du marché et rues Martin Bernard / Victor Laprade.

La commune de Montbrison sollicite l'EPORA pour une intervention opérationnelle sur ces trois îlots.

Pour mener à bien son projet, la commune de Montbrison envisage d'engager une démarche de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans le cadre de cette OPAH-RU afin d'obtenir la maîtrise foncière de biens à démolir et à réhabiliter. Elle souhaite réaliser directement la première phase de cette démarche, qui sera relayée par la suite par l'EPORA dans les éventuelles expropriations nécessaires.

L'EPORA est d'ores et déjà investi dans une veille foncière sur les îlots concernés dans la perspective de réaliser des acquisitions foncières amiables. Sa mission opérationnelle se poursuivra par le désamiantage, la déconstruction, le curage et la démolition partielle de certains bâtiments. Cette requalification foncière complexe doit permettre de libérer du foncier pour produire de nouveaux logements, des espaces de stationnement, des accès piétonniers et réhabiliter les bâtiments conservés.

Le projet est porté par la collectivité partenaire compétente suivante qui s'engagent à acquérir les biens mobilisés et préparés par l'EPORA : La commune.

L'EPCI est la collectivité partenaire pour cette opération.

Les Biens acquis seront aménagés pour permettre la réalisation d'un programme mixte de logements et de plusieurs commerces. L'enjeu de ce programme est le renouvellement et l'amélioration de l'habitat dans le centre-ville et la revitalisation des commerces en rez-de-chaussée. La démarche vise à valoriser le patrimoine et le paysage et requalifier les espaces publics.

A défaut d'accord amiable, et conformément à la convention opérationnelle, l'EPORA demandera au Préfet la mise en œuvre d'une enquête parcellaire.

Conformément à l'article R.131-14 du code de l'expropriation, lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire sera faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. L'enquête parcellaire sera ouverte par le même arrêté préfectoral ouvrant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enquête parcellaire a pour but de déterminer de façon précise les parcelles et immeubles à acquérir, ainsi que les ayants-droits à indemnités, à savoir le(s) propriétaire(s) ainsi que, le cas échéant, les titulaires de droits réels ou personnels sur ces biens conformément aux dispositions des articles R.131-1 à R.131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les propriétaires sont informés de l'ouverture de l'enquête parcellaire par notification individuelle et sont appelés à prendre connaissance du dossier en mairie pour la cession des parcelles identifiées. S'il n'a pas été possible de les identifier, cette notification est valablement accomplie par voie d'affichage en mairie.

Cette enquête, au cours de laquelle les intéressés seront appelés à formuler leurs observations et faire valoir leurs droits, permet de définir exactement les immeubles qu'il sera nécessaire d'acquérir pour l'exécution des travaux. Un arrêté permettra ensuite de déclarer cessibles les propriétés dont l'acquisition est nécessaire.

L'enquête parcellaire, organisée par le Préfet, est ouverte par voie d'arrêté préfectoral. Le commissaire enquêteur est désigné par le président du tribunal administratif conformément à l'article R.131-1 du code de l'expropriation. L'avis portant les indications contenues dans l'arrêté est publié par voie d'affichage dans la ou les communes concernées et fait l'objet d'une publication par voie d'annonces légales dans la presse.

À l'issue de l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et rend ses conclusions dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de fin de l'enquête.

Les résultats de l'enquête parcellaire prennent la forme d'un arrêté de cessibilité du Préfet, pris après avis du commissaire enquêteur, qui déclare cessibles les parcelles ou parties de parcelles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet. Cet arrêté contient toutes les précisions nécessaires à la réalisation de l'expropriation. Il est transmis dans un délai de six mois au greffe du juge de l'expropriation (le tribunal de grande instance territorialement compétent) sous peine de caducité (article R.221-1 du code de l'expropriation).

L'arrêté de cessibilité des parcelles visées par l'expropriation sera demandé au bénéfice de l'EPORA.

Dans le cas du présent projet, les propriétaires des immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet sont connus préalablement à l'enquête publique. Le dossier d'enquête parcellaire fait l'objet d'un dossier distinct du dossier d'enquête préalable à la DUP, joint au présent dossier. L'enquête publique portera donc à la fois sur l'utilité publique du projet et sur le dossier d'enquête parcellaire.

La phase judiciaire de l'expropriation

Le Préfet, sur demande de l'expropriant, saisit par la suite le juge de l'expropriation qui, dans un délai de quinze jours à compter de la réception d'un dossier complet, prononce par ordonnance l'expropriation des immeubles ou droits réels déclarés cessibles.

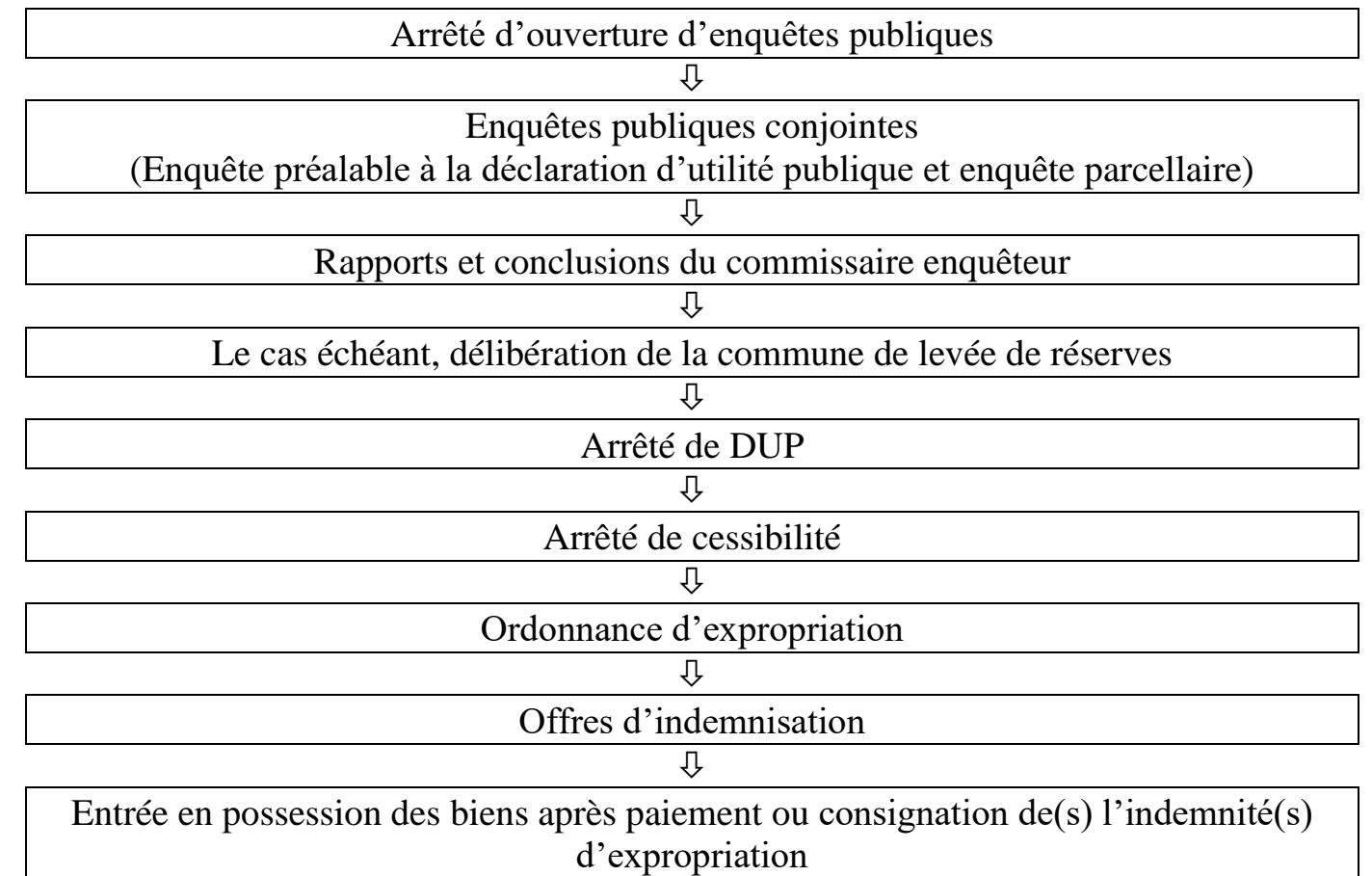
L'ordonnance d'expropriation désigne chaque immeuble ou partie d'immeuble exproprié et précise l'identité des propriétaires expropriés ainsi que le bénéficiaire de l'expropriation.

Au vu de cette ordonnance, l'expropriant notifie individuellement par lettre recommandée avec accusé de réception à chaque propriétaire ses offres de prix.

À défaut d'accord amiable dans le délai d'un mois à compter de la notification des offres de l'expropriant, le juge de l'expropriation, saisi par la partie la plus diligente, fixe le montant des indemnités d'expropriation par jugement motivé.

La prise de possession du bien par l'expropriant ne peut intervenir qu'un mois après le paiement ou la consignation de l'indemnité d'expropriation au(x) propriétaire(s).

Le déroulement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation



TITRE 2 – NOTICE EXPLICATIVE

1. PLAN DE SITUATION

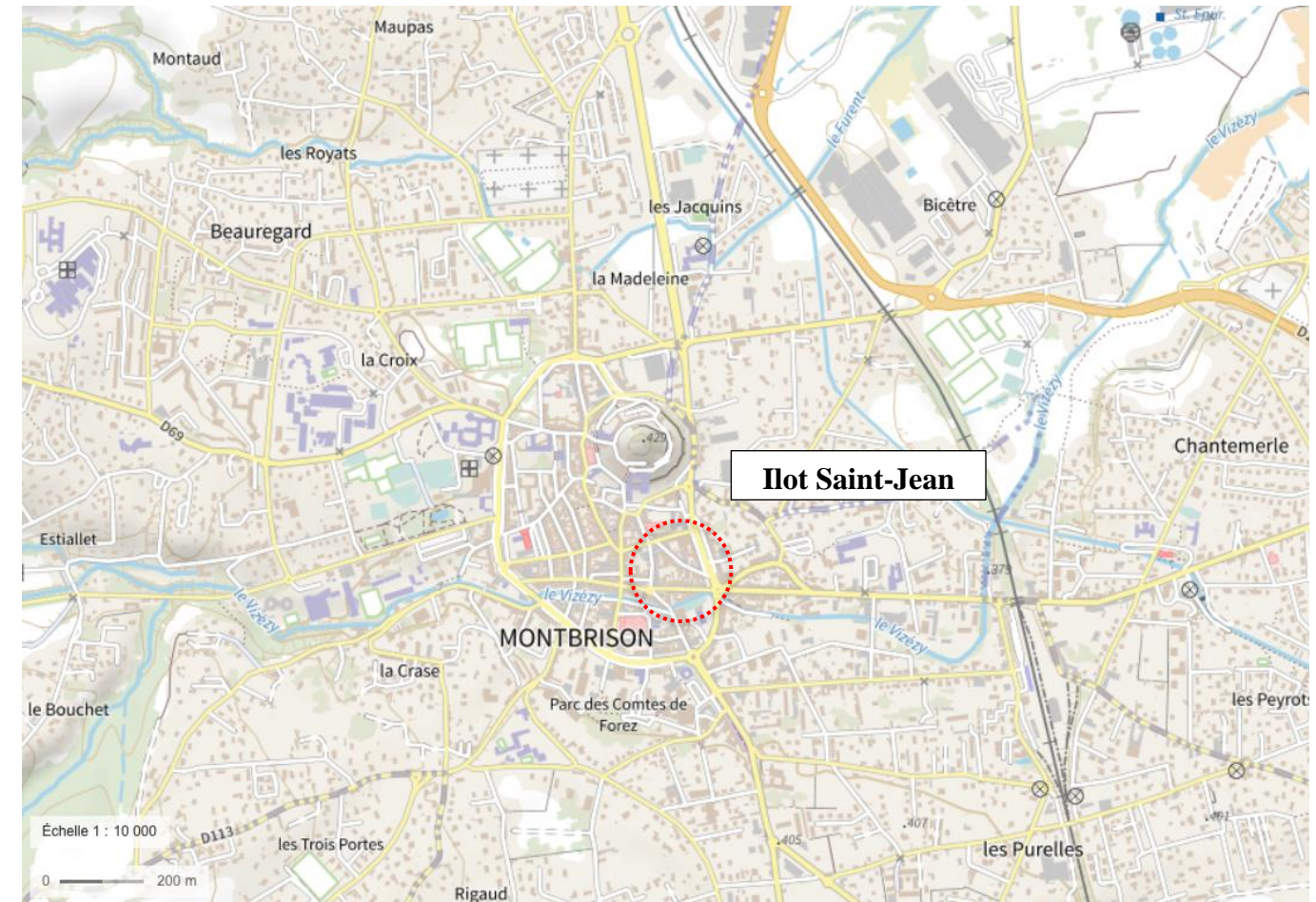


Figure 1 : Plans de localisation et de situation de l'opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean (Géoportail / IGN)

2. CONTEXTE GENERAL

Le Territoire de Loire Forez Agglomération

La Ville de Montbrison constitue la polarité historique du bassin de vie de l'agglomération Loire Forez.

Un territoire multipolarisé et marqué par des phénomènes de dévitalisation des centres-bourgs/villes.

Loire Forez agglomération rassemble 87 communes et plus de 110 000 habitants. Au cœur de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, ses caractéristiques sont à la fois urbaines sur certaines communes polarisantes (deux polarités principales autour de Montbrison et Saint-Just-Saint-Rambert et des polarités plus locales), péri-urbaines (en marge de Saint-Etienne Métropole ou des principales villes de l'agglomération voire des grands axes de communication) et rurales sur une partie importante du territoire (67 communes concernées par les attendus de la loi Montagne).

Il s'agit d'un territoire attractif ayant attiré en moyenne 900 habitants supplémentaires par an entre 2008 et 2018. La croissance de la population semble fléchir avec 1,3% de croissance annuelle entre 1999 et 2008 et 0,6% entre 2013 et 2018. Cette croissance démographique plus contenue reste toutefois supérieure à celle enregistrée au niveau départemental (0,2% entre 2013 et 2018). Elle est également fortement variable en fonction du secteur géographique.

Loire Forez agglomération a une vocation principalement résidentielle qui se renforce depuis plusieurs décennies (ratio emplois/actifs de 0,66 en 2018 contre 0,71 en 2008). Cette vocation résidentielle s'appuie notamment sur une attractivité du territoire marquée par la proximité des pôles d'emplois importants (Saint-Etienne et sa périphérie notamment), la présence d'axes de communication d'importance (A89, A 72), de paysages de qualité, de communes à caractère patrimonial, et d'un taux d'équipement fort équivalent à celui du département de la Loire.

Néanmoins, le modèle de développement urbain a permis principalement l'installation de ménages en périphérie des bourgs et centres-villes soit en dehors des lieux de vie, d'échanges, de commerce... Le modèle dominant est en conséquence, celui de la maison individuelle (77% des résidences principales contre 51% dans la Loire). Il occasionne ainsi une consommation foncière importante.

Une des conséquences de ce modèle de développement urbain est l'existence d'une vacance de logements forte sur certaines parties du territoire (partie ouest du territoire) et notamment en centre-bourg/ville. La vacance structurelle (>2 ans) est également importante et reflète pour une grande partie de ce parc, une inadaptation des logements à la demande actuelle (état dégradé du logement, qualité thermique, présence ou non d'un extérieur, bruit...). La dégradation progressive de certains bâtiments peut impacter l'image d'un bourg, le rendant en conséquence moins attractif.

De plus, 1 logement sur 2 date d'avant 1974, soit la mise en place de la réglementation thermique. De nombreux logements sont potentiellement générateurs de précarité énergétique. Loire Forez agglomération compte également un parc conséquent de logements « indignes ». Le parc privé potentiellement indigne représente environ 1000 logements occupés dans des proportions similaires par des propriétaires et des locataires avec une surreprésentation des ménages âgés.

L'offre commerciale au sein de Loire Forez agglomération, quoique présente, reste fragile. L'offre des Grandes et Moyennes Surfaces est contenue en raison notamment de la proximité de polarités majeures du département : les zones stéphanoises et roannaises. A ces pôles s'ajoutent également des secteurs commerciaux secondaires jouant un rôle important lors des mobilités pendulaires quotidiennes (secteurs de Feurs et de Thiers pour Noirétable). Dans les centres-bourgs/villes, l'offre commerciale de proximité existe puisque 59 communes comptent au moins 1 commerce mais elle semble fragile. Le taux de commercialité sur les 16 principales communes est de 32% avec des situations plus difficiles sur des communes comme Sury-le-Comtal (15%), Boën-sur-Lignon (26%). Ceci est conforté par un taux de vacance commerciale élevé de 17%. Pour les plus petites communes, les problématiques de maintien du dernier commerce et de la reprise/transmission de commerce se pose fréquemment. A l'inverse, les marchés hebdomadaires sont nombreux (16 communes) et d'importance pour certains d'entre eux.

Au-delà des sujets de l'habitat et du commerce souvent évoqués, la problématique de l'attractivité des centres-bourgs/villes est globale et transversale. Les ménages s'installent pour de multiples raisons dépassant largement le commerce ou l'habitat. Cela peut toucher des sujets aussi variés que la mobilité, l'offre culturelle, l'offre sociale, la présence d'équipements, d'accès au très haut débit, la valeur patrimoniale d'un centre-ville/bourg... Sur les bourgs peu attractifs, un cercle vicieux peut se mettre en place, impactant potentiellement le budget des communes (moins d'habitants, paupérisation des ménages). Il importe ainsi de prendre en compte tous les éléments qui interviennent sur l'attractivité des centres-bourgs et plus précisément ce qui impacte le choix résidentiel des ménages.

Un enjeu : changer le modèle de développement

Au regard de ces constats, Loire Forez agglomération souhaite renverser ce modèle de développement urbain avec plusieurs objectifs.

Il s'agit en premier lieu de renforcer les communes ayant un rôle de polarité. La stratégie est ainsi de favoriser le maintien ou l'installation des ménages au sein de ces communes afin notamment d'éviter les déplacements, de rapprocher les habitants de leurs zones d'emplois, de consommation... Ces communes ont été identifiées à la suite d'un travail de croisement entre les équipements et services présents dans chacune d'entre elles ; et pour les plus importantes, de l'identification de leur bassin de vie. Ceci est ainsi traduit dans les objectifs de logement prévus au titre du programme local de l'habitat (PLH) et en conséquence dans le PLUi (à 45 communes).

En complément, il s'agit de rendre/maintenir l'attractivité des centres-bourgs/villes. L'objectif principal est ainsi de « refaire société » dans le cœur des villes et des bourgs, de favoriser le lien social, de rendre plus agréable la vie dans les centres en répondant aux besoins des ménages installés ou souhaitant s'installer sur le territoire. Ceci ne pourra être atteint que si l'ensemble des thématiques participant de la vie des habitants (habitat, commerce, aménagement des espaces publics, offre culturelle, sociale, présence d'équipements...) sont prises en compte et traitées dans le cadre d'un projet transversal et cohérent. Il s'agit, par ce biais, de réduire les déplacements, de limiter la consommation foncière, de participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre...

Une stratégie globale de revitalisation des centralités à l'échelle de Loire Forez agglomération

Loire Forez agglomération conduit des politiques publiques majeures et structurantes d'aménagement et de développement territorial qui sont portées dans le Schéma de COhérence Territorial (SCOT), le Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE), le Plan Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET). L'ensemble de ces documents stratégiques de planification décline tout ou partie des orientations intercommunales en matière d'habitat, de développement économique, de mobilité, d'urbanisme et d'équipements publics.

Le PADD du PLU intercommunale à 45 communes traduit le modèle de développement qui guide l'action de l'intercommunalité. Ce projet de territoire renouvelé s'articule autour de 5 axes :

- Axe 1 : Veiller à l'équilibre structurel du territoire et diversifier l'offre de logements
- Axe 2 : Favoriser un territoire des proximités et répondre aux besoins de mobilité des usagers
- Axe 3 : Maintenir une diversité économique
- Axe 4 : Préserver le cadre de vie du territoire
- Axe 5 : Réduire les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables

Au travers de son PLH, portant sur la période 2020-2026 (pour un budget de plus de 12 M€), Loire Forez agglomération a défini des grandes orientations en faveur de la revitalisation des centres-bourgs/villes dont les principales sont :

- Développer un modèle de production de logements économe en foncier et moins générateur de déplacements
- Assurer une réponse à l'ensemble des besoins pour favoriser les parcours résidentiels
- Moderniser et adapter le parc de logements existants
- Redynamiser les centres-bourgs/villes afin d'améliorer la qualité de vie

Pour répondre à ces orientations, la collectivité a d'ailleurs fixé des objectifs de production de logements favorisant la remobilisation du tissu urbain existant (sortie de vacance et renouvellement urbain).

La politique communautaire en faveur du commerce est également axée sur la revitalisation des centres-bourgs avec notamment l'aide à l'installation des porteurs de projets et l'aide à la transmission de l'activité.

La préservation des cadres de vie au travers d'une exigence de qualité architecturale et paysagère est également une orientation forte du PLUi (OAP patrimoniales).

En matière de mobilités, Loire Forez agglomération œuvre au développement d'alternatives à l'usage individuel de la voiture : organisation et gestion d'un réseau de transport en commun, développement du covoiturage, promotion de l'usage des modes actifs. Le schéma directeur cyclable de Loire Forez agglomération a été adopté en avril 2022.

Le Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) adopté en 2019 irrigue l'ensemble des politiques sectorielles. Il prévoit notamment le soutien à la rénovation énergétique des logements ; la réduction des déplacements non contraints et le développement des solutions alternatives à l'autosolisme, la mise en œuvre d'une politique d'urbanisme sobre en carbone.

L'ensemble de ces politiques communautaires participent de la stratégie de revitalisation des centralités dans un souci d'équilibre territorial. A l'échelle intercommunale, cette stratégie de revitalisation des centres-bourgs et centres-villes s'organise autour de 5 orientations stratégiques suivantes retenues dans la convention de Revitalisation du Territoire (ORT) de 2022 (voir 2.4) :

- 1. Diversifier l'offre de logements en priorisant le développement et la rénovation dans les bourgs et les villes**
- 2. Renforcer l'activité économique et commerciale dans les centres-villes et centres-bourgs**
- 3. Développer les modes de déplacements alternatifs à l'usage seul de la voiture**
- 4. Préserver les cadres de vie en requalifiant les espaces publics et le patrimoine**
- 5. Conforter l'offre d'équipements et de services au sein des centres-villes/bourgs**

La commune de Montbrison

Située au cœur de la Loire, entre la plaine du Forez et les monts du Forez, Montbrison est à 30 km de Saint-Etienne, 95 km de Lyon, 100 km de Clermont-Ferrand.

Sous-préfecture de la Loire, Montbrison compte 16.300 habitants sur une surface de 1.630 hectares. C'est la polarité historique du bassin de vie de l'agglomération Loire Forez.

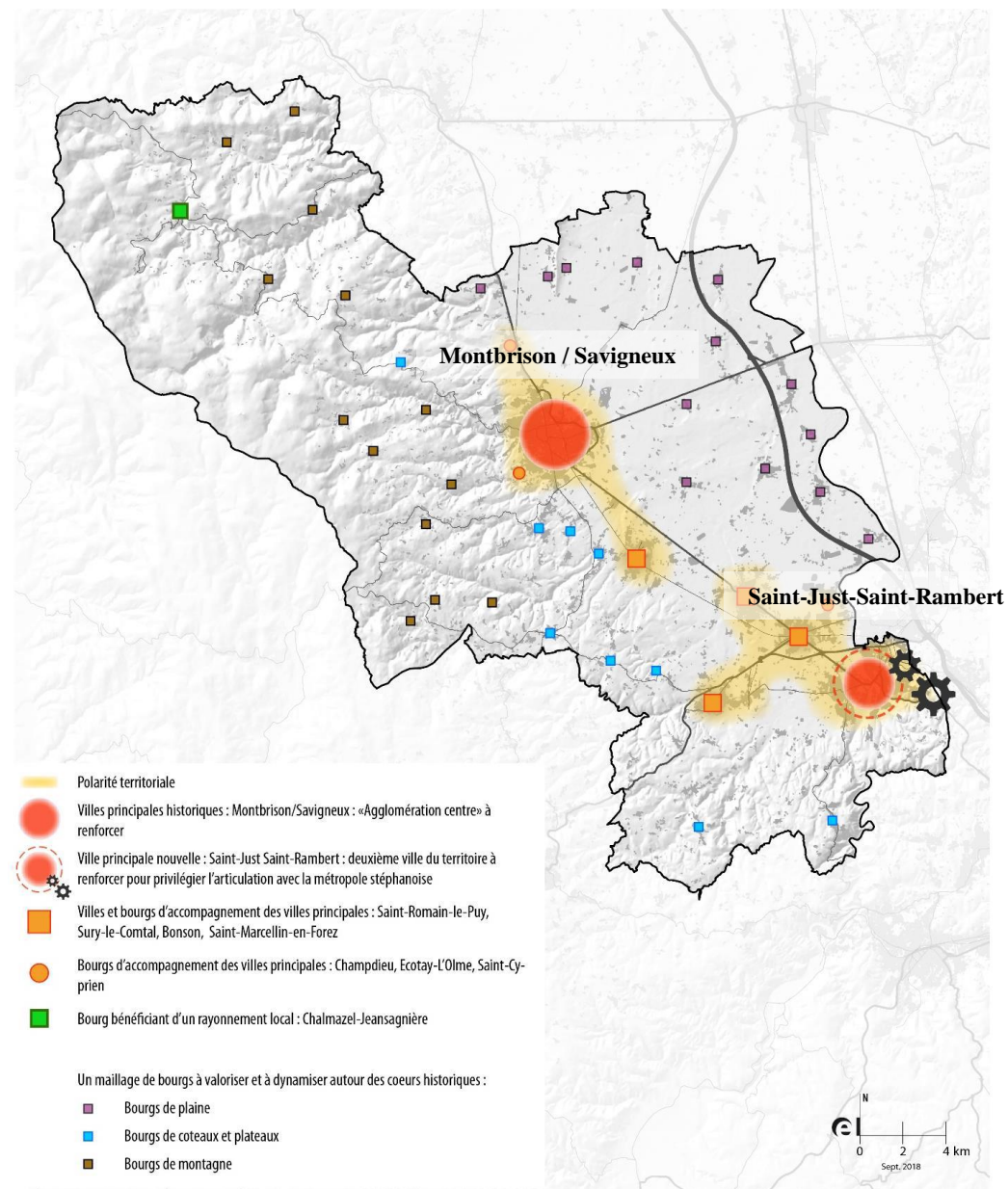


Figure 2 : Organisation du territoire de Loire Forez Agglo (extrait du PADD de PLUi Loire Forez Agglo sur les 45 communes de l'agglomération avant fusion en 2017)

La commune a la particularité de compter plusieurs centralités : la principale se trouve dans le centre historique de Montbrison, à l'intérieur des anciens remparts médiévaux. La seconde polarité est formée par le bourg de Moingt, ancienne commune associée depuis 1973 et fusionnée en 2013.

Montbrison appartient au réseau « Villes et pays d'art et d'histoire » et est une ville avec un riche patrimoine chargé d'histoire. Depuis la période gallo-romaine dans le secteur de Moingt, jusqu'à l'époque contemporaine, le moyen-âge autour de la colline du Calvaire et la Renaissance y ont laissé des bâtiments d'une grande richesse architecturale, parmi lesquels 19 monuments historiques classés. Le label « Pays d'art et d'histoire » marque la volonté de valoriser le patrimoine historique et naturel en tant que vecteur de cohésion et d'attractivité. La préservation des cadres de vie au travers d'une exigence de qualité architecturale et paysagère est également une orientation forte du PLUi (OAP - orientations d'aménagement et de programmation - patrimoniales).



Figure 3 : Paysage urbain et architectures de Montbrison (SPR)

Bénéficiant depuis plus de 40 ans d'une démographie dynamique, elle semble connaître, sur la période récente (2013-2018), une stagnation de cette dynamique, en lien notamment avec un solde migratoire qui diminue.

On observait en effet, sur 2014-2016, une équivalence entre le nombre de ménages s'installant sur la commune et le nombre de ménages la quittant, de l'ordre de 530 ménages par an sur cette période. L'analyse de ces mouvements résidentiels traduit une « spécialisation » du peuplement de Montbrison en direction des petits ménages et des CSP « modestes ». Les ménages quittant Montbrison sont notamment plus souvent des familles que ceux qui s'y installent.

Le centre-ville de Montbrison

Le centre-ville de Montbrison est constitué par l'ancienne ville fortifiée et les boulevards, ainsi que le site du « calvaire », emplacement de l'ancien château des Comtes de Forez. C'est un secteur historique d'intérêt architectural et urbain majeur classé Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le centre-ville ancienne ville fortifiée et ses boulevards

Secteur bâti dense d'origine médiévale, autrefois entièrement fortifié, implanté le long du « grand chemin de Forez » et traversé par le Vizézy. La ville ancienne, qui s'est développée hors de l'enceinte du château dès le XII^{ème} siècle, a conservé son parcellaire étroit constitué d'îlots de forme irrégulière avec des petites parcelles étroites orientées sur rue. Les gabarits des constructions sont assez homogènes et le bâti majoritairement à l'alignement.

Les anciens fossés ont laissé place aux boulevards qui ceinturent l'ancienne ville close.

Le tissu bâti comporte de nombreux édifices remarquables (dont 19 monuments historiques) et quelques immeubles plus modestes d'accompagnement. Il est constitué d'édifices extrêmement intéressants, d'origine médiévale, classique ou industrielle, témoignages de l'importance de la capitale du Forez, puis sous-préfecture de la Loire.

Le site du calvaire, ancien château des Comtes de Forez

Site de l'ancien château des Comtes de Forez, édifié sur la butte basaltique dès le XI^{ème} siècle.

Avec sa topographie remarquable, le site comporte de nombreux remparts à soutènements, vestiges de l'ancien château disparu. Quelques édifices majeurs (Tribunal, ancien couvent des Visitandines...) côtoient des espaces de végétation et de ruines.



Figure 4 : Trame viaire du centre-ville (SPR)

L'activité commerciale

L'appareil commercial du cœur de ville de Montbrison dispose de nombreux atouts avec près de 250 cellules commerciales, réalisant un chiffre d'affaires de plus de 70 M€. Les études mettent en avant le rayonnement départemental du commerce de centre-ville montbrisonnais et la diversité exceptionnelle de son offre commerciale (fort taux de commerces indépendants, commerces de bouches de qualité, équipement de la personne...).

En outre, l'ensemble des travaux menés dans le cadre de la démarche Action Cœur de Ville s'accordent sur la complémentarité existante entre le cœur de ville montbrisonnais et les autres polarités commerciales du territoire. Le chiffre d'affaires du centre-ville de Montbrison (70 M€) est supérieur au chiffre d'affaires réalisé sur la zone des Granges (54 M€). Le poids du centre-ville s'est renforcé depuis 2011 : le chiffre d'affaires a progressé de plus de 23%. Le chiffre d'affaires de la zone des Granges a également augmenté de 15%.

Cependant, les dernières observations terrains effectuées par les chambres consulaires ont permis de constater le développement du commerce le long des axes de circulation (entrants et sortants). Ce type de concepts centrés sur le captage des flux quotidiens (domicile-travail) peut à terme concurrencer l'offre de proximité du centre-ville ou des centralités secondaires de Moingt et de Beauregard.

En conclusion, la préservation des équilibres entre les différentes centralités commerciales du territoire est un enjeu essentiel pour le devenir du cœur de ville de Montbrison et de son attractivité.

En outre, l'évolution des modes de vie et de consommation, avec notamment l'essor du e-commerce a une influence sur l'activité marchande. Alors que l'évasion commerciale en direction de Saint-Etienne diminue entre 2011 et 2017, Internet est devenu le principal « pôle » d'évasion pour l'achat de produits non alimentaires des Montbrisonnais.

Bien que la vacance commerciale du centre-ville soit relativement limitée (8%), on observe un décalage net entre les emplacements commerciaux de premier choix (rue Tupinerie, rue Grenette et rue des Cordeliers), les artères perpendiculaires (notamment rue du Marché avec 5 locaux vacants et 4 locaux inoccupés rue Martin Bernard en 2019) et certaines entrées de ville dont l'attractivité diminue (6 locaux vides rue Saint-Jean, 2 locaux vacants rue Marguerite Fournier). On observe notamment pour la rue Saint-Jean des problématiques liées à l'aménagement de la rue, qui peuvent expliquer pour partie la fragilité de ce secteur : étroitesse de la rue, moindres aménagements dédiés au piéton.

Face à la concentration de la vacance commerciale sur certaines rues et le besoin de modernisation de locaux pour attirer de nouvelles activités, une stratégie de maîtrise de locaux commerciaux sur des secteurs ciblés (Saint-Jean, rue du Marché, rue Martin Bernard, dents creuses situées rue Tupinerie...) constitue une action forte du programme Action Cœur de Ville Montbrison. Ce travail a été un axe essentiel de la réflexion autour des acquisitions d'immeubles dans le cadre de l'OPAH-RU Montbrison cœur de ville, en visant une intervention globale à l'immeuble. Cet objectif est clairement présent dans l'opération de renouvellement urbain proposée, avec la présence de plusieurs locaux commerciaux en pied d'immeubles.

Les études réalisées montrent des problématiques relatives à l'immobilier dans le centre ancien, qui freinent notamment l'implantation de porteurs de projet (franchises et indépendants, artisans) du fait des contraintes techniques et de certaines surfaces.

Le logement

Globalement, Montbrison est commune attractive qui connaît une croissance de sa population de l'ordre de 0,3% par an pour la période 2011-2016. Pour autant, cette croissance n'est pas la même sur tout le territoire. Ainsi, sur cette même période, le nombre d'habitants sur le centre-ville a diminué de 1,75% par an et ce malgré une augmentation de 50 logements.

L'étude sur l'Habitat réalisée entre 2019 et 2020 dans le cadre de l'élaboration du Programme « Action Cœur de Ville » en amont de l'OPAH-RU, a permis de mettre en avant plusieurs phénomènes relatifs à la situation du centre-ville. Tout d'abord, le centre-ville joue un rôle essentiel dans l'attractivité résidentielle puisqu'il concentre 40% des emménagements, dont près de la moitié sont des ménages en provenance de l'extérieur de la commune. Ce rôle est attribuable à la forte représentation du parc locatif privé dans le centre-ville, qui se caractérise également par la prédominance des petits logements (plus de 50% de T1/T2).

L'étude a également permis de démontrer que le centre-ville est composé d'un parc de logements qui répond principalement aux débuts de parcours résidentiels. Ainsi, 4 emménagés récents sur 10 en centre-ville ont moins de 25 ans et moins de 3 ménages sur 4 ne comptent qu'une seule personne. On constate également que la part des retraités est moins forte en centre-ville (5% contre 10% sur le reste du territoire), alors qu'il y a une forte part de chômeurs (20%), ce qui semble confirmer une tendance à la paupérisation du centre-ville. Ainsi, dans une grande partie du centre-ville, plus de 20% des ménages vivent en dessous du seuil de pauvreté.

Par ailleurs, on constate que les familles sont peu nombreuses en centre-ville puisqu'elles ne représentent que 13 % des ménages contre 33% sur le reste du territoire communal. En outre, la taille moyenne des ménages en centre-ville est très nettement inférieure à ce qui s'observe sur le reste de la commune : 1,38 contre 2,17.

Autre caractéristique, la commune est marquée par un important parc locatif et en particulier en centre-ville au sein duquel les trois-quarts des ménages sont locataires alors même que, sur le reste du territoire communal, les propriétaires occupants sont légèrement majoritaires. Pour autant, le parc locatif social public pourtant fortement présent à Montbrison est peu présent en centre-ville (7% contre 17% sur le reste du territoire).

Cela contribue à un important taux de rotation des ménages, avec 28% des ménages du centre-ville ayant emménagé dans leur logement il y a moins d'un an.

Par ailleurs, le centre-ville fait face à une problématique de vacance des logements puisque 28% des logements du centre-ville sont vacants contre 10% sur le reste du territoire. Cela s'explique en partie par une surreprésentation des

petits logements mais la vacance structurelle est également plus forte puisque 13% des logements sont vacants depuis plus de 2 ans et 5% le sont depuis plus de 5 ans contre 4 et 2% pour le reste de la commune.

En outre, les données fiscales font état du fait qu'environ 80 logements du centre-ville relèvent des catégories cadastrales 7 ou 8, ce qui signifie qu'il s'agit de logements très dégradés ou de très mauvaise qualité, ce qui représente 5% des logements. 36% de ces logements seraient occupés, ce qui soulève de possibles problématiques d'habitat insalubre, voire indigne. Dans ce cadre, plusieurs logements ont fait ou font l'objet d'un suivi dans le cadre du groupe de lutte contre l'habitat indigne de Loire Forez agglomération.

Enfin, on constate que, sur 680 parcelles que compte le centre-ville, 323 abritent au moins un local économique et également au moins un logement. Cette mixité fonctionnelle génère une problématique d'accès aux étages supérieurs d'une partie des rez-de-chaussée commerciaux. De plus, l'attractivité marchande du centre-ville offrant une certaine rentabilité pour les bailleurs, contribue parfois à renforcer les phénomènes de vacance très prolongée des étages supérieurs.

La démarche « Action Cœur de Ville » de Montbrison

En lien avec Loire Forez Agglomération, la Ville de Montbrison bénéficie des dispositifs ACV, CRTE et ORT mis en place par l'État pour soutenir le développement durable des villes moyennes.

Ces dispositifs ont permis de définir une stratégie de revitalisation du centre-ville de Montbrison, ainsi que d'attribuer des moyens afin d'assurer sa mise en œuvre.

Le programme national « Action Cœur de Ville » (ACV)

Le plan national « Action Cœur de Ville » répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire.

Signes de ce rôle structurant essentiel : 23 % de la population française vivent dans les villes moyennes, et 26 % de l'emploi total, en France, y sont concentrés. Ces villes sont sources de dynamisme économique, patrimonial, culturel et social, mais elles connaissent parfois des difficultés d'attractivité, de logements dégradés ou de vitalité commerciale, par exemple.

Élaboré en concertation avec les élus et les acteurs économiques des territoires, le plan Action cœur de ville vise à faciliter et à soutenir le travail des collectivités locales, à inciter les acteurs du logement et de l'urbanisme à réinvestir les centres-villes, à favoriser le maintien ou l'implantation d'activités en cœur de ville afin d'améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

En septembre 2018, la Ville de Montbrison, Loire Forez Agglomération, l'État et les autres partenaires du projet (Action Logement, Banque des Territoires, ANAH, Chambre des métiers, Chambre de commerce et d'industrie) ont signé une convention-cadre. Ce partenariat apporte à Montbrison un soutien financier et technique (moyens humains, études). Il s'agit également d'une réelle opportunité pour mobiliser l'ensemble des acteurs impliqués (professionnels, associations, usagers...) autour de l'avenir et du développement de la ville.

Le Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE)

Le Contrat de relance et de transition écologique (CRTE) est un contrat créé dans le contexte de la crise sanitaire, au service d'un projet de territoire inscrit sur le long terme, en mobilisant notamment le plan de la relance. Il propose dans ce but un nouveau cadre de partenariat entre l'État et les acteurs locaux – dont en premier lieu les intercommunalités, communes, PETR, Pays etc. – porteurs du projet, en lien avec les autres acteurs locaux. Il inscrit dès à présent et dans la durée d'un mandat la transition écologique et la cohésion territoriale comme axes prioritaires de l'action locale : accès aux services, santé, logement, numérique, éducation, énergie, biodiversité, économie, commerce, mobilité, politique de la ville, agriculture, alimentation, emploi, formation, sécurité, culture, patrimoine, sport...

Le CRTE vise également à simplifier et à décliner dans chaque territoire ces politiques publiques. Il a ainsi vocation à intégrer et coordonner les politiques de l'État et de ses établissements publics, et celles des partenaires contributeurs (Régions, Départements, CAF, Banque des territoires, la Poste, Chambres consulaires, Établissements publics fonciers...).

La mise en œuvre du plan d'actions du CRTE concourt à l'atteinte des objectifs nationaux de transition écologique, notamment en matière de lutte contre le changement climatique, d'économie circulaire, de rénovation énergétique des bâtiments, de sobriété foncière, de biodiversité...

Loire Forez agglomération a signé en juin 2021 un Contrat de Relance et de Transition Écologique avec l'État.

Trois axes stratégiques sont identifiés en lien avec l'attractivité des centres-bourgs/villes et la bascule vers un nouveau modèle de développement « résilient sur le plan écologique, productif et sanitaire » dans une approche transversale et cohérente :

- **Renforcer l'attractivité au service de l'équilibre du territoire et favoriser la coopération avec les territoires voisins** (attractivité des centres-bourgs, solutions adaptées et innovantes pour l'accueil et le développement des entreprises...)
- **Être moteur en matière de développement durable, protection de l'environnement, transition énergétique** (rénovation énergétique, économie circulaire, soutenir les filières locales et préserver le foncier agricole, développer des alternatives à la voiture individuelle...)
- **Optimiser la qualité des services au quotidien** (organiser les services au plus près des habitants, environnement numérique du territoire, déployer des services favorisant le bien-être et la santé des habitants...)

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT)

Créée par la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'ORT vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-bourgs / villes en s'appuyant sur 2 principes :

- 1) *Développer une approche intercommunale, notamment pour éviter des contradictions dans les stratégies urbaines, commerciales et de développement de l'habitat qui peuvent conduire à développer en périphérie une offre concourant à dévitaliser le centre-bourg / ville ;*
- 2) *Disposer d'un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales, etc.) dont la mise en œuvre doit être coordonnée.*

En octobre 2022, la Ville de Montbrison, la Ville de Boën-sur-Lignon, la Ville de Noirétable, la ville de Saint-Bonnet-le-Château, Loire Forez Agglomération et l'État ont signé une convention ORT dite « convention chapeau » qui a pour objectifs de moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux, ainsi que le tissu urbain des centres villes et centres bourgs des territoires signataires. Elle doit permettre de lutter contre la vacance et l'habitat indigne, de réhabiliter l'immobilier et les friches et de valoriser les espaces publics et le patrimoine bâti.

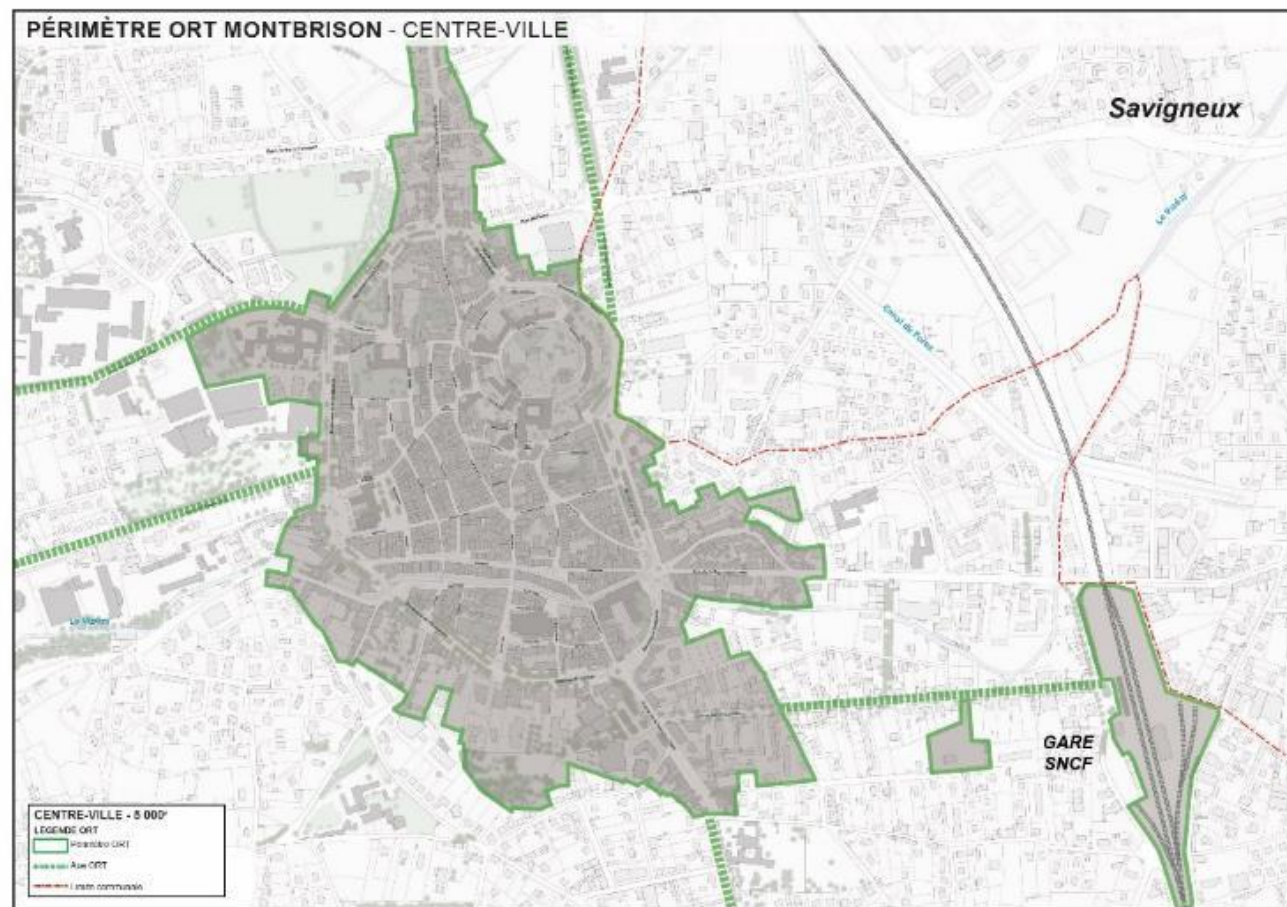


Figure 5 : Périmètre de l'ORT de Montbrison (convention Opération de Revitalisation de Territoire Loire Forez)

La convention définit les objectifs poursuivis déclinés en 5 grands axes thématiques :

- **Axe 1 : De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville** qui se traduit de façon opérationnelle principalement par l'OPAH-RU (voir 2.5) et le projet de reconversion de la friche industrielle GéGé à Moingt, qui constitue une action majeure pour apporter une offre nouvelle en matière d'habitat.
- **Axe 2 : Favoriser un développement économique et commercial équilibré** avec l'objectif d'organiser les activités commerciales et de services en structurant les parcours marchands, de réorganiser les cellules commerciales non adaptées au marché actuel et de lutter contre la vacance commerciale, au travers notamment d'une stratégie de maîtrise de locaux commerciaux sur certains secteurs que l'on retrouve dans l'OPAH-RU : rue Saint-Jean, rue Martin Bernard et rue du Marché.
- **Axe 3 : Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions** avec en particulier l'objectif d'améliorer les parcours piétons au sein du centre-ville et en direction des parcs de stationnements extérieurs.
- **Axe 4 : Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine** afin de donner un écrin au cœur de ville montbrisonnais. Plusieurs aménagements sont jugés prioritaires à court terme : Notre-Dame, secteur Saint-Jean, rue du Marché. Un « plan façades » comportant notamment un nouveau dispositif de subventions sur certains secteurs concernés par l'OPAH-RU est également mis en place. Il concerne ainsi la rue Saint-Jean, la rue du Marché et l'axe historique Martin Bernard.
- **Axe 5 : Fournir l'accès aux équipements et services publics**, et notamment conserver la qualité et la variété des équipements et des services, afin de répondre au défi du vieillissement de la population et affirmer le potentiel touristique de Montbrison.

L'opération programmée d'amélioration de l'habitat de Montbrison

En lien avec Loire Forez Agglomération, la Ville de Montbrison bénéficie du dispositif OPAH-RU mis en place par l'État pour la réhabilitation de l'habitat du centre-ville en cohérence avec la stratégie de revitalisation du centre-ville de Montbrison.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) permet la mise en œuvre d'une politique de réhabilitation du parc immobilier bâti et d'amélioration de l'offre de logements, en particulier locatifs, dans des quartiers ou zones urbaines, périurbaines ou rurales dans lesquelles sont identifiés des phénomènes de vacance ou une prégnance de l'habitat dégradé ou insalubre. Elle s'attache aussi à pallier l'insuffisance des services publics et le déclin des commerces pour répondre au mieux aux besoins des populations résidentes et vise à contribuer à l'amélioration du cadre de vie et à la préservation de la mixité sociale.

L'OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) est une OPAH spécifique : elle a vocation à être déployée sur des territoires urbains confrontés à des problèmes d'insalubrité de l'habitat, de friches urbaines, de vacance et d'extrême vétusté qui entraînent de graves dysfonctionnements urbains et sociaux menant à une dévalorisation de l'immobilier et à une dégradation significative du cadre de vie des habitants. Plus encore que toute OPAH, l'OPAH-RU intègre nécessairement un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, des actions foncières et en tant que de besoin des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne (insalubre) et des actions dans le domaine économique. Elle nécessite la mise en place d'une maîtrise d'ouvrage complexe de par sa nature et son ampleur qui impose de distinguer la phase d'études de la phase opérationnelle.

Une convention OPAH-RU a été signée en décembre 2022 entre l'État, l'ANAH, le Département, Loire Forez agglomération et la commune de Montbrison pour une période de 5 ans (2022-2027). Ce contrat expose le diagnostic, les objectifs et précise les engagements de chacun des signataires.

Le diagnostic habitat

Le marché du logement sur la commune peut se caractériser ainsi :

- Un parc locatif social qui répond plutôt bien à la demande, hormis pour les demandeurs âgés de plus de 50 ans. Ce parc est peu présent en centre-ville ;
- Un marché locatif plutôt dynamique qui a connu depuis 2005 environ une forte hausse des loyers, et qui se concentre très majoritairement sur le centre-ville ;
- Un marché de la revente qui s'équilibre entre maisons et appartements en termes de volume, avec cependant de fortes disparités territoriales : marché des maisons quasi nul en centre-ville, prix de vente nettement inférieurs en centre-ville ;
- Un marché de la promotion immobilière qui semble s'être « éteint » avec la disparition du dispositif Pinel dans le neuf sur les communes en zone B2 dont fait partie Montbrison, mais qui était peu présent sur le centre-ville faute de foncier disponible.

Le parc de logements de centre-ville connaît néanmoins des difficultés :

- La faible présence de grands logements et de maisons, qui « contraint » le peuplement et rend le secteur peu attractif auprès des accédants à la propriété et des familles ;
- Une vacance importante, avec près de 13% des logements en situation de vacance structurelle, problématique qui concerne exclusivement le parc privé ;
- Un habitat dégradé plus présent qu'en dehors de la ville ;
- Une surreprésentation, par rapport au reste de la ville, des petites copropriétés et des parcelles/immeubles conjuguant fonction commerciale et résidentielle, complexifiant potentiellement l'activité de reconquête du parc vacant et du bâti dégradé.

Au regard de ces quelques éléments de diagnostic se dessinent plusieurs enjeux pour la ville :

- Un rééquilibrage du peuplement : développer le statut de propriétaire, accueillir des familles, répondre aux besoins des séniors, accueillir également des ménages à moyens et hauts revenus ;
- L'amélioration du parc immobilier, pour améliorer l'attractivité résidentielle, mais également s'assurer de proposer à tous les ménages, mêmes aux ressources modestes ou très modestes, une qualité de logement suffisante afin de lutter contre le développement de l'habitat indigne ou indécent ;
- La remobilisation du parc vacant pour renforcer la dynamique résidentielle et démographique, tout en limitant les besoins de construction neuve.

Une concertation menée par la Ville en 2019 sur le projet de revitalisation du centre-ville

Février 2019 : 1^{ère} résidence du groupement d'étude « Collectif Virage »

- 21 février : Réunion publique animée par le groupement (75 participants)
- 21 et 22 février :
 - o Permanences du groupement dans un local situé rue St-Jean mis à disposition par la Ville de Montbrison : 22 personnes reçues individuellement ou de façon collective
 - o Près de 30 personnes interrogées « hors les murs » lors de déplacements du groupement dans la ville

Bilan de cette 1^{ère} résidence :

Concernant le volet HABITAT

- L'habitat en centre-ville est apprécié pour la proximité des services, mais souffre de l'état dégradé d'un bâti contraint et peu adapté aux modes de vie contemporains (étroit, profond, dense, peu lumineux, en étage, etc.) Le premier point rend ainsi le centre attractif pour les jeunes et les personnes âgées, quand le second freine ces dernières.
- Les périphéries, notamment à l'Ouest, sont attractives en raison de l'espace et de la vue qu'elles offrent (Ecotay-l'Olme, Essertines, etc.), tout en restant proches du centre-ville (Ecotay est à vingt minutes à pied pour une personne âgée).

- Le parcours résidentiel type se décomposerait comme suit : location d'un appartement dans le centre lorsqu'on est jeune, puis, une fois qu'on a les moyens et des enfants, achat d'une maison en périphérie, avant de revenir dans le centre à l'âge de la retraite en essayant de trouver un bien de plain-pied. Le centre-ville serait donc majoritairement adapté à l'investissement et la location privée. Cependant, des contre-exemples de jeunes actifs et de familles cherchant à acheter dans le centre pour y habiter existent et demandent à être encouragés. Plusieurs remarques vont ainsi dans le sens de regrouper plusieurs appartements afin d'en créer de plus grands, attractifs, plutôt que de cloisonner ceux qui sont déjà vastes, comme semblent l'encourager les agences immobilières.

- Bien que fragilisé, le marché immobilier arrive à se maintenir autour de 2500 à 3000 € / m².

Concernant le volet COMMERCE

- Bien que la conjoncture soit toujours globalement positive à Montbrison, la fragilisation de la situation est unanimement notée, pointant divers symptômes et facteurs, tels la concurrence des moyennes et grandes surfaces (Super U, Carrefour Market, Casino / Lidl, etc.), la multiplication d'enseignes franchisées, le turn-over important ou encore les loyers trop élevés ;

Concernant le volet ESPACES PUBLICS

- L'asservissement des espaces publics à la voiture est déploré

- Le manque d'espaces verts intra-muros l'est également. Certains tentent d'initier des jardinières collectives dans leurs cours ou leurs rues

Avril 2019 : 2^{ème} résidence du groupement d'étude « Collectif Virage »

- 9 avril après-midi : Permanence du groupement dans un local situé rue St-Jean mis à disposition par la Ville de Montbrison : 6 personnes reçues
- 9 avril : Atelier habitat : Le groupement a organisé un atelier spécifiquement tourné autour de la question de l'habitat à destination des Montbrisonnais. 6 personnes ont participé.
- 10 avril : Le groupement a organisé deux ateliers dits « en marchant » à destination des habitants, dont l'un dans le centre de Montbrison (6 personnes reçues)

Bilan de cette 2^{ème} résidence :

Parmi les propos recueillis, on note :

- inadéquation de l'habitat de centre-bourg pour les personnes âgées
- vacance et dégradation de l'état du bâti de centre-bourg
- La question du stationnement et de la voiture est cruciale dans le choix de son logement
- belle dynamique commerciale malgré un turn-over de plus en plus important et l'ouverture de franchises toujours plus nombreuses

Une opération qui répond aux orientations de la politique communautaire de l'habitat

Cette opération s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Loire Forez agglomération, adopté en 2020, et qui décline la politique communautaire de l'habitat au travers de 6 orientations structurantes dont :

- **L'Orientation n°1 « Développer un modèle de production de logements économe en foncier et moins générateur de déplacements »**, qui s'articule notamment autour d'objectifs de lutte contre la vacance structurelle et de renouvellement urbain comme moteurs du développement résidentiel. Ces orientations se traduisent, pour Montbrison, par des objectifs de mise sur le marché de 192 logements de 2020 à 2025 sur les 897 à produire, soit plus de 20% du développement résidentielle. L'OPAH-RU constitue un levier supplémentaire permettant d'atteindre ces objectifs pour la commune.
- **L'Orientation n°2 « Assurer une réponse à l'ensemble des besoins pour favoriser les parcours résidentiels »** qui s'appuie sur des objectifs de développement de l'offre locative conventionnée et en accession sociale à la propriété (destination des familles). Les objectifs attribués à la Ville de Montbrison sont respectivement de 157 et 78 logements pour la période. La politique communautaire met également en exergue l'importance de développer une offre qui soit adaptée aux besoins des jeunes et des seniors, ainsi qu'à ceux des plus fragiles.
- **L'Orientation n°3 « Moderniser et adapter le parc de logements existants »** qui vise à rénover/réhabiliter le parc de logements, notamment sur le plan énergétique mais également en s'articulant avec les objectifs précédents de lutte contre la vacance et de développement d'une offre diversifiée.
- **L'Orientation n°4 « Redynamiser les centres-bourgs/villes afin d'améliorer la qualité de vie »** s'est traduite par la mise en place d'un service communautaire dédié aux projets urbains et d'un accompagnement technique et financier des communes s'engageant, à l'instar de Montbrison, dans l'élaboration de stratégies de revitalisation de leurs centres-villes/centres-bourgs.

Une opération qui s'inscrit dans un programme complet de redynamisation du centre-ville, engagé dans le cadre de la démarche Action Cœur de Ville (voir 2.4)

En cohérence avec la démarche « Action Cœur de Ville » et le Programme Local de l'Habitat, l'OPAH-RU poursuit des objectifs qui viennent renforcer ceux portés dans le cadre de ces politiques. Elle vise principalement à :

- **Améliorer l'attractivité résidentielle, le cadre de vie, la mixité et la diversité de peuplement :**
 - o En encourageant à l'installation de familles par le renforcement de l'offre en logements de moyennes ou grandes typologies.
 - o En soutenant l'accession à la propriété dans l'ancien.
 - o En proposant une offre locative de qualité accessible à une plus large catégorie de ménages en termes de ressources, au travers d'une offre locative « intermédiaire »

- En développant une offre locative de qualité pour les ménages en situation de fragilité socio-économique au travers de l'offre locative conventionnée « sociale » et « très sociale »
- En développant une offre de qualité, en réponse aux besoins des séniors et des plus jeunes.
- **Lutter contre la vacance**
- **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
- **Traiter certains îlots stratégiques d'habitat dégradé et/ou vacant, devenus inhabitables en l'état, au travers d'opérations de renouvellement urbain**
- **Valoriser le patrimoine bâti et donc la qualité de l'espace public**
- **Favoriser le maintien et l'implantation des commerces de proximité**

Ces objectifs seront atteints par une complémentarité des actions :

- **Des actions publiques fortes :**
 - **En matière de maîtrise foncière préalable au renouvellement urbain (volet Foncier).**
 - **En matière d'action sur les espaces publics et la qualité globale du cadre de vie (Programme Action Cœur de Ville et Plan façades).**
- **Des initiatives privées, soutenues financièrement et accompagnées au travers du dispositif résultant de la présente convention ou, le cas échéant, initiées au travers d'actions coercitives d'obligation de travaux.**

Le périmètre d'intervention OPAH-RU s'appuie sur celui de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) (voir figure n°5), pour sa partie centre-ville. Il intègre notamment le « centre historique et patrimonial », à l'intérieur des boulevards où se concentrent les enjeux, ainsi que les faubourgs de la Madeleine, au Nord, et Saint-Jean à l'Est, qui concentrent des enjeux en termes de qualité de l'habitat mais également en termes d'image, puisqu'ils constituent deux entrées de ville très empruntées.

Le volet foncier de l'OPAH-RU s'articule autour de 3 îlots identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle et sur lesquelles ont été préfigurées 5 opérations de renouvellement urbain :

- Opération 1.1 : Rue Saint-Jean (« immeuble Constant »)
- Opération 1.2 : Rue St-Jean
- Opération 2.1 : Rue du Marché / Rue de Paradis (« Droguerie Chauve »)
- Opération 2.2 : Rue du Marché / Rue de Paradis (« Utile »)
- Opération 3 : Angle Rue Martin Bernard /Rue Victor Laprade (« maison Victor Laprade »)

Les opérations 1.1 et 1.2 concernent la présente opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean du centre-ville.

Ces îlots ont été retenus pour les raisons suivantes :

- Présence d'habitat dégradé (ne relevant pas nécessairement de l'insalubrité)
- Forte vacance résidentielle et/ou commerciale
- Fort potentiel de valorisation de l'habitabilité de l'îlot (notamment pour les opérations 1.1, 1.2 et 2.1 et 2.2)
- Valeur patrimoniale des immeubles (notamment opération 3) et/ou visibilité des immeubles concernés (Immeubles Constant ou Chauve notamment)



Figure 6 : Repérage des 5 opérations de renouvellement urbain (convention OPAH-RU)

A travers la délibération du 8 juillet 2021 instaurant plusieurs périmètres de prise en considération d'opérations d'aménagement et permettant d'opposer des sursis à statuer sur des demandes d'autorisation d'urbanisme, la Ville de Montbrison a préfiguré son intervention sur les îlots en renouvellement urbain de l'OPAH-RU.

3. ÉTAT ACTUEL DE LA ZONE DE PROJET

L'îlot Saint-Jean

L'îlot urbain Saint-Jean est situé dans le centre historique médiéval de Montbrison.

Il est délimité par la rue Saint-Jean, la rue Simon Boyer, la rue des Pénitents et le boulevard Carnot. Sa superficie est d'environ 0,7 ha. Sa forme est quasi triangulaire. Côté rue Saint-Jean, sa longueur est de 130 m et de 100 m côté rue Simon Boyer.



Figure 7 : Repérage de l'îlot Saint-Jean sur une vue aérienne de centre-ville (SPR)



Figure 8 : Vue aérienne de l'îlot Saint-Jean (géoportail)

Il s'agit d'un îlot résidentiel, avec du commerce en rez-de-chaussée, principalement sur la rue Saint-Jean.

La rue Saint-Jean est située dans le prolongement de la route de Lyon (axe viaire historique) : entrée est du centre-ville. Avec la rue Tupinerie, c'est l'artère commerciale principale de Montbrison.

La rue Saint-Jean – voie à sens unique - comprend du stationnement automobile longitudinale sur une rive, qui alterne chaque semaine de manière à libérer de manière alternative la vue sur les commerces.

Le trafic sur ces voiries est local, l'ambiance acoustique est modérée.



Figure 9 : Vue sur la rue Saint-Jean – entrée Est du centre-ville (juillet 2023)

La rue des Pénitents – voie à sens unique - comprend du stationnement automobile en talon sur la rive côté îlot Saint-Jean. Cette rue ne comprend pas de commerce, à l'exception d'une boutique de vêtements située à l'extrémité Est. Les rez-de-chaussée des immeubles comportent des garages.



Figure 11 : Vue sur la rue des Pénitents en direction du nord-ouest (juillet 2023)



Figure 10 : Vue sur la rue Saint-Jean en direction de l'Est (juillet 2023)



Figure 12 : Vue sur la façade de l'îlot depuis le boulevard Carnot (septembre 2022 – Google maps)

D'un point de vue urbain, les immeubles sont majoritairement composés d'immeubles en R+3 ou R+2 pour la plupart datant du 19^e ou fin du 18^e siècle. A noter, la rue Saint-Jean, comme la rue Tupinerie, a fait l'objet d'un important plan d'alignement au 19^e siècle, imposant la reconstruction de nombreuses façades.

La composition des immeubles rue Saint-Jean, avec un commerce en rez-de-chaussée et des étages dédiés à l'habitation pour le commerçant et sa famille, est typique des rues de centre-ville historiquement commerçantes. La rue des Pénitents suit une logique différente, sans alignement. Elle sert notamment d'accès au cœur d'îlot en desservant l'arrière de la rue Saint-Jean et accueille des garages ou des entrées charretières, qu'on ne retrouve pas rue Saint-Jean. Plusieurs immeubles de la rue des Pénitents (hors périmètre de la présente opération) ont fait l'objet de démolition/reconstruction au cours du 20^e siècle.

La densité de l'îlot Saint-Jean est forte comme on peut le voir sur la figure ci-après : le ratio « surface non bâtie » / « surface totale de l'îlot » est faible. Le plan parcellaire met en évidence un tissu urbain très ancien - héritage de l'époque médiévale - avec des immeubles accolés et parfois enchevêtrés.

Le cœur d'îlot est quasi inexistant mis à part un parking et des petites cours très étroites. Le reste du cœur d'îlot est occupé par des dépendances (garages, caves...) dont l'emprise représente presque autant que celle des logements dans le périmètre de l'opération.



Figure 13 : Plan parcellaire de l'îlot Saint-Jean

Sur la figure 7 on peut remarquer que l'îlot Saint-Jean ne comprend qu'un seul espace vert compris au cœur de l'îlot. Il s'agit d'une cour d'immeuble sans usages, devenue une friche verte.

Sur la vue ci-après, on observe au premier plan cet espace vert et au fond la façade arrière des immeubles situés sur les parcelles n°BK183 et 872.



Figure 14 : Vue depuis le cœur d'îlot en direction du sud (juillet 2023)

Sur la vue ci-dessous on voit l'une des cours étroites de l'îlot Saint-Jean. Elle permet d'accéder à plusieurs logements et dépendances.



Figure 15 : Vue sur la cour intérieure du 9 rue des Pénitents (juillet 2023)

L'îlot Saint-Jean n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage des eaux. En revanche, les parcelles BK 171, 183 et 871 étant concernées par la crue centennale de l'étude SIEE de 1996, une demande d'avis du pôle risque de la DDT de la Loire sera formulée lors des demandes d'autorisations en vue d'évaluer la faisabilité du projet en conformité avec la prise en compte du risque inondable.

L'îlot Saint-Jean étant situé en zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA), une demande de diagnostic archéologique anticipé sera formulée après les proto aménagements portés par l'EPORA.

L'îlot Saint-Jean ne présente pas de servitude d'utilité publique liée aux canalisations de gaz.

Sa position en entrée de centre-ville historique, la qualité patrimoniale des immeubles, le parc de logements de l'îlot et la rue commerçante principale font de l'îlot Saint-Jean un îlot stratégique pour le fonctionnement urbain, le cadre de vie et l'image de la ville de Montbrison.

État et usages du bâti de l'îlot Saint-Jean

L'îlot Saint-Jean n'a connu aucune activité industrielle. La base de données CASIAS ne répertorie aucun site ou sol pollué. En cas de suspicion de pollution des sols, l'EPORA engagera les diagnostics nécessaires pour lever les doutes et procédera, le cas échéant, au traitement des sols nécessaires.

L'étude pré-opérationnelle réalisée dans le cadre de l'OPAH-RU (voir 2.4) a d'abord consisté à établir un diagnostic qui a permis de qualifier l'état et les usages du bâti de l'îlot Saint-Jean, puis de sélectionner et de retenir les parcelles bâties en vue d'une opération de renouvellement urbain répondant aux objectifs de la convention OPAH-RU.

Le diagnostic de l'étude pré-opérationnelle a porté sur la moitié Est de l'îlot Saint-Jean - la partie la plus dense de l'îlot (périmètre en trait tireté noir sur les figures ci-après extraites de l'étude).

ÎLOT 1 : RUE SAINT-JEAN

DIAGNOSTIC ET ENJEUX

REPÉRAGE TERRAIN : LES ENJEUX



Figure 16 : Repérage des enjeux de l'état et des usages du bâti de la partie Est de l'îlot Saint-Jean (étude pré-opérationnelle OPAH-RU 2019)

ÎLOT 1 : RUE SAINT-JEAN

DIAGNOSTIC ET ENJEUX

REPÉRAGE TERRAIN : LES ENJEUX PATRIMONIAUX



Figure 17 : Repérage des enjeux patrimoniaux de la partie Est de l'îlot Saint-Jean (étude pré-opérationnelle OPAH-RU 2019)

Précisions concernant la légende de la figure :

- C1 : immeuble d'intérêt patrimonial majeur
- C2 : immeuble remarquable
- C3 : immeuble d'accompagnement
- Façade C3 : façade d'intérêt patrimonial majeur

Synthèse du diagnostic de l'îlot Saint-Jean :

- Un îlot très dense, constitué d'immeubles de logements R+3 sur rue et de dépendances peu qualitatives (garages, stockage, extensions diverses) ajoutées au fil du temps
- Des immeubles classés au SPR mais dégradés
- Quelques cours intérieures étroites utilisées par les habitants, une cour plus grande sans usage en friche verte
- Une vacance importante des logements
- Une vacance historique du local commercial « Constant »

Au vu des objectifs visés par la Ville de Montbrison pour ce projet (voir 4.1) et du diagnostic de l'îlot Saint-Jean, un périmètre a été retenu pour une opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean. Ce périmètre d'opération « Cœur d'îlot » comprend les 5 parcelles BK 171, 169, 183, 872 et 177, soit une emprise d'environ 1400 m².

Les raisons qui ont conduits à ce choix du périmètre sont les suivantes :

- Un tissu urbain dense mais avec un fort potentiel de renouvellement urbain du fait de l'importance des emprises des dépendances et de la présence de la cour intérieure en friche verte,
- Le potentiel de réhabilitation des logements,
- Un périmètre assez étendu qui permet une restructuration foncière pour atteindre les objectifs visés.

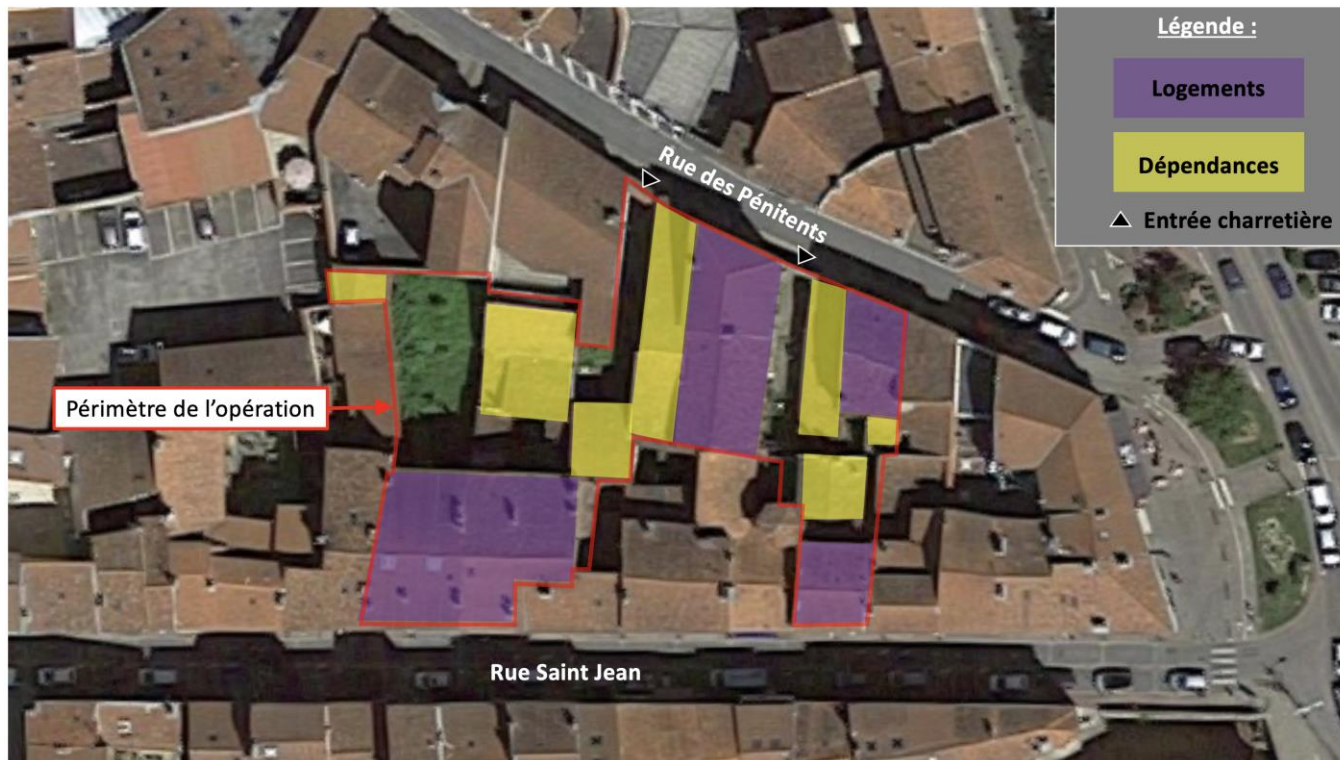


Figure 18 : Vue aérienne de l'îlot Saint-Jean avec le repérage des emprises bâties logements et dépendances comprises dans le périmètre de l'opération (vue aérienne google maps)

On présente ci-après l'état et les usages de ces parcelles.

Parcelle BK183 – 15 rue Saint Jean

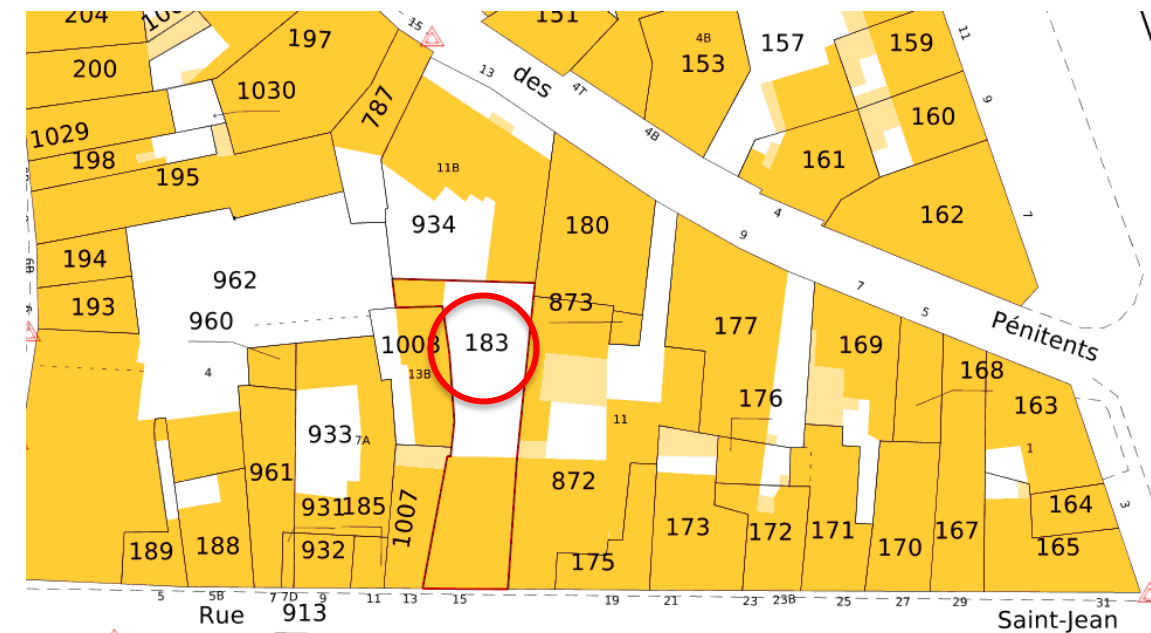


Figure 19 : Plan parcellaire de l'îlot Saint-Jean avec repérage de la parcelle n°BK183 (cadastre.gov.fr)

Cette parcelle est composée d'un immeuble d'habitation R+2 (deux logements) avec un local commercial en rez-de-chaussée donnant sur la rue St-Jean et d'une grande cour intérieure et d'une dépendance.

Immeuble ancien du 17e ou 18e siècle, avec des détails architecturaux intéressants en façade (porte, menuiseries, ferronneries), inscrit en C2 immeuble remarquable à l'AVAP de Montbrison.

A l'intérieur, on trouve des surfaces importantes, avec des grandes ouvertures et hauteurs sous plafonds.



Figure 20 : Vues sur la façade sur rue Saint Jean de l'immeuble de la parcelle n°BK183

Deux vues de la façade depuis la rue St-Jean, avec le commerce, on note des éléments intéressants d'un point de vue architectural et patrimonial (porte d'entrée, menuiseries et ferronneries...)



Figure 21 : Vues sur la cour intérieure de la parcelle n°BK183

Vue de la cour intérieure envahie par la végétation (elle n'est pas entretenue)

État du bien :

- Extérieur : Façade qui n'a pas fait l'objet d'entretien depuis plus de 10 ans. Nécessite un nettoyage et l'entretien des détails architecturaux (décors peints, ferronneries, porte d'entrée ancienne...).
- Intérieur : vétuste, rénovation complète à prévoir (en particulier amélioration thermique)

Usages du bien :

- Local commercial : occupé (bail commercial)
- Logements : vacants depuis plus de 10 ans

Parcelle BK872 – 17 rue Saint Jean

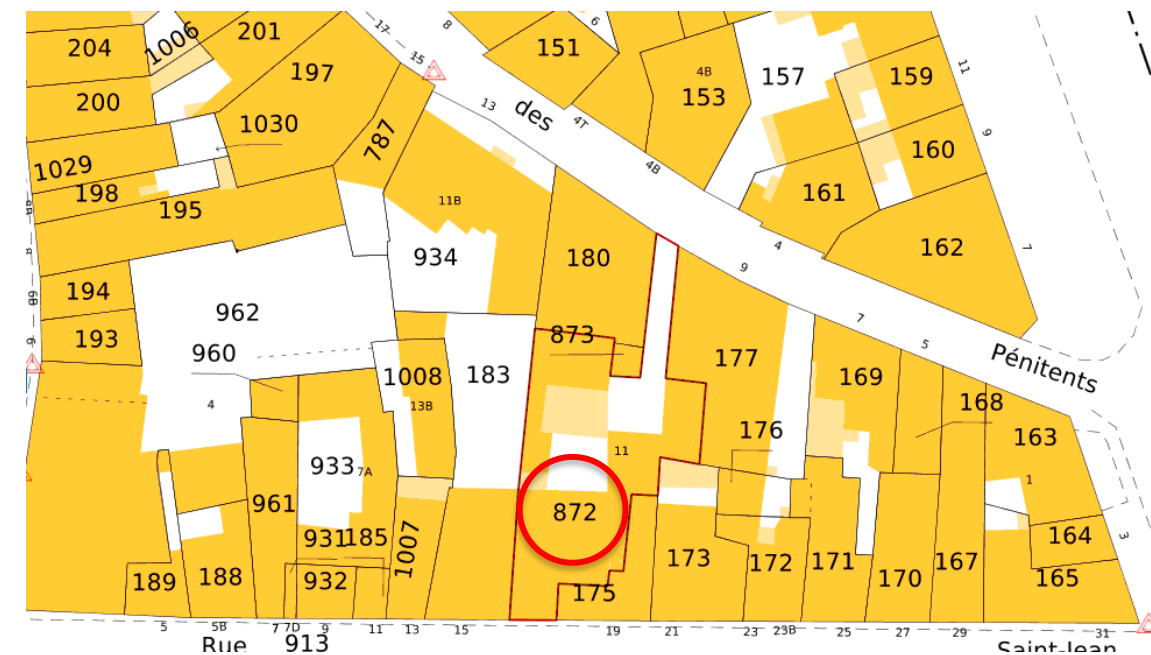


Figure 22 : Plan parcellaire de l'îlot Saint-Jean avec repérage de la parcelle n°BK872 (cadastre.gouv.fr)

Cette parcelle fortement densifiée d'une taille importante est constituée d'un immeuble d'habitation R+2 (trois logements) avec un local commercial en rez-de-chaussée donnant sur la rue Saint-Jean, et de plusieurs annexes sur l'arrière de l'îlot disposant d'un accès depuis la rue des Pénitents.



Figure 23 : Vue sur la façade sur rue Saint Jean de l'immeuble de la parcelle n°BK872

L'immeuble donnant sur la rue Saint-Jean est ancien (19e siècle) et représente un intérêt patrimonial certain, inscrit en C3 (immeuble d'accompagnement) à l'AVAP de Montbrison



Figure 24 : Vue de l'arrière de l'îlot de la parcelle n°BK872 depuis la parcelle BK 183

On constate sur la vue ci-avant l'enchevêtrement du bâti, avec un cœur d'îlot fortement artificialisé

État du bien :

- Extérieur : Façade assez dégradée
- Intérieur : Non connu

Usages du bien :

- Local commercial : occupé (bail commercial)
- Logement : un seul logement est habité par l'un des deux propriétaires indivisaires, les trois autres logements sont vacants depuis plus de 10 ans

Parcelle BK171 – 25 rue Saint Jean

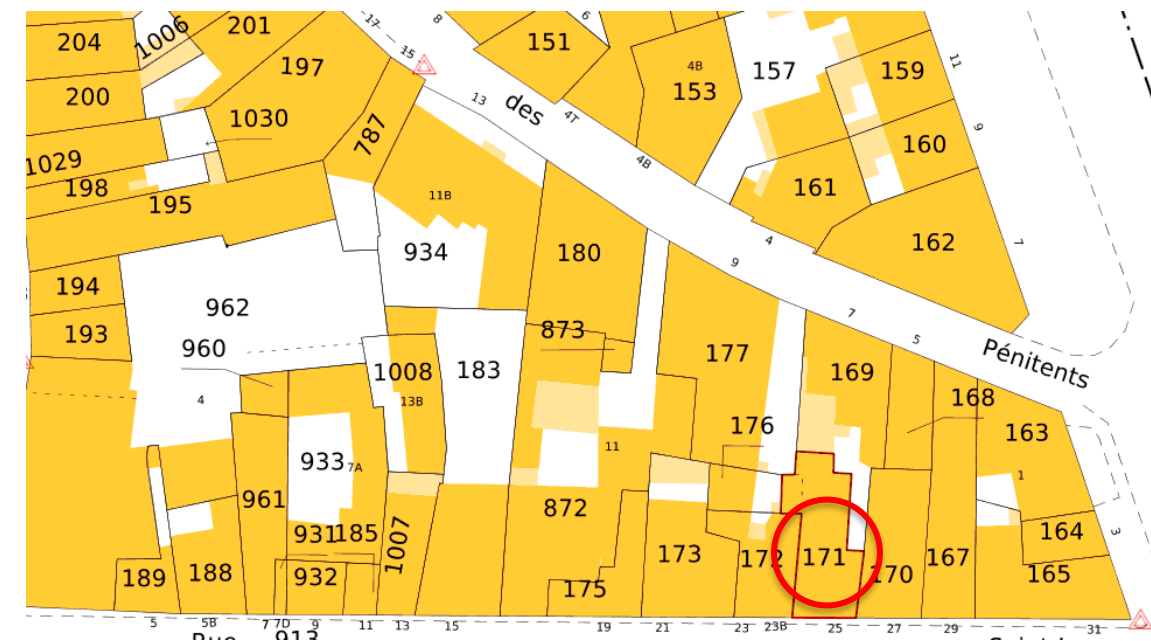


Figure 25 : Plan parcellaire de l'îlot Saint-Jean avec repérage de la parcelle n°BK171 (cadastre.gouv.fr)

Cette parcelle comprend un immeuble d'habitation R+2 (logement unique ?) avec un local commercial en rez-de-chaussée donnant sur la rue Saint-Jean.

Il s'agit d'un immeuble emblématique de la Ville de Montbrison, connu pour l'ancienne boutique de vêtements CONSTANT, dont les enseignes encore présentes attirent l'attention, y compris sur son état d'inoccupation. Le tènement est totalement vacant depuis plusieurs décennies. La notoriété de cet ancien magasin, l'emplacement stratégique de l'immeuble et sa forte visibilité en font un des immeubles vacants les plus emblématiques du centre-ville.

Immeuble datant du 19e siècle inscrit en C3 immeuble d'accompagnement à l'AVAP – aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine – de Montbrison.



Figure 26 : Vue sur la façade sur rue Saint Jean de l'immeuble de la parcelle n°BK171

On observe sur la vue ci-avant les emblématiques enseignes CONSTANT.

État du bien :

- Extérieur : Des signes de dégradations liées à l'inoccupation sont visibles (dégradation des peintures, devantures abimées...), dénaturation de la façade un enduit ciment non conforme au règlement du SPR.
- Intérieur : logements inoccupés depuis plus de 10 ans, vétuste, rénovation importante pour le rendre habitable

Usages du bien :

- Local commercial : vacant depuis plus de 10 ans
- Logement : logement unique vacant depuis plus de 10 ans

Parcelle BK169 – 7 rue des Pénitents

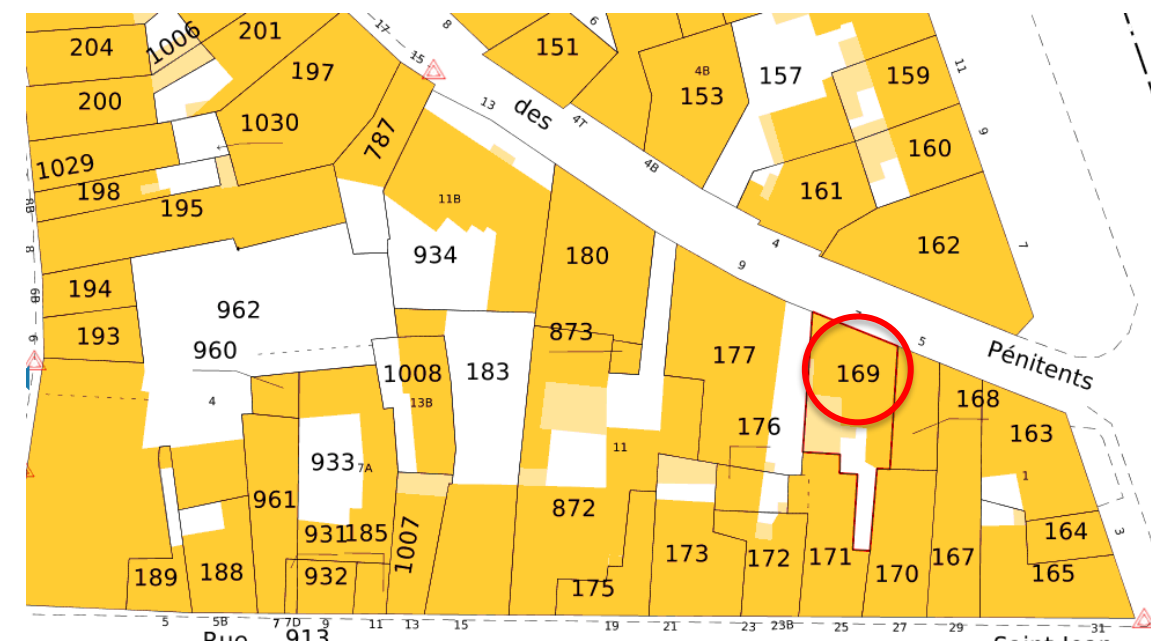


Figure 27 : Plan parcellaire de l'îlot Saint-Jean avec repérage de la parcelle n°BK169 (cadastre.gouv.fr)

Cette parcelle se compose d'un immeuble d'habitation R+2 (logement unique) avec garage et dépendance

Immeuble datant du 19e siècle inscrit en C3 immeuble d'accompagnement à l'AVAP



Figure 28 : Vue sur la façade sur rue des Pénitents de l'immeuble de la parcelle n°BK169



Figure 29 : Vue de l'arrière de l'îlot de la parcelle n°BK169 depuis la parcelle BK 171

On observe sur la vue ci-avant le garage et les dépendances situés sur la parcelle, au second plan on distingue l'immeuble d'habitation.

État du bien :

- Extérieur : Garage présentant des signes d'affaissement, dénaturé de la façade avec un enduit ciment non conforme au règlement du SPR.
- Intérieur : logement inoccupé depuis plus de 10 ans, vétuste, rénovation importante pour le rendre habitable

Usages du bien :

- Un logement unique vacant depuis plus de 10 ans

Parcelle BK177 – 9 et 9bis rue des Pénitents

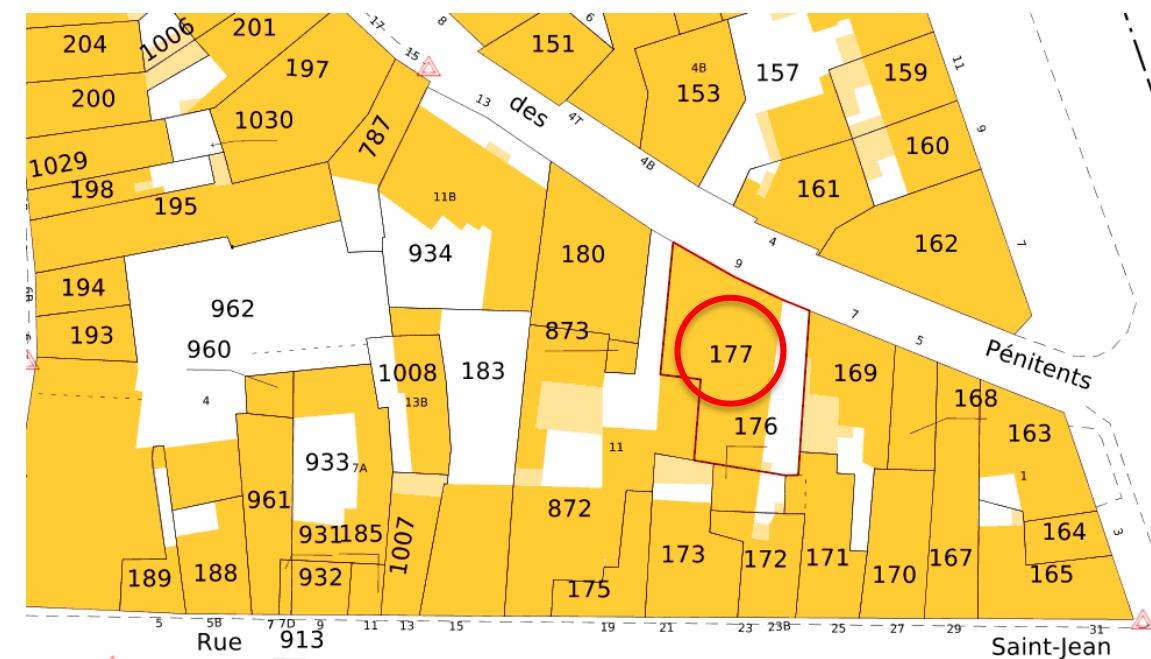


Figure 30 : Plan parcellaire de l'îlot Saint-Jean avec repérage de la parcelle n°BK177 (cadastre.gouv.fr)

Cette parcelle se compose de deux immeubles d'habitation datant du 19^e siècle R+2 accolés (copropriété avec deux lots) desservis depuis une cour intérieure accessible rue des Pénitents.

La partie nord comprend en outre un garage d'une taille importante et un local d'activité vacant donnant sur la rue.



Figure 31 : Vue sur la façade sur rue des Pénitents de l'immeuble de la parcelle n°BK177



Figure 32 : Vue de l'arrière de l'îlot de la parcelle n°BK177 depuis la parcelle BK 171

Vue des 2 lots de copropriété (enduit clair : lot situé au sud ; enduit sombre : lot situé au nord), on aperçoit au fond à droite le portail donnant sur la rue des Pénitents.

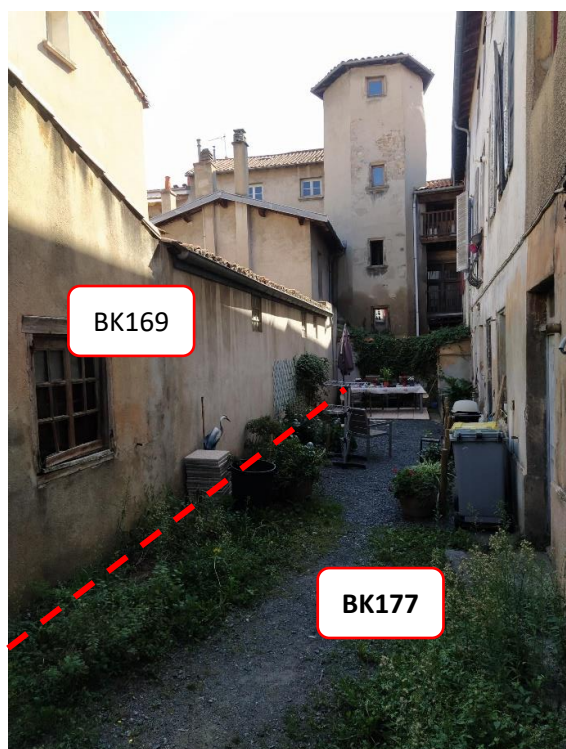


Figure 33 : Vue de l'arrière de l'îlot de la parcelle n°BK177 en direction de la tour

Vue de la cour intérieure (la parcelle prend fin avec le mur végétalisé au fond), les dépendances et le garage de la parcelle BK169 à gauche ferment la parcelle.



Figure 34 : Vue de la façade du lot sud de l'immeuble de la parcelle n°BK177

Vue de la façade du lot situé au sud, qui représente un intérêt d'un point de vue architectural, mais on constate l'usure des enduits et des dénaturations importantes (pertes de volets, changement des huisseries en rénovation – technique proscrite dans le SPR de Montbrison)

État et usages du lot situé au nord :

- Extérieur : Façade sur rue dénaturée (huisseries changées récemment)
- Intérieur : Vétuste état brut. Les propriétaires ont débuté des travaux de rénovation, qui sont toujours en cours et ont été suspendus dans le cadre des négociations amiables avec la Ville.
- Usages : Les deux logements sont vacants depuis plus de 10 ans.

État et usages du lot situé au sud :

- Extérieur : Façade sur rue dénaturée (huisseries changées récemment)
- Intérieur : Des enduits très usés et des éléments dénaturant sensiblement l'ensemble (perte de volets, changement des huisseries en rénovation – technique proscrite dans le SPR de Montbrison)
- Usages : L'immeuble (maison de ville) est partiellement occupé par un locataire, les autres parties de l'immeuble sont vacantes (certaines parties semblent avoir été condamnées par le propriétaire et ne sont pas occupées par le locataire)

Synthèse de l'état actuel dans le périmètre d'opération « Cœur d'îlot »

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 bâti compris dans le périmètre retenu du cœur d'îlot Saint-Jean est globalement vétuste et dégradé, comme sur d'autres îlots du centre-ville. Pour autant, et alors même que les investisseurs sont nombreux sur la commune, aucun projet de rénovation qualitative n'a vu le jour sur ces immeubles qui sont, pour certains, vacants depuis plus de 10 ans. Cela s'explique sans doute par le fait qu'ils sont fortement dégradés et que l'investissement à réaliser pour les rénover et les rendre attractifs est très élevé. La rentabilité financière à attendre d'un tel projet est nulle, voire nécessairement déficitaire.

Ilot et adresses		Types de locaux (d'après le cadastre)	Occupation
Ilot St-Jean	25 rue Saint Jean BK 171	1 Local commercial	Vacant
		1 Logement	Vacant
	7 rue des Pénitents BK 169	1 Local commercial	Vacant
		1 Logement	Vacant
	15 rue Saint Jean BK 183	1 Local commercial	Commerce « ISA'B »
		2 logements	Vacants
	17 - 17 A rue Saint-Jean BK 872	1 Local commercial	Commerce "Ben's Hair"
		3 logements 1 local divers et plusieurs dépendances	1 logement occupé par M. Clairet (indivisaire). Le reste du bâtiment est vacant
	9 et 9 bis rue des Pénitents BK 177	1 local d'activité	Vacant
		2 logements	Vacants
1 local (garage)		Vacant	
1 logement (maison de ville)		1 occupant (locataire), mais une partie de la maison n'est pas occupée	

4. PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Objectifs du projet

L'opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean s'inscrit dans la stratégie de revitalisation du centre-ville de Montbrison, elle vise en effet à :

- **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 :**
 - o En encourageant à l'installation de familles par le renforcement de l'offre en logements de moyennes ou grandes typologies.
 - o En soutenant l'accession à la propriété dans l'ancien.
 - o En proposant une offre locative de qualité accessible à une plus large catégorie de ménages en termes de ressources, au travers d'une offre locative « intermédiaire »
 - o En développant une offre locative de qualité pour les ménages en situation de fragilité socio-économique au travers de l'offre locative conventionnée « sociale » et « très sociale »
 - o En développant une offre de qualité, en réponse aux besoins des seniors et des plus jeunes.
- **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**

La commune de Montbrison souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain exemplaire en matière de qualité d'habitat à destination des familles et des personnes âgées, en proposant de nouveaux logements lumineux, avec des jardins privatifs et une cour à l'intérieur de l'îlot partagée et ombragée et disposant de places de stationnement automobile pour les résidents.

Au-delà de la qualité des logements, la qualité du cadre de vie et les aménités du cœur d'îlot sont un point central du projet. L'ambition est clairement donnée pour que la conception finale du projet et la mise en œuvre permette de déployer un projet de forte qualité. La volonté est de faire de l'îlot Saint-Jean un démonstrateur local, voire national, du « vivre en ville » et du renouvellement urbain à la fois pour les opérateurs immobiliers, les habitants et d'autres collectivités, pouvant être reproduit sur d'autres territoires.

L'ambition portée par la Commune de Montbrison nécessite d'agir à l'échelle de l'îlot. En effet, seule une intervention à l'îlot et non à la parcelle, ou organisant des regroupements de parcelles, permet d'envisager

des restructurations et remembrements nécessaires à l'adaptation du bâti aux usages actuels (logements attractifs) sans en affaiblir les qualités patrimoniales.

Extrait du guide de la reconquête des îlots anciens dégradés (ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales / septembre 2020) :

« Des quartiers anciens à forte valeur patrimoniale urbaine et architecturale sont parfois délaissés car peu adaptés aux besoins et usages d'aujourd'hui.

Or, le patrimoine, s'il est délaissé, est voué à se dégrader à plus ou moins long terme. C'est pourtant un des atouts les plus importants des villes en matière d'attractivité, de reconnaissance, d'identité.

La ville ancienne peine à tenir la concurrence face à la périphérie dont l'offre de logements continue de croître, offrant des terrains à bas coûts, provoquant l'étalement urbain et son corollaire le rallongement des temps de transport, la dévitalisation des centres, la consommation de terres agricoles précieuses pour l'avenir. Il réduit l'accessibilité aux transports et aux services publics et engendre une dépendance forte à la voiture individuelle et par conséquent aux fluctuations des prix de l'essence. Il génère des coûts induits très importants pour les collectivités et les ménages. Ces sujets sont au cœur des préoccupations gouvernementales. Le plan biodiversité présenté le 4 juillet 2018 a annoncé des actions structurantes pour limiter la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, lutter contre l'étalement urbain et la multiplication des réseaux coûteux (voiries, fluides) et participer à la mise en œuvre de l'objectif de réduction importante de l'artificialisation des sols.

Ainsi, combattre la tendance à l'étalement urbain et répondre dans le même temps aux besoins légitimes de logements dans les territoires suppose d'offrir des opportunités de construire en ville, mais également de reconquérir les logements vacants et de redonner de l'attractivité aux tissus anciens dégradés. Comment amener des aménités contemporaines et de nouvelles valeurs d'usage au sein des quartiers anciens dans le respect du patrimoine, même ordinaire ? Il est parfois nécessaire d'intervenir à l'îlot, c'est-à-dire à une échelle supérieure à celle de la parcelle, opérer des stratégies de soustractions positives de façon intelligente (éviter le curetage aveugle) mais aussi d'additions d'architectures contemporaines si besoin : interventions favorisant l'accessibilité, l'adaptation des commerces en rez-de-chaussée, favorisant les usages collectifs des espaces communs, l'intégration du végétal et des espaces de respiration, la lumière et l'intimité des vues, la double exposition des logements, ou encore le stationnement dans l'îlot, l'accessibilité et la sécurité face au risque incendie, l'éventuelle dissociation des accès entre commerces et logements en étage.

Des évolutions de typologies sont parfois requises impliquant des restructurations / remembrement pour mieux répondre aux besoins spécifiques (personnes âgées, grandes familles, familles monoparentales, étudiants). L'articulation des échelles entre le projet immobilier et le projet urbain d'ensemble doit être le fil conducteur de l'intervention. »

Le projet de 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 : *« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser. »*

Le projet retenu

La Commune de Montbrison a arrêté le projet dit « retenu » au terme des études de faisabilité et de la démarche de concertation – voir 2.5.

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 PLUi n'impose pas de prévoir des stationnements vélos sécurisés dans le cadre d'un projet de réhabilitation/restructuration du bâti existant. Néanmoins, dans la mesure du possible, la création de stationnements de vélos sécurisés sera recherchée. Ces équipements seront précisés lors du dépôt du permis de construire.

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

- L'extension du local commercial de la parcelle n° BK171
- Le regroupement des deux locaux commerciaux des parcelles n° BK183 et 872 pour en faire un local plus grand (environ 150 m²) afin de répondre aux besoins d'implantation d'activités de commerce détail – sous réserves d'un accord d'éviction avec les commerçants qui occupent ces locaux et sous réserves de la faisabilité technico-financière.

La réalisation du projet comprend les travaux suivants :

1. La démolition des dépendances ou curetage du cœur d'îlot
2. La réhabilitation lourde du bâti conservé
3. L'aménagement des espaces extérieurs du cœur d'îlot

Le projet retenu figure sur le document « plan général des travaux » - voir titre 3.

La démolition des dépendances ou curetage du cœur d'îlot

La réalisation du projet retenu comprend une intervention préalable de démolition des dépendances (annexes, garages, bâtis sans intérêt patrimonial), soit environ 490 m² de surface de plancher. Ces travaux seront réalisés par l'EPORA dans le cadre de la convention opérationnelle.

Les bâtis à valeur patrimoniale sont conservés en vue de leur réhabilitation lourde. Les façades des immeubles sur rue Saint-Jean compris dans l'opération sont entièrement conservées.

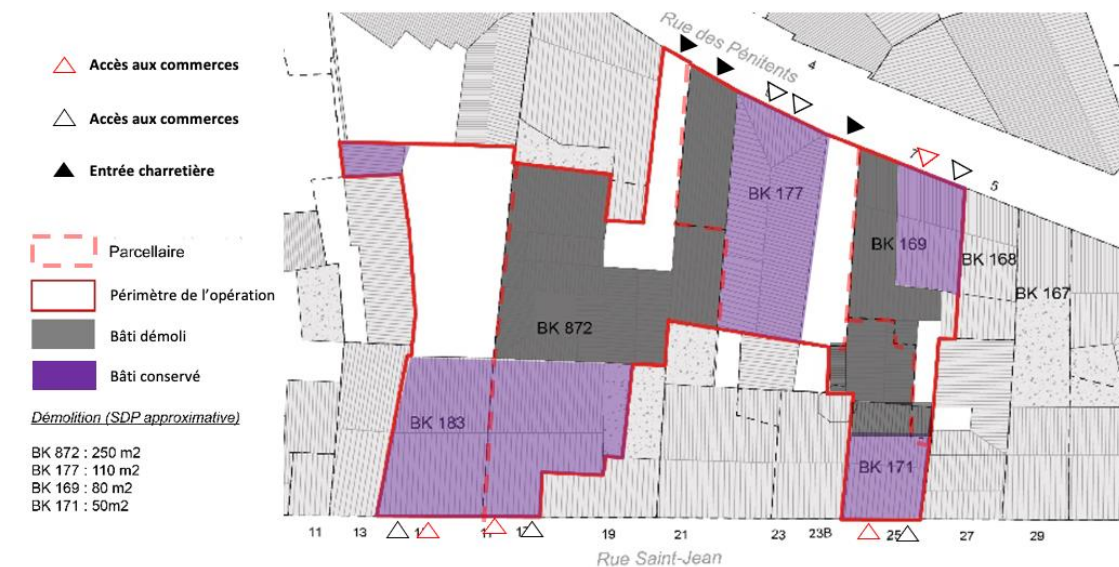


Figure 35 : Plan des démolitions du projet retenu

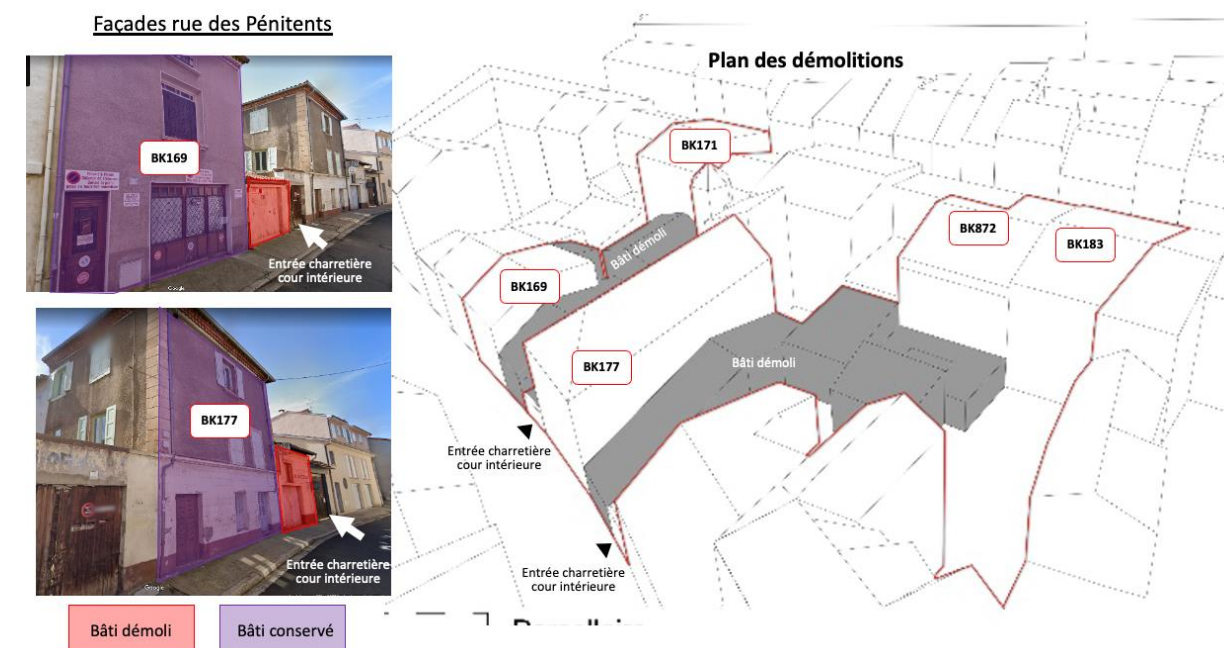


Figure 36 : Repérage des façades conservées sur la rue des Pénitents

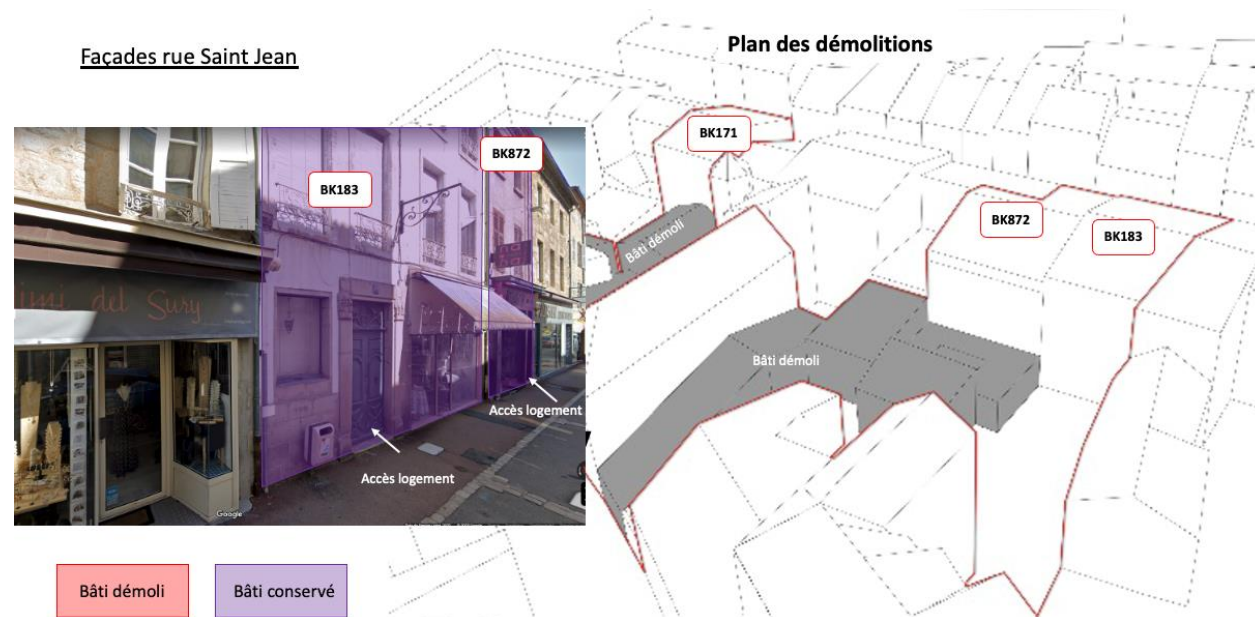


Figure 37 : Repérage des façades conservées sur la rue Saint-Jean - 1/2

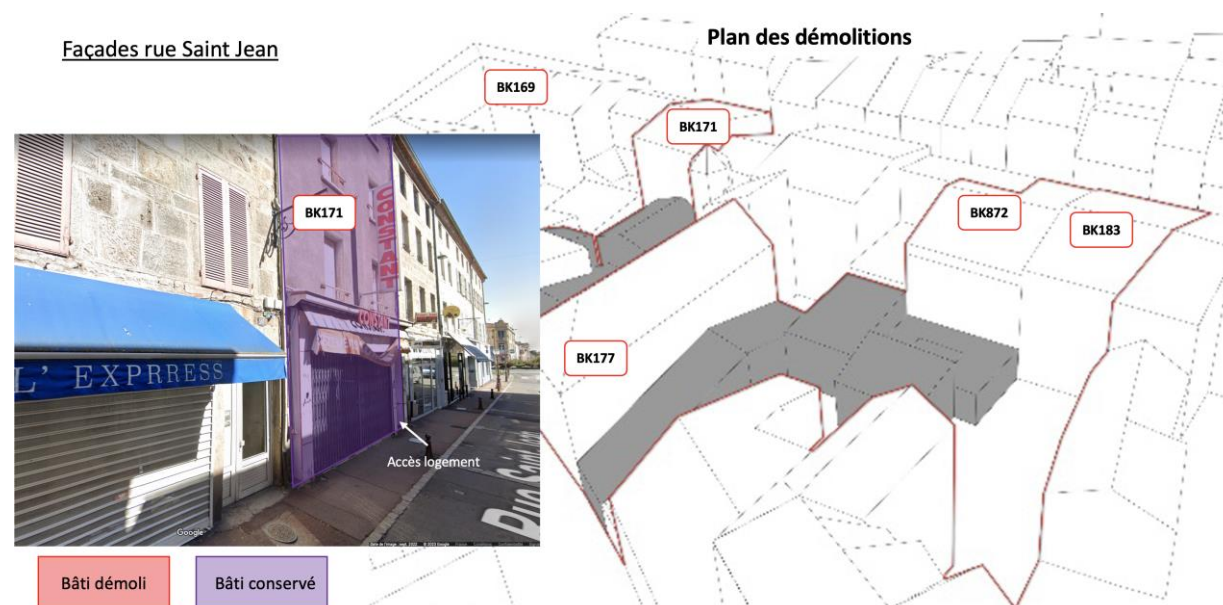


Figure 38 : Repérage des façades conservées sur la rue Saint-Jean - 2/2

La réhabilitation lourde du bâti conservé

La réalisation du projet retenu comprend ensuite la réhabilitation lourde du bâti conservé pour la création de nouveaux logements répondants aux objectifs fixés :

- Remise en état de l'enveloppe extérieure (façades et toitures)
- Restructuration lourde des planchers (alignement des planchers...).
- Renouvellement de la distribution des logements avec restructuration des accès et création de circulations verticales (escaliers)
- Mise aux normes générales relatives à la sécurité, à la salubrité, à la rénovation énergétique et à l'équipement des parties communes et privatives des logements et locaux commerciaux

Description indicative de l'ensemble bâti réhabilité après travaux :

- **Bâti n°1 (parcelle n° BK183)**
 - RdC : local commercial conservé, création d'un hall traversant entre la rue Saint-Jean et la cour intérieure. Les possibilités de remembrement entre les deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée des immeubles BK 183 et BK 872 seront étudiés d'un point de vue technique et selon les projets des commerçants en place.
 - R+1 : T3 traversant (double orientation)
 - R+2 : T3 traversant (double orientation)
 - Accès aux logements R+1 et R+2 avec la création d'un escalier et d'une coursive sur la façade côté cour intérieure
 - Chaque logement bénéficiera d'une place de stationnement automobile dans la cour intérieure
- **Bâti n°2 (parcelle n° BK872)**
 - RdC : local commercial conservé
 - R+1 : T4 traversant (double orientation)
 - R+2 : T4 traversant (double orientation)
 - Accès aux logements R+1 et R+2 : idem bâti n°1
 - Chaque logement bénéficiera d'une place de stationnement automobile dans la cour intérieure
- **Bâti n°3 (parcelle n° BK177)**
 - RdC : 3 T2 traversant (double orientation), PMR et avec jardins privatifs à l'avant et à l'arrière, création d'un passage sous porche – voir ci-après « aménagements extérieurs »
 - R+1/R+2 : 3T4 duplex traversant (double orientation)
 - Accès aux logements R+1 avec la création d'un escalier et d'une coursive sur la façade côté Est
 - Chaque logement bénéficiera d'une place de stationnement automobile dans la cour intérieure

- **Bâti n°4 (parcelle n° BK169)**
 - o Maison de ville R+2 T5 avec garage en RdC et jardin privatif
 - o Création d'ouvertures sur la façade ouest
- **Bâti n°5 (parcelle n° BK171)**
 - o RdC : local commercial remise en état avec extension à l'arrière en supprimant l'accès aux logements existants depuis la rue Saint-Jean (surface portée à ?? m2)
 - o R+1 : T3 traversant (double orientation)
 - o R+2 : T3 traversant (double orientation)
 - o Accès aux logements R+1 et R+2 avec la création d'un escalier et de terrasses sur la façade côté cour intérieure
 - o Chaque logement bénéficiera d'une place de stationnement automobile dans la cour intérieure

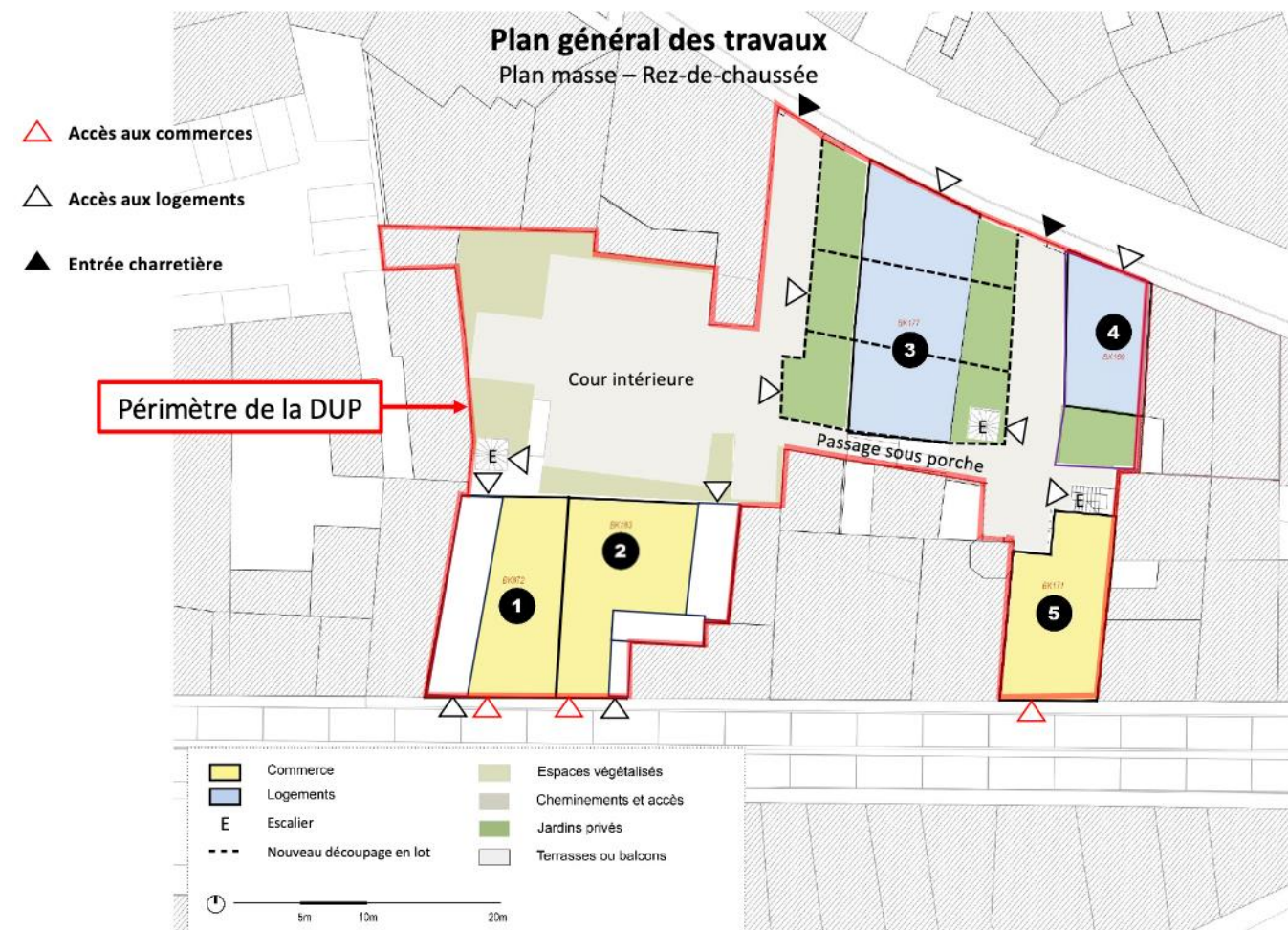


Figure 39 : Plan masse – Rez-de-chaussée du projet retenu

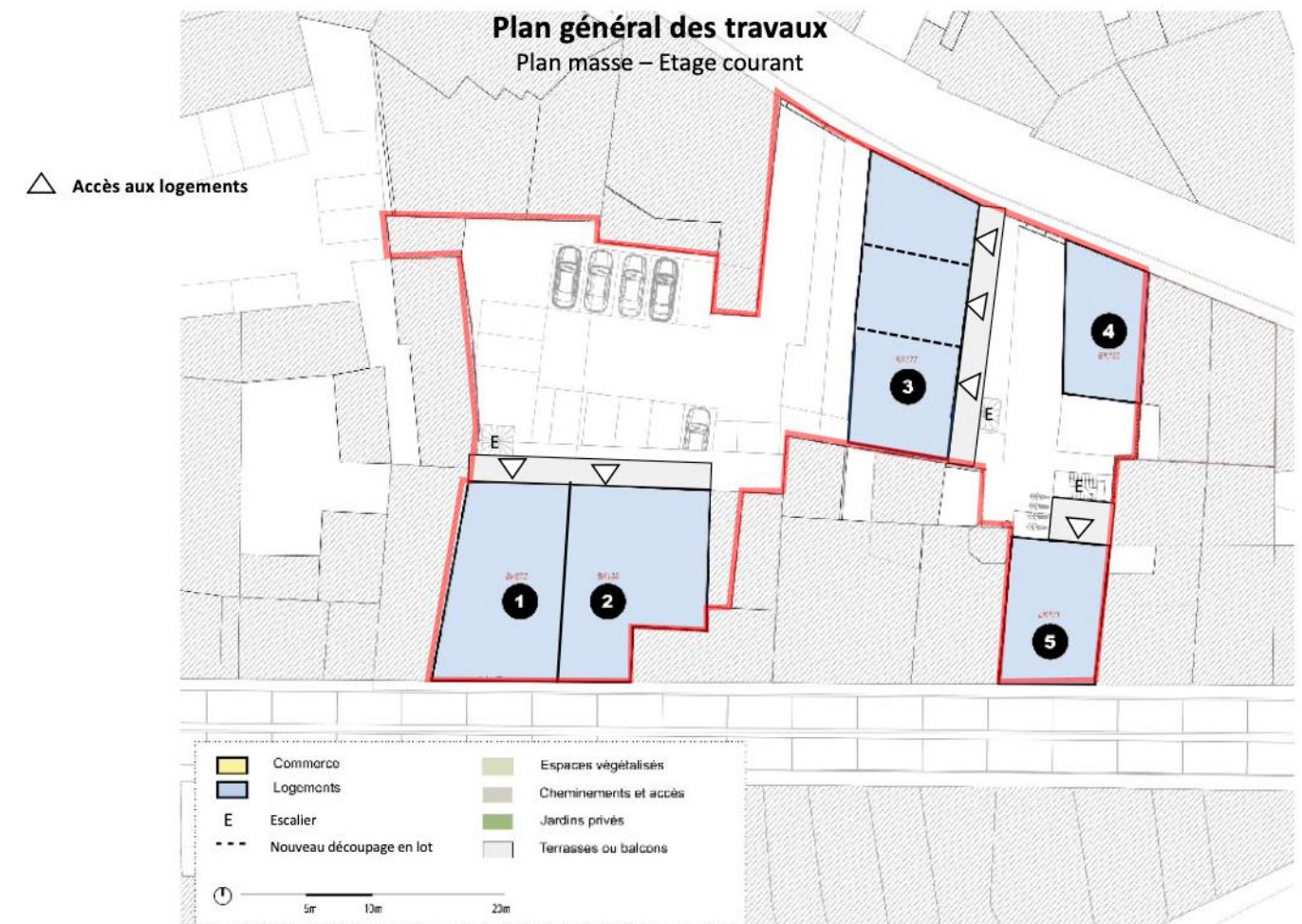


Figure 40 : Plan masse – Niveau des étages courants du projet retenu

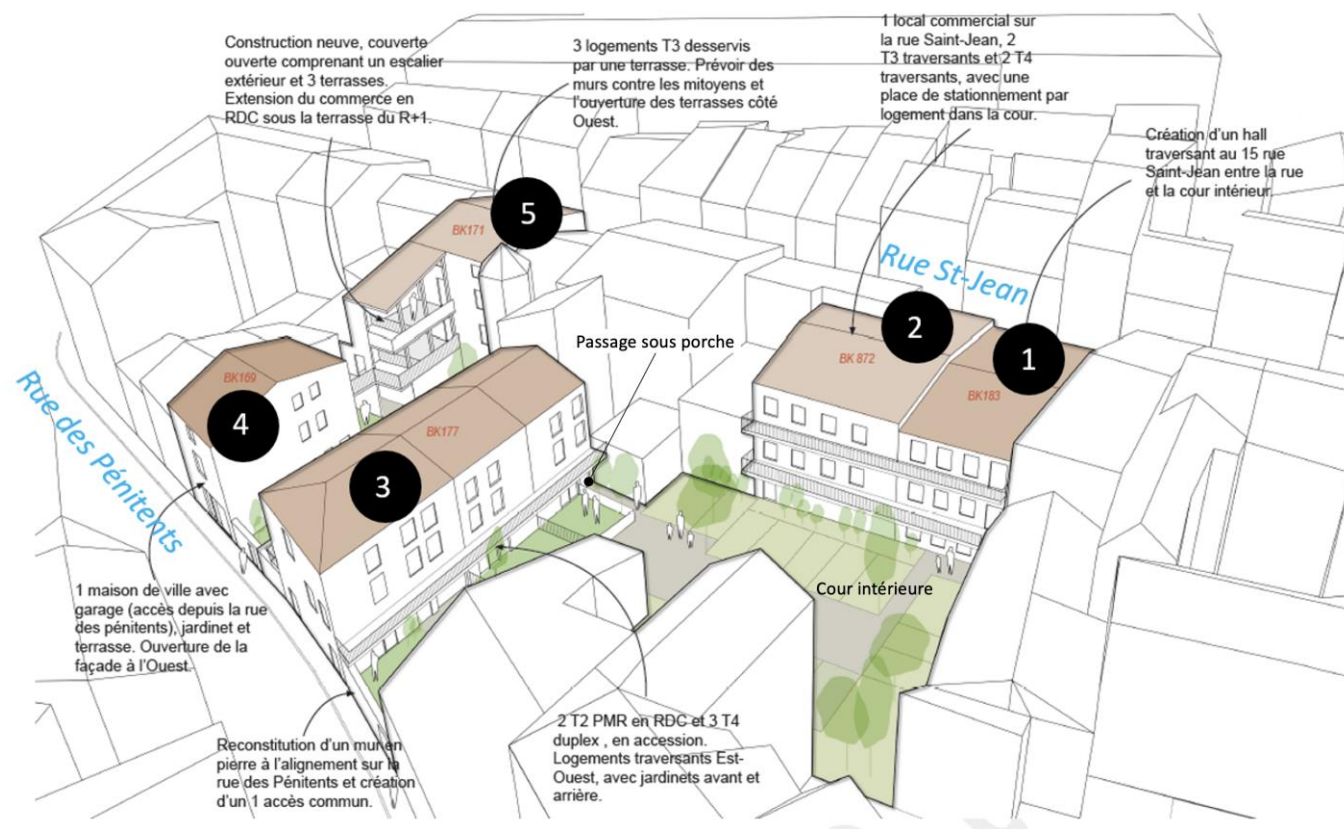


Figure 41 : Vue axonométrique du projet retenu au stade de l'esquisse

L'aménagement des espaces extérieurs du cœur d'îlot

La réalisation du projet retenu comprend enfin l'aménagement des espaces extérieurs du cœur d'îlot avec des jardins privés 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 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. Cette cour principale fonctionne comme un lieu de rencontre et d'activités récréatives ou sportives.

La cour principale comprendra des arbres tiges qui apporteront de l'ombrage l'été et des espaces de pleine terre végétalisés. Cette cour fortement végétalisée offrira un réel espace de fraîcheur pour les habitants en période de forte et très forte chaleur.

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

Les raisons du projet retenu parmi les partis envisagés

Suivant l'article R112-6 du code l'expropriation pour cause d'utilité publique, la notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Le projet retenu par la Commune de Montbrison résulte d'un processus d'étude itératif qui a permis d'envisager et d'évaluer plusieurs scénarios de projet. On présente ci-après les deux autres scénarios non retenus :

- Scénario de rénovation du bâti à l'échelle de la parcelle
- Scénario de reconstruction à l'échelle de l'îlot

Scénario de rénovation du bâti à l'échelle de la parcelle

Le scénario de rénovation du bâti à l'échelle de la parcelle correspond aux principes de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI).

Suivant l'article L313-4 du code de l'urbanisme, « les Opérations de Restauration Immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. 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. »

L'ORI permet à la collectivité publique de prescrire aux propriétaires des immeubles concernés la réalisation de travaux précis et préalablement définis. Les travaux obligatoires dans le cadre d'une ORI sont déclarés d'utilité publique. A cette fin, la collectivité à l'initiative de la procédure constitue un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans lequel elle détermine notamment les immeubles concernés et le programme général des travaux. A l'issue d'une enquête publique préalable, une Déclaration d'Utilité Publique de travaux est prise par arrêté préfectoral. La particularité de la procédure d'ORI est d'être à la fois incitative et coercitive. En effet, l'expropriation intervient uniquement dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti. Le propriétaire concerné garde donc une importante marge de manœuvre dans la mesure où il peut démontrer sa volonté de réaliser les travaux. De plus, il conserve le droit, sous certaines conditions, de bénéficier de subventions pour le financement des travaux.

Cependant, les travaux déclarés d'utilité publique faisant l'objet de l'ORI ne doivent pas être impossibles à réaliser pour les propriétaires : si l'objet est une restructuration totale des immeubles, impossible à réaliser par chacun sur sa seule propriété, l'expropriation de droit commun doit être alors mise en œuvre.

On ne peut pas, non plus, imposer à un propriétaire, même unique, des travaux qui excèdent ce qui relève de l'habitabilité (incluant, évidemment, la salubrité et la sécurité) ou répondant à la cohérence technique des travaux dans l'immeuble, ce qui limite les souhaits d'imposer des restructurations non justifiées par l'habitabilité.

Comme on peut le voir sur la figure ci-dessous, le maintien du parcellaire actuelle ne permet pas de réaliser le projet retenu. Un projet de rénovation du bâti à l'échelle de la parcelle aurait notamment pour conséquence :

- La suppression de la cour intérieure partagée et donc des espaces et stationnements mutualisés prévus dans cette cour
- La suppression des coursives d'accès aux logements en étage pour les bâtis n°1, 2 et 5, ne permettant pas une reconfiguration des étages et un agrandissement des surfaces habitables
- La suppression de l'extension arrière du local commercial du bâti n°5

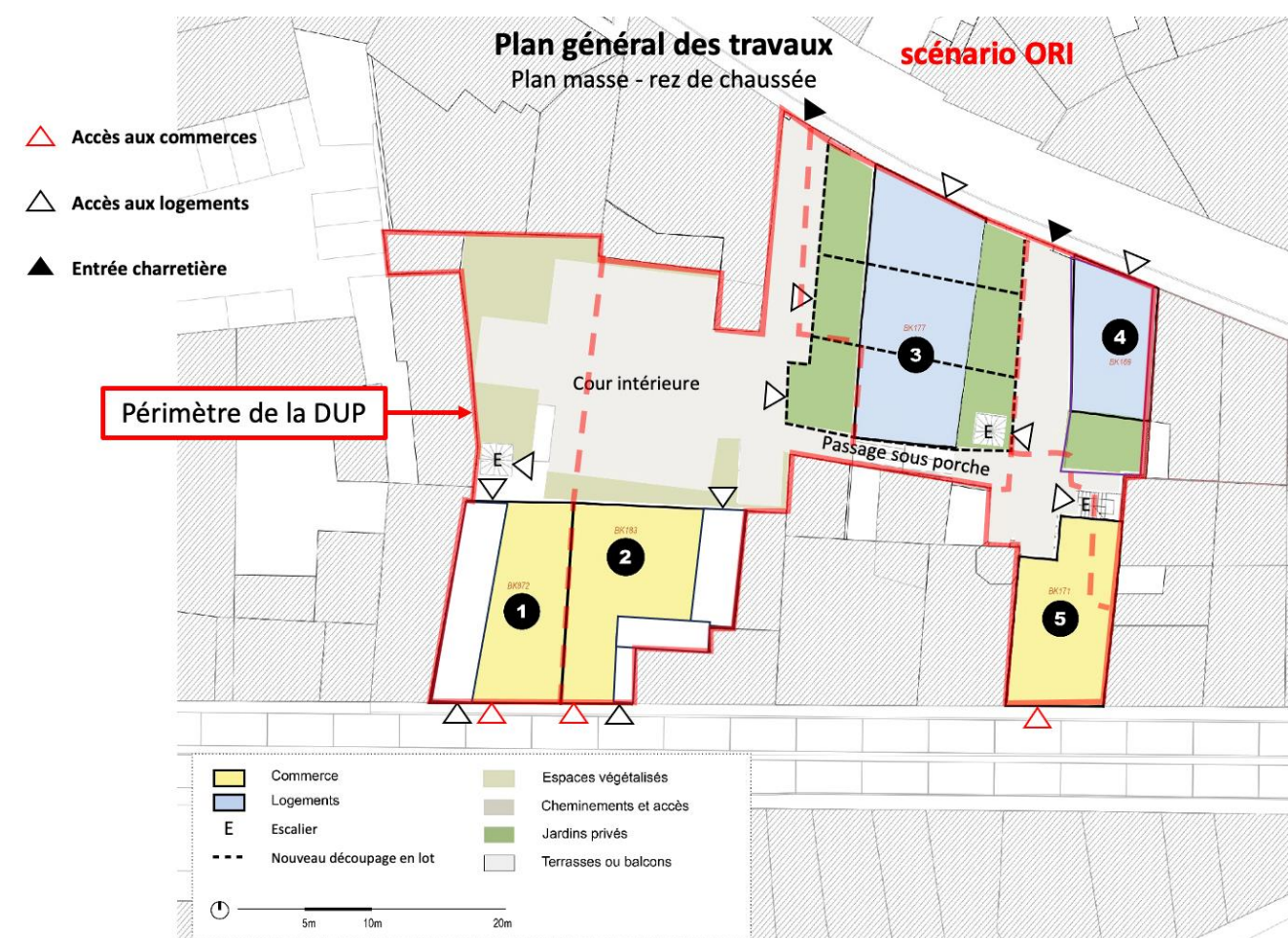
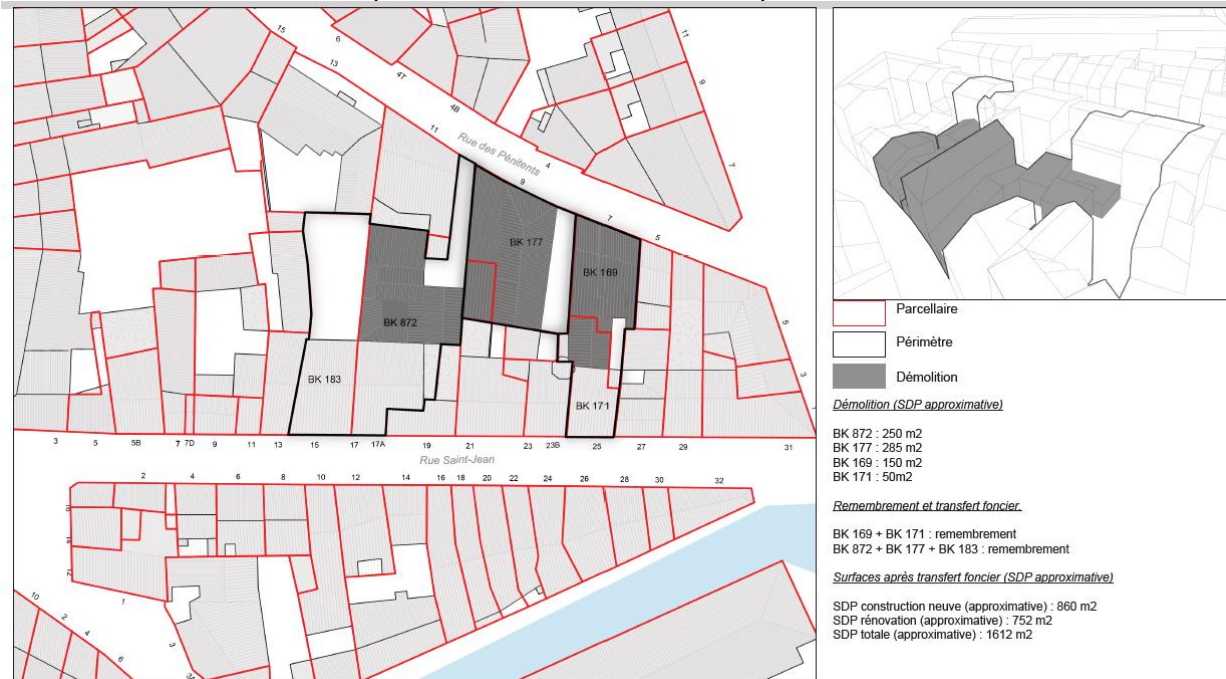


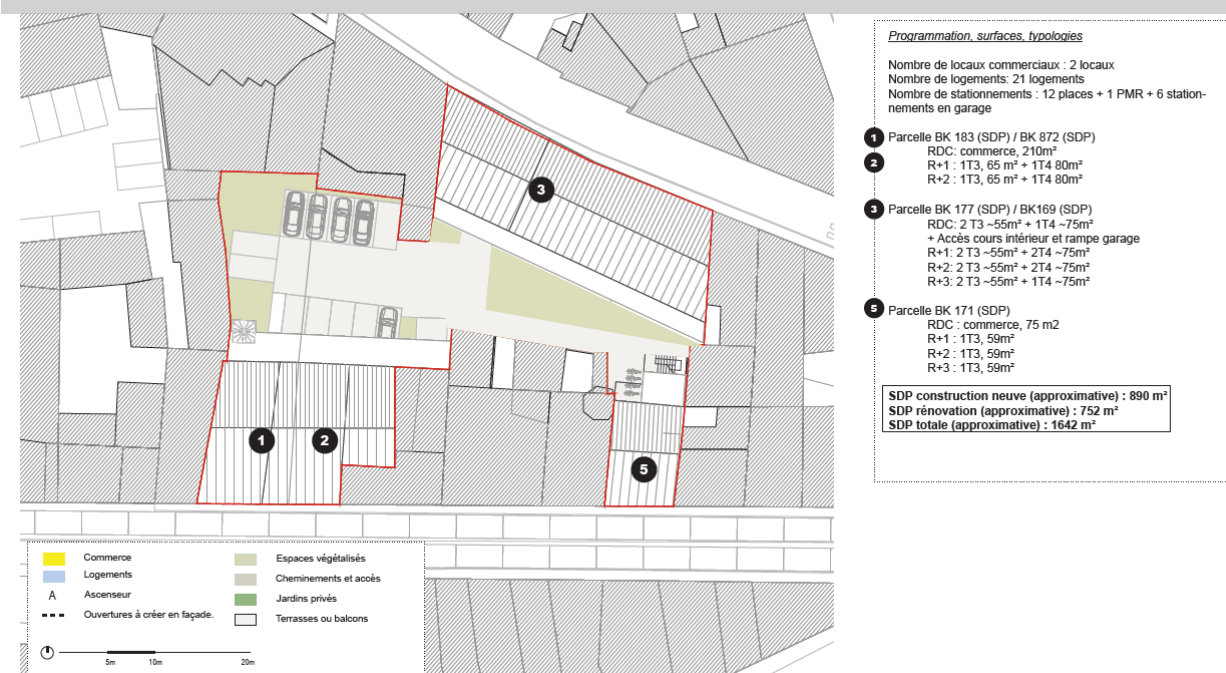
Figure 42 : Plan masse – Rez-de-chaussée du scénario « ORI »

Scénario de reconstruction à l'échelle de l'îlot

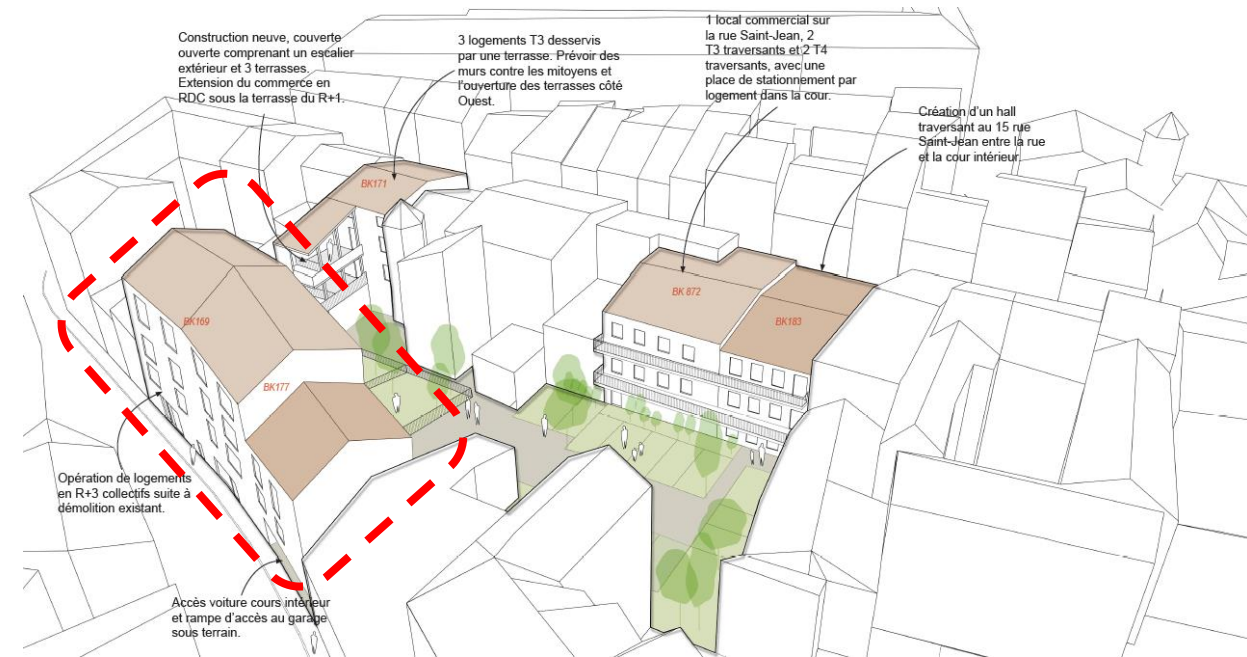
Les extraits d'étude qui suivent montre le scénario basé sur un parti pris d'une démolition bien plus importante que le scénario retenu, les bâtis des parcelle BK177 et 169 étant complètement démolis.



Ci-dessus : Schéma du scénario abandonné, avec un gris foncé les immeubles démolis



Ci-dessus : Schéma présentant la programmation du projet, avec notamment au nord la création d'un immeuble (scénario non retenu)



Ci-dessus : Esquisse présentant l'insertion du projet dans son environnement (au premier plan à gauche se trouve la rue des Pénitents, la rue St-Jean se trouve en haut de l'image). On constate l'impact visuel et urbain important de la construction d'un immeuble en limite de la rue des Pénitents.

Ce scénario n'a pas été retenu pour les raisons suivantes :

- Qualité des logements plutôt faibles (notamment plusieurs logements monos orientés côté sud)
- Qualité architecturale moindre des façades et du linéaire rue des Pénitents
- Démolition de l'immeuble BK 177 représentant un intérêt patrimonial et historique
- Coût global de l'opération nettement supérieur (+ 30% par rapport à l'autre scénario)
- Incertitudes structurelles liées aux démolitions complètes d'immeubles mitoyens dans un tissu urbain dense (aléas et surcoûts possibles)

Prise en compte des enjeux environnementaux et mesures prévues pour limiter les atteintes à l'environnement et à la santé humaine

Sont présentés ci-après les principaux effets du projet sur l'environnement naturel, le cadre de vie et la santé.

Les précautions prises en phase chantier

L'annexe 3 présente l'ensemble des mesures Eviter/Réduire/Compenser que tout maître d'ouvrage s'engage à prendre afin de limiter les incidences du projet sur l'environnement en phase travaux et post-travaux (pollution du milieu naturel, dispersion ou développement d'espèces exotiques envahissantes, traitement de l'amiante, nuisances sonores en phase chantier...).

De plus, dans le CCTP destiné au.x futur.s opérateur.s, il sera explicitement demandé que celui-ci/ceux-ci :

- effectuent un repérage spécifique de l'amiante avant les opérations de réhabilitation des ouvrages existants. Si le risque d'exposition à l'amiante est avéré, des plans de prévention devront être établis avec les entreprises qualifiées intervenant en phase de travaux,
- Prévoient des mesures de gestion préventive des risques liés à la prolifération de l'ambrosie.

Un projet cohérent avec l'objectif national de sobriété foncière

Le projet vise à renouveler de l'habitat dans un îlot ancien afin d'offrir des logements attractifs en centre-ville et ainsi de lutter contre l'offre de logements nouveaux en périphérie de type lotissement sur des espaces naturels ou agricoles, en cohérence avec les objectifs nationaux de « Zéro artificialisation nette » (ZAN) inscrits dans la loi Climat et résilience de 2023

Un projet avec un faible bilan carbone

En conservant une grande partie du bâti existant, le projet évite les émissions des gaz à effet de serre (GES) liées d'une part à la démolition et d'autre part à la reconstruction du bâti (pour la partie structurelle).

Par ailleurs, la maîtrise d'ouvrage publique du projet par la Commune de Montbrison imposera une rénovation énergétique du bâti performante et adaptée aux spécificités du tissu ancien. Ainsi, les futurs occupants disposeront de logements sains et très économiques en termes de consommation énergétique.

Enfin, l'activation de logements en centre-ville réduit les déplacements et par conséquent les émissions de GES du fait de la proximité des équipements publics et de l'accès aux transports collectifs.

Adaptation de la ville au réchauffement climatique

L'îlot de chaleur urbain est un phénomène du climat local à l'échelle des villes dont la caractéristique principale en période estivale est la limitation de la fraîcheur nocturne par rapport aux zones rurales. Le phénomène est lié

notamment à l'inertie du milieu urbain due en particulier aux matériaux et revêtements des surfaces urbaines. Il s'agit d'une véritable problématique pour le cadre de vie des cœurs de villes et la santé des habitants.

Une étude réalisée en 2022 a montré que l'îlot Saint-Jean est fortement sujet à ce phénomène d'îlot de chaleur.

Sur la cartographie ci-dessous des îlots de chaleur urbains du centre-ville de Montbrison, on note que l'îlot St-Jean est caractérisé par le plus haut niveau de chaleur sur l'échelle définie par l'étude sur les îlots de chaleur réalisée par la ville (étude Mission S'Green – Montbrison cœur de ville 2022-2023).



Par la démolition des bâtiments annexes qui recouvrent le cœur d'îlot à l'intérieur du périmètre et en veillant à réaliser des espaces extérieurs adaptés et qualitatifs (revêtements perméables, végétalisation, plantation d'arbres tiges), le projet réduira sensiblement le phénomène d'îlot de chaleur urbain et contribuera ainsi à l'adaptation du centre-ville de Montbrison au réchauffement climatique.

La prise en compte de la santé humaine

Au-delà de la limitation du phénomène d'îlot de chaleur urbain, le projet veillera à réduire les nuisances et les risques sur la santé humaine.

Ainsi, dans le CCTP destiné au.x futur.s opérateur.s, il sera explicitement demandé que celui-ci/ceux-ci :

- Proscrivent la réalisation de terrasses sur plots pour limiter la prolifération du moustique tigre
- Mettent en œuvre un plan de gestion de l'ambrosie afin de limiter les nuisances dues aux pollens

Prennent en compte l'isolation acoustique dans la réhabilitation des bâtiments sur la base des recommandations du guide « PLU et bruit – La boîte à outils de l'aménageur » afin de limiter l'exposition aux nuisances sonores extérieures. Compatibilité du projet retenu avec les documents d'urbanisme

Le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) du PLUi comprend 5 axes :

1. **Veiller à l'équilibre structurel du territoire et diversifier l'offre de logements**
2. **Favoriser un territoire des proximités et répondre aux besoins de mobilité des usagers**
3. **Maintenir une diversité économique**
4. **Préserver le cadre de vie du territoire**
5. **Réduire les consommations énergétiques et développer les énergies renouvelables**

Le projet retenu est compatible avec le PADD, notamment avec :

- l'axe 1 :
 - o (121) Soutenir et protéger la fonction commerciale au niveau des cœurs historiques de Montbrison
 - o (131) Diversifier l'offre de logements en priorisant le développement et la rénovation dans les bourgs et les villes. En ce qui concerne le parc existant, il s'agit de :
 - lutter prioritairement contre l'habitat indigne et la précarité énergétique ;
 - adapter le parc vieillissant aux nouveaux besoins des habitants ;
 - améliorer la qualité énergétique des bâtiments lors des projets de réhabilitation ; valoriser le patrimoine bâti existant avec des rénovations adaptées et de qualité.
 - o (132) Faciliter les parcours résidentiels, développer une offre attractive et accessible aux familles en accession à la propriété sur les deux principales villes des polarités
 - o (133) Valoriser la fonction résidentielle des cœurs historiques par le renouvellement urbain
 - Plusieurs cœurs historiques du territoire souffrent d'une relative désaffection, qui touche aussi bien l'offre commerciale que l'offre résidentielle, et qui se traduit par une importance plus ou moins marquée de la vacance des logements et/ou de la paupérisation* des habitants. Dans l'objectif affirmé de redynamiser ces espaces centraux, de permettre le maintien des commerces de proximité et des équipements, et ce pour l'ensemble des communes du territoire, la priorité en matière d'habitat est de requalifier le logement et de lutter contre la vacance dans ces quartiers.
 - Cet objectif de revitalisation des cœurs historiques nécessite :
 - la mise en place d'actions globales intégrant des efforts conjoints sur l'offre commerciale et de services, les espaces publics, et la valorisation patrimoniale
 - une lutte contre la vacance et l'habitat indigne, en adaptant notamment ces logements aux besoins et attentes actuels des ménages* (espaces privatifs extérieurs, stationnement, déplacements, proximité des services, des commerces et de l'emploi, etc.) ;
 - une mise en place d'actions fortes de renouvellement urbain : Dé-densification* (facilitant le stationnement, améliorant la luminosité et limitant les vis-à-vis) et/ou

démolition/reconstruction pour créer une offre de logements neuve adaptée aux attentes actuelles ;

- Ces actions seront menées dans le respect de la valeur patrimoniale des sites concernés et avec comme ambition que ce patrimoine (re)devienne un facteur d'attractivité pour les cœurs historiques.

- l'axe 5 :

- o agir sur le bâti existant pour limiter sa consommation énergétique en privilégiant le renouvellement urbain et la valorisation du bâti existant, et en remettant sur le marché les logements vacants.
- o limiter le changement climatique et accompagner les évolutions climatiques locales en
 - végétalisant les espaces urbanisés notamment à travers la mise en place des coefficients de biotope par surface ;
 - concevant une structure urbaine plus résiliente par rapport aux pics de chaleur : trame verte urbaine, orientation des bâtiments, place de l'eau dans la ville ...

Le projet vient s'inscrire dans un des premiers enjeux du PLIUH, appuyant la diversification de l'offre locative en réponse aux besoins d'habitat du territoire Montbrisonnais. Dans un souci de rénovation du centre-historique de la commune, le projet souhaite préserver le patrimoine existant tout en confortant la dynamique de la ville. Ce projet prévoit la rénovation et construction d'immeubles de logements individuels et collectifs ainsi que des locaux commerciaux.

Le projet retenu est compatible avec le règlement de zone du PLUi :

Le site se situe dans la zone Up1 du PLUi, référencé comme cœur historique dense d'intérêt patrimonial. Inscrit dans un secteur de préservation ou de développement de la diversité commerciale, les alignements commerciaux au niveau de la Rue Saint Jean sont à protéger et renforcer.

Le projet vient répondre à ces demandes par la création de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée (surfaces commerciales de détail, artisan-commerçant ou activités de services avec accueil de clientèle). Ici le PLUi autorise la rénovation et la construction de logements en soutenant la mixité fonctionnelle, c'est pourquoi différentes typologies de logements (appartements avec jardins ou balcons, maisons de ville...) sont proposés. Effectivement, un des enjeux principaux mis en évidence est d'aérer le cœur d'îlot afin de renforcer l'habitabilité du secteur et d'offrir des espaces extérieurs privés dans ce tissu relativement dense.

Pour la commune de Montbrison la hauteur des constructions est limitée à 15 m et à 4 m pour les annexes. Néanmoins, les hauteurs maximales peuvent être dépassées dans le cas où les travaux de réhabilitation sur une construction existante, à la date d'approbation du PLUi, dépassent la hauteur maximale réglementée. Le projet propose des extensions en façade de certains bâtiments existants, allant déjà jusqu'au R+2 (12 m maximum) et la rénovation de bâtiments existants jusqu'en R+3 (15 m maximum), n'incluant pas d'extension en hauteur.

Sur le site en question, le terrain est peu pentu et ne requiert pas d'intervention particulière.

Le PLUi implique que les constructions principales soient édifiées en limite des voies et des emprises d'usage collectif. Elles doivent également être construites en ordre continu, d'une limite séparative à une autre. Des reculs différents à celui édicté dans la disposition générale peuvent être autorisés dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition urbaine, architecturale et paysagère. Dans notre cas, il s'agit davantage de démolir que de bâtir, en soustrayant les éléments bâtis sans intérêts fonctionnels et patrimoniaux afin de permettre le bon fonctionnement de l'ensemble des nouveaux usages dans ce cœur d'îlot. Les alignements sur rues sont conservés par la mise en œuvre de murs en pierre.

Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et des emprises d'usage collectif peuvent être autorisés, dans la limite de 30 cm à compter de l'alignement pour des motifs d'ordre écologique et sous réserve de l'absence de dispositions contraires dans les règlements des sites patrimoniaux remarquables.

Le projet retenu est compatible avec le SPR de Montbrison :

L'îlot est concerné par le secteur S1a de l'AVAP impliquant notamment la restauration de nombreux bâtiments possédant un potentiel architectural important (C1-C2) tout en mettant en valeur les espaces publics et les jardins. Le site du projet accueille des bâtiments de catégorie C3 (édifices d'accompagnement) et C2 (édifices remarquables) avec deux portes remarquables. Pour les bâtiments de catégorie C2, il est indiqué dans l'AVAP que toute modification sur une façade reste possible mais devra se faire dans le respect des dispositions architecturales de l'immeuble lui-même, et en cohérence avec les édifices du secteur.

Toutes les façades doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant. A l'occasion de la réhabilitation ou d'un ravalement de façades, la suppression des éléments décoratifs originels (moultures, corniches, bandeaux, pilastres ...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

Dans notre cas les nouvelles façades correspondant aux extensions des bâtiments seront tournées vers les cœurs d'îlot ne dénaturant pas l'harmonie du secteur. De plus, les façades sur rue actuellement en mauvais état, bénéficieront d'un ravalement permettant de les valoriser avec de nouvelles vitrines commerçantes intégrées.

Compatibilité du projet retenu avec le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Au travers de son Plan Local de l'Habitat (PLH), portant sur la période 2020-2026 (pour un budget de plus de 12 M€), Loire Forez agglomération a défini des grandes orientations en faveur de la revitalisation des centres-bourgs/villes dont les principales sont :

- Développer un modèle de production de logements économe en foncier et moins générateur de déplacements
- Assurer une réponse à l'ensemble des besoins pour favoriser les parcours résidentiels
- Moderniser et adapter le parc de logements existants
- Redynamiser les centres-bourgs/villes afin d'améliorer la qualité de vie

Pour répondre à ces orientations, la collectivité a d'ailleurs fixé des objectifs de production de logements favorisant la remobilisation du tissu urbain existant (sortie de vacance et renouvellement urbain).

Le projet retenu est compatible avec le PLH dans le sens où il respecte les orientations et les objectifs suivants :

- Objectif 1.1 : Lutter contre la vacance : en rénovant et remettant sur le marché 7 logements vacants ;
- Objectif 1.2 : Privilégier le renouvellement urbain et le développement dans le tissu urbain existant : le projet est une opération de renouvellement urbain avec une réhabilitation lourde d'immeubles existants ;
- Objectif 2.2 : Proposer une offre en accession abordable et inciter la production d'une offre destinée aux familles : le projet comportera une part importante de logement en accession et de logements de moyennes et grandes typologies destinées à accueillir des familles, dans une logique globale de mixité sociale et intergénérationnelle à l'échelle de l'îlot ;
- Objectif 2.5 : Renforcer l'offre adaptée pour les personnes âgées, notamment les plus modestes, dans un souci de diversité : par la création de plusieurs logements accessibles PMR ;
- Objectif 3.1 : Poursuivre l'amélioration et l'adaptation du parc ancien sur l'ensemble du territoire, notamment sur le plan énergétique : le projet permet la rénovation et la modernisation d'immeubles anciens et veillera à améliorer fortement l'isolation et les performances énergétiques des bâtiments, tout en respectant le bâti ancien.

Le périmètre de la DUP

Le périmètre de la DUP correspond au périmètre des travaux de l'opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean, tels qu'ils figurent sur le plan général des travaux – voir titre 3.

Il comprend les 5 parcelles suivantes : BK169, 171, 177, 183 et 872 – voir 3.

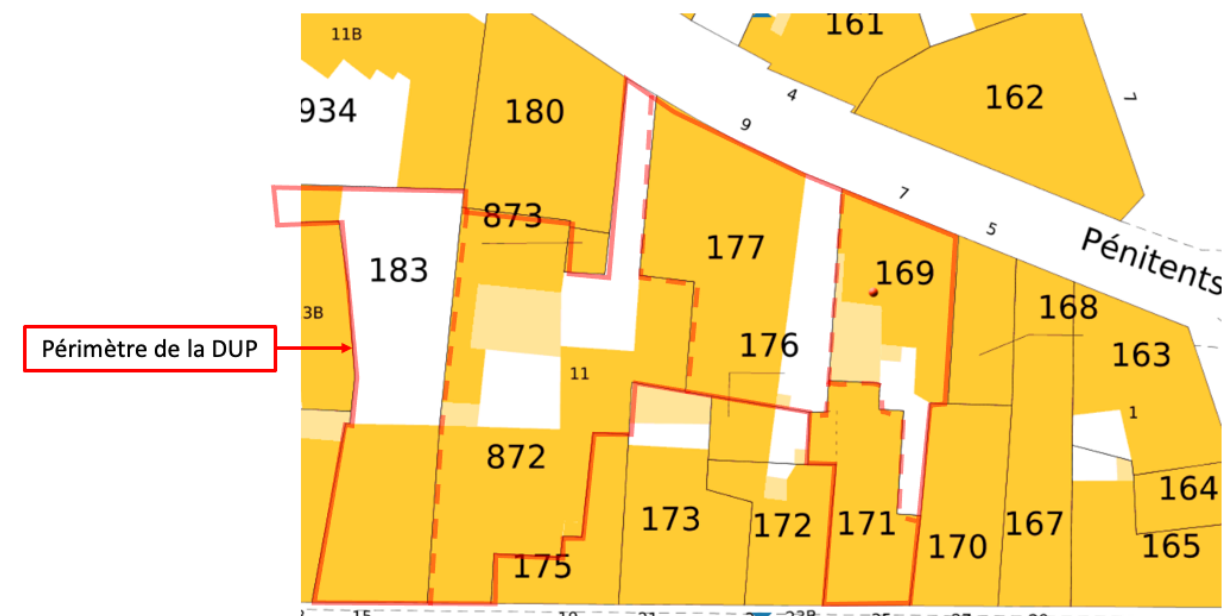


Figure 45 : Plan de repérage des parcelles concernées par la procédure d'expropriation (Fonds de plan <https://cadastre.data.gouv.fr>)

Les parcelles concernées par la procédure d'expropriation

Pour réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'opération, l'EPORA doit se porter acquéreur auprès des propriétaires fonciers des parcelles comprises dans le périmètre de la DUP (voir 2.6).

Malgré les démarches d'acquisition amiable engagées par l'EPORA auprès des propriétaires, aucune promesse de vente n'a été obtenue à ce jour. Les 5 parcelles BK169, 171, 177, 183 et 872 sont par conséquent concernées par la procédure d'expropriation (voir 3.2).

5. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Caractéristiques des ouvrages de voirie et autres espaces publics

La présente opération ne comprend pas d'ouvrage de voirie ou autres espaces publics (la cour intérieure du cœur d'îlot restera un espace privé).

Par ailleurs, il n'est pas prévu d'intervention sur les réseaux publics.

A noter que la Commune de Montbrison prévoit de requalifier la rue Saint-Jean en 2024, dans la continuité des travaux en cours de requalification de la rue de la République engagée en 2021. Ces travaux s'inscrivent dans le programme de requalification des espaces publics autour de l'Hôtel de Ville et des Quais du Vizézy qui contribuent à créer une dynamique positive d'investissement privé (commerces notamment).



AXONOMÉTRIE D'UN TRONÇON DE LA RUE ST JEAN

MATÉRIAUX



PAVÉ EN PIERRE NATURELLE
Pavés en pierre naturelle, teinte similaire au cœur de ville et des quais



BÉTON
la voie circulée en béton grenailé



VÉGÉTAL
une végétation en bac

Caractéristiques de la réhabilitation du bâti

Le projet de réhabilitation du bâti conservé est présenté en 4.2.

La commune de Montbrison étudie différents montages juridiques (appels à projets, commande publique...) pour déterminer le mode opératoire le plus adapté pour réaliser l'opération après la phase d'acquisition et la phase de « proto-aménagement » (démolitions, curetages, traitement éventuel de la pollution, du plomb et de l'amiante) qui seront menées par l'EPORA.

La Commune établira un cahier des charges qui décrira de façon précise le programme de logements, les invariants du projet et les prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

Le ou les opérateurs qui seront choisis par la Commune de Montbrison pour réaliser ces travaux devront respecter ce cahier des charges. Cela sera notamment vérifié lors de la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration de travaux).

6. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

Notion « d'utilité publique »

Étant donné la nécessité de recours à l'expropriation, la faisabilité du projet est conditionnée à la reconnaissance de son « utilité publique ». La notion d'utilité publique n'est pas nouvelle et a donné lieu à une jurisprudence nourrie du Conseil d'État, illustrée par l'arrêt du 28 mai 1971 « Ville Nouvelle Est » : « *considérant qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente* » ; c'est ce qu'on appelle la « théorie du bilan » qui met en balance les avantages du projet et ses inconvénients ou son « coût » .

Ainsi, il appartient au juge, lorsqu'il doit se prononcer sur le caractère d'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, de contrôler successivement :

- Qu'elle répond à une finalité d'intérêt général,
- Que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine,
- Que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Justification de l'utilité publique du projet

Les principales finalités d'intérêt général du projet 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

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.

Conclusion : Le projet retenu répond à des finalités d'intérêt général.

La nécessité du recours à l'expropriation pour la réalisation du projet

Le recours à la procédure d'expropriation est nécessaire lorsque :

- le maître d'ouvrage ne dispose pas des terrains nécessaires à la réalisation de son projet dans des conditions équivalentes au regard des objectifs et finalités d'intérêt général retenus pour celui-ci.
- et qu'il n'a pas la possibilité d'acheter ces terrains à l'amiable dans des délais rapprochés.

Pour la présente opération, le recours à la procédure d'expropriation concerne les parcelles n° BK171, 169, 183, 872 et 177.

Malgré les démarches d'acquisition amiable engagées par la Ville et l'EPORA auprès des propriétaires de ces 5 parcelles, aucune promesse de vente n'a été obtenue à ce jour.

La nécessité de l'acquisition de l'ensemble des 5 parcelles pour réaliser le projet retenu dans des conditions équivalentes au regard des objectifs et finalités d'intérêt général retenus pour celui-ci, repose sur le raisonnement suivant :

- le projet est nécessairement situé dans l'îlot Saint-Jean : îlot stratégique du projet de revitalisation du centre-ville de Montbrison ;
- les parcelles BK183, 872 et 177 réunies sont notamment nécessaires pour la réalisation de la cour intérieure de l'îlot – élément majeur du projet pour la qualité du cadre de vie des futurs occupants des logements réhabilités. Sans la parcelle BK177, le projet serait amputé de la réhabilitation du bâti n°3 avec ses jardins privatifs qui contribuent fortement à la qualité paysagère et environnementale (îlot de fraîcheur) du projet et valorisant les deux accès principaux situés rue des Pénitents ;
- les parcelles BK169 et 171 réunies sont nécessaires pour la réhabilitation du bâti n°5 en supprimant l'actuel enchevêtrement des bâtis de ces deux parcelles ;

Si lors des études pré-opérationnelles réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU il avait été envisagé deux opérations 1.1 (parcelles BK169 et 171) et 1.2 (parcelles BK, 183, 872 et 177) - voir 2.5, considérant que la réalisation de l'opération 1.1 sans la réalisation concomitante de l'opération 1.2 ne répondrait pas à l'ambition urbaine et aux objectifs fixés, la Commune de Montbrison a décidé que le projet devait être un projet global sur le périmètre d'opération de renouvellement urbain du cœur d'îlot Saint-Jean comprenant les 5 parcelles BK171, 169, 183, 872 et 177.

Conclusion : L'acquisition des parcelles concernées par la procédure d'expropriation est nécessaire pour la réalisation du projet. En effet, la commune de Montbrison 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 bilan avantages / inconvénients du projet

Les avantages du projet résultent des finalités d'intérêt général poursuivies – voir ci-avant.

Les inconvénients du projet sont relatifs aux points suivants :

- Atteinte à la propriété privée

Une grande partie des immeubles concernés par l'expropriation sont vacants, ils ne procurent donc aucun revenu ou jouissance à leur propriétaire.

Pour les immeubles occupés dans le cadre d'un bail commercial ou logement, l'atteinte à la propriété privée sera modérée dans la mesure où l'exproprié sera indemnisé

A noter que pour le logement occupé par son propriétaire, l'atteinte à la propriété privée sera forte.

- Coût financier du projet

Le montant total prévisionnel des dépenses de l'opération est de 4.795.000 M€ HT, se décomposant de la manière suivante :

- Maîtrise foncière : 1.190.000 € HT
- Proto-aménagements (désamiantage, démolition, consolidation... y compris études) : 445.000 € HT
- Travaux (réhabilitations, constructions neuves et aménagements extérieurs... y compris études) : 3.160.000 € HT

La collectivité prévoit dans le cadre de l'opération les subventions et recettes suivantes :

- Subventions : estimées à 680.000 €
- Recettes de la vente des immeubles à rénover : estimées à 2.470.000 €

- Inconvénients d'ordre social

Les conséquences de l'expropriation sur les occupants des logements situés sur les parcelles

La personne publique ayant pris l'initiative de la réalisation d'une opération d'aménagement est en principe tenue, envers les occupants des immeubles en cause, d'assurer leur relogement (art. L. 314-1 du Code de l'urbanisme et L. 521-1 du Code de la construction et de l'habitation). Ce droit au relogement constitue une modalité légale de réparation en nature du préjudice causé par la procédure d'expropriation, relevant de « l'ordre public social ».

Le cas échéant, l'expropriant (l'EPORA) devra adresser aux occupants de l'immeuble exproprié au moins deux propositions, correspondant aux locaux expropriés, satisfaisant aux normes d'habitabilité et répondant à leurs besoins (art. L. 314-2 du Code de l'urbanisme).

Les conséquences de l'expropriation sur les commerces situés sur les parcelles BK183 et 872

L'expropriation implique le transfert de la propriété du bien exproprié auprès de l'autorité expropriante. Cela éteint en principe tous droits réels ou personnels existants sur le bien et notamment le droit au bail commercial. Cette expropriation restreint par conséquent les droits du locataire évincé et lui cause incontestablement un préjudice dont il doit être indemnisé. Aussi, l'expropriation doit donner lieu à une « juste indemnisation » du locataire privé de son droit au bail.

L'expropriant peut en guise d'indemnisation proposer au locataire un local équivalent situé dans la même zone commerciale. Dans ce cas, il peut être alloué au locataire, outre l'indemnité de déménagement, une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance.

Concernant les deux locaux commerciaux situés sur les parcelles BK183 et 872 qui sont actuellement exploités, le maintien de leur activité pourra être envisagé après l'expropriation.

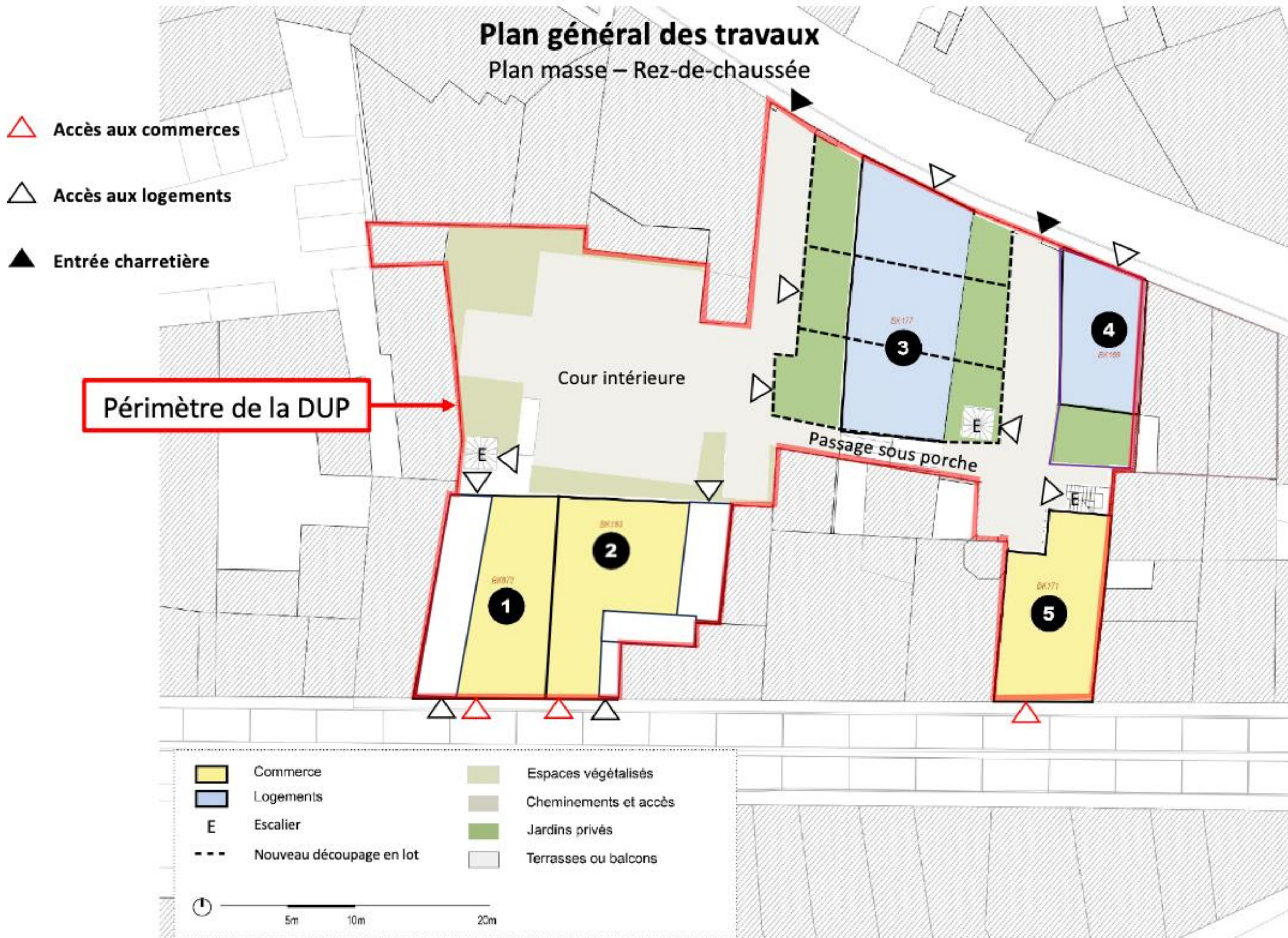
- Atteintes à l'environnement

Le projet a été conçu en intégrant des mesures pour limiter son impact négatif sur l'environnement – voir 4.4.

Pendant les travaux : Il pourra être relevé quelques nuisances en phase chantier en termes de bruit, de circulation (camion). Le phasage des travaux et les moyens mis en œuvre seront adaptés afin de limiter ces nuisances.

Conclusion : Le bilan avantages / inconvénients du projet apparaît largement positif.

TITRE 3 – PLAN GENERAL DES TRAVAUX



TITRE 4 – APPRECIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DEPENSES

Les dépenses de la collectivité pour la réalisation de la présente opération se répartissent comme suit :

- Maîtrise foncière : 1.190.000 € HT
- Proto-aménagements (désamiantage, démolition, consolidation... y compris études) : 445.000 € HT
- Travaux (réhabilitations, constructions neuves et aménagements extérieurs... y compris études) :
3.160.000 € HT

TITRE 5 - ANNEXES

1. NOTE DE SYNTHÈSE ET DÉLIBÉRATION DE LA COMMUNE DE MONTBRISON

2. CONVENTION AVEC L'EPORA

3. NOTE SUR LES MESURES EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT