

Jean-Claude Galléty  
Commissaire enquêteur

Le 23 octobre 2021

## **Préfecture du Rhône**

### **Enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de restauration immobilière de Thizy-les-Bourgs (69 240)**

**Enquête du 6 septembre au 6 octobre 2021**

<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>
---

Décision du Tribunal administratif de Lyon N° E21000084/69

**Le rapport d'enquête est indissociable des conclusions et de l'avis motivé ainsi que des annexes**

## Sommaire

<b>1 – GENERALITES, LA COMMUNE DE THIZY-LES-BOURGS.....</b>	<b>3</b>
1.1 – Contexte socio-économique.....	3
1.1.1 – Situation géographique.....	3
1.1.2 – L'urbanisation .....	3
1.1.3 – La population .....	4
1.1.4 – Le logement .....	5
1.1.5 – Les activités économiques.....	6
1.2 – Premières conclusions sur les généralités.....	8
1.3 – Normes et règlements supérieurs à l'ORI.....	9
1.3.1 – Scot du Beaujolais.....	9
1.3.2 – Plan local de l'habitat (PLH) .....	9
1.3.3 – Plan local d'urbanisme (PLU) .....	9
1.3.4 – Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP).....	10
<b>2 – LE PROJET D'OPERATION DE RENOVATION IMMOBILIERE ET SES OBJECTIFS.....</b>	<b>10</b>
2.1 – Le contexte du projet.....	10
2.2 – Le projet d'ORI .....	10
2.3 – L'appréciation du commissaire-enquêteur sur le projet d'ORI .....	12
<b>3 – L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.....</b>	<b>13</b>
3.1 – Les références réglementaires.....	13
3.2 – Désignation du commissaire enquêteur.....	13
3.3 – Arrêté du préfet .....	13
3.4 – Préparation de l'enquête publique .....	13
3.5 – Publications légales et autres informations du public .....	14
3.6 – Composition du dossier papier d'enquête publique mis à la disposition du public .....	15
3.6.1 – Contenu .....	15
3.6.2 – Qualité et complétude du dossier .....	16
3.6 – Déroulement de l'enquête publique .....	17
3.7 – Clôture de l'enquête publique .....	17
3.8 – PV de synthèse .....	17
3.9 – Conclusion sur la participation du public.....	17
<b>4 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE.....</b>	<b>18</b>
<b>GLOSSAIRE .....</b>	<b>18</b>
<b>ANNEXE .....</b>	<b>19</b>

Ce rapport traite de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière de Thizy-les-Bourgs.

## **1 – GÉNÉRALITÉS, LA COMMUNE DE THIZY-LES-BOURGS**

### **1.1 – Contexte socio-économique**

#### **1.1.1 – Situation géographique**

Thizy-les-Bourgs est une commune rurale qui se situe à l'extrême Est du département du Rhône. À l'ouest et au sud, elle est bordée par des communes appartenant au département de la Loire.

Elle se situe à 73 km de Lyon et à 22 km de Roanne dans la Loire.

Le relief du secteur est assez tourmenté, constitué de crêtes et de vallons profonds, conséquences du contrecoup – *comme pour les Cévennes* – de la surrection des Alpes. Du fait de ce relief tourmenté, les communications routières ne sont pas aisées.

Thizy-les-Bourgs est une commune nouvelle au sens de la loi du 16 décembre 2010 sur la réforme territoriale.

Elle a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2013 en agglomérant cinq communes : Bourg-de-Thizy, La Chapelle-de-Mardore, Mardore, Marnand et Thizy. La population de cette nouvelle commune est de 6027 habitants (INSEE 2018). Thizy est le chef-lieu du nouvel ensemble.

La commune fait partie de la communauté d'agglomération de l'ouest rhodanien (COR) créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016 par fusion de trois anciennes communautés de communes. Elle regroupe 34 communes représentant 50 657 habitants<sup>1</sup>.

Le chef-lieu de la COR est Tarare, situé à 25 km de Thizy-les-Bourgs. La ville de Tarare est directement accessible par l'A89 (sortie Tarare-centre).

#### **1.1.2 – L'urbanisation**

La ville de Thizy s'est développée au Moyen Âge comme centre de commerce, puis à partir du 17<sup>e</sup>/18<sup>e</sup> siècle, elle connaît un développement lié à l'activité de tissage, développement qui va s'intensifier avec l'ère industrielle. Thizy devient un grand marché du lin, du chanvre filé et du coton. Les manufactures s'implantent en fond de vallée alors que l'habitat et le commerce s'implantent sur les crêtes. De fait, l'urbanisation des deux principaux bourgs agglomérés (Thizy et Bourg-de-Thizy) se réalise de manière plus ou moins linéaire sur des reliefs assez escarpés produisant une urbanisation dense où l'armature viaire ne porte pas à une communication facile entre les rues<sup>2</sup>.

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, l'industrie textile commence à perdre de la vitesse, et elle va connaître l'effondrement après la seconde guerre mondiale avec l'essor des textiles synthétiques. Ce qui va avoir comme conséquence de profondes mutations sur le plan

---

<sup>1</sup> Rapport de présentation du PLU page 13.

<sup>2</sup> Rapport PLU page 8. À l'origine, Bourg-de-Thizy et Thizy ne constituent qu'une seule commune, traduisant la continuité de l'urbanisation au moment du développement urbain. C'est à la Révolution française qu'elles seront scindées en deux communes.

économique et social. Le territoire connaît alors une très forte décroissance de sa population.

Du fait de son passé économique dans le commerce et le tissage, les bourgs agglomérés possèdent un patrimoine architectural typé avec de beaux immeubles que ce soit en habitat collectif ou en résidences bourgeoises<sup>3</sup>. Malheureusement, une partie de cet habitat dans les bourgs agglomérés, et spécialement à Thizy, est inoccupée, voire dégradée<sup>4</sup>.

### **1.1.3 – La population**

De 1968 à 2018, la commune de Thizy-les-Bourgs perd 2335 habitants, soit 28 % de sa population en 50 ans.

Population de la commune nouvelle de Thizy-les-Bourgs								
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Nb habitants	<b>8362</b>	<b>7950</b>	<b>7509</b>	<b>6866</b>	<b>6349</b>	<b>6348</b>	<b>6377</b>	<b>6027</b>

Source : INSEE, Dossier complet, 2021

Mais ces statistiques agglomérées du fait de la création de la commune nouvelle, masquent en fait des situations plus contrastées.

Les anciennes communes de Marnand, Mardore et La Chapelle-de-Mardore, qui sont des petites communes rurales, perdent peu de population, voire en gagnent pendant la période considérée – 1968-2009 – comme nous pouvons le voir dans le tableau ci-dessous. Par contre, les anciens bourgs industriels, plus peuplés, connaissent une perte de population drastique, Thizy étant le bourg le plus touché avec une perte de 40 % de sa population en une quarantaine d'années.

Variation de population des anciennes communes					
	Thizy	Bourg-de-Thizy	Marnand	Mardore	La Chapelle-de-Mardore
<b>1968</b>	3793	3273	489	601	206
<b>2009</b>	2397	2620	616	513	208
<b>Évolution</b>	<b>- 1396</b>	<b>- 653</b>	+127	-88	+2
<b>%</b>	<b>- 40%</b>	<b>- 20%</b>	+ 25%	- 14%	+ 1%

Source : Rapport de présentation du PLU, p.19

Bien que le solde naturel négatif entre les naissances et les décès participe de cette décroissance, nous noterons que c'est surtout l'exode de la population qui est le moteur le plus puissant cette déprise démographique, même si, dans la période récente, solde naturel et solde migratoire s'équilibrent (respectivement - 0,5 % et - 0,6 % entre 2013 et 2018).

<sup>3</sup> L'usage local appelle « château » les résidences des anciens propriétaires industriels qui sont en fait de grandes demeures bourgeoises. La mairie de Thizy en est l'un des exemples.

<sup>4</sup> Voir plus loin.

Variation de population de Thizy-les-Bourgs							
	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2018
Variation annuelle moyenne en %	- 0,7	- 0,8	- 1,1	- 0,9	- 0,0	+ 0,1	- 1,1
due au solde naturel	+ 0,3	0,0	- 0,0	- 0,2	- 0,2	- 0,3	- 0,5
due au solde migratoire	- 1,1	- 0,8	- 1,1	- 0,7	+ 0,2	+ 0,4	- 0,6

Source : INSEE, Dossier complet, 2021

Par ailleurs, on observe un vieillissement significatif de la population avec la part des *plus de 60 ans* en progression constante.

Part comparée des plus de 60 ans à Thizy-les-Bourgs et dans le Rhône			
	2008	2013	2018
60 ans et plus à Thizy-les-Bourgs	<b>28,0 %</b>	<b>29,2 %</b>	<b>32,1 %</b>
60 ans et plus dans le Rhône	20,0 %	21,0 %	21,9 %

Source : INSEE, Dossiers complets, 2021

Aujourd'hui (2018), la population des *60 ans et plus* est de 32,1 % à Thizy-les-Bourgs, soit le tiers de la population. Dans le Rhône, elle est quasi stable aux alentours de 20 %.

Le fort vieillissement de la population de la commune représente ainsi un fort enjeu en terme d'adaptation des logements.

#### **1.1.4 – Le logement**

Si globalement le nombre de logements de la commune nouvelle est stable, voire en légère augmentation depuis la décennie 2010, l'occupation des logements subit une régression constante en parallèle à la déprise démographique. Les logements vacants augmentent de 68 % sur la période considérée de 1968 à 2018, ce qui est considérable.

De ce fait, les logements vacants représentent aujourd'hui (2018) plus du 1/5° des logements (22,5 %, contre 72,7 % de résidences principales et seulement 4,7 % de résidences secondaires).

Évolution des catégories de logements à Thizy-les-Bourgs									
	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018	% 2018
Total logts	3333	3303	3410	3345	3145	3335	3418	3465	100 %
dt résidences principales	2871	2752	2657	2536	2506	2600	2626	2522	72,7 %
dt résidences secondaires	146	247	260	231	211	159	169	164	4,7 %
dt logements vacants	316	304	493	578	428	575	623	780	22,5 %

Source : INSEE, Dossiers complets, 2021

Ce chiffre des logements vacants est à comparer à ceux du département du Rhône, où ils ne représentent que 7,3 % en 2018<sup>5</sup>.

La commune de Thizy-les-Bourgs connaît donc une vacance dans le logement significative et préoccupante, et cela en progression constante<sup>6</sup>.

Si l'on regarde la structure des logements – *et bien que nous ayons un recul limité ne remontant pas au-delà de 2008* – nous constatons que c'est la construction de maisons qui produit l'apport de nouveaux logements (+ 9,8 % depuis 2008) alors que les appartements en immeuble diminuent (– 4,1 % depuis 2008). La croissance du nombre de logements se fait donc à partir de maisons individuelles.

La vacance, elle, frappe essentiellement les immeubles des vieilles centralités, et plus spécialement Thizy qui était le cœur de l'ancienne communauté industrielle. Le rapport de présentation du PLU en analyse les causes :

- accessibilité automobile contraignante due à la morphologie de l'habitat et du réseau viaire, liés au relief ;
- densité perçue comme trop forte avec absence d'espaces verts, d'ensoleillement... ;
- logements ne répondant plus aux attentes sociales ou aux normes actuelles ;
- s'ajoute à cela une forte dégradation de certains logements liés à une inoccupation durable depuis longtemps<sup>7</sup>.

La visite dans les rues anciennes de Thizy ne fait que confirmer ce constat.

### **1.1.5 – Les activités économiques**

La population active de Thizy-les-Bourgs est une population au profil très caractérisé, que nous pourrions qualifier « d'ouvrière ». En effet, les employés et les ouvriers représentent 62,4 % des catégories socioprofessionnelles, alors que les « *artisans, commerçants, chefs d'entreprise* » et « *cadres et professions supérieures* » regroupés

<sup>5</sup> Chiffres INSEE.

<sup>6</sup> Le sursaut statistique en 1999, qui voit une baisse des logements vacants, est attribuée à des destructions de logements dégradés. Cf. rapport de présentation du PLU, p.21.

<sup>7</sup> Rapport de présentation du PLU, p. 24.

ne représentent que 13,4 %. Les professions intermédiaires représentent, elles, 22,9 %<sup>8</sup>.

Notons qu'en 2018 les retraités représentent 34,4 % de la population des 15 ans et plus – elle est de 22,5 % dans le Rhône –, ce qui contribue aussi à caractériser cette population comme vieillissante.

Emploi par catégories socioprofessionnelles en 2018 à Thizy-les-Bourgs		
	Nbre	%
Ensemble	2755	100 %
Agriculteurs exploitants	35	1,3 %
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	173	6,3 %
Cadres et professions intellectuelles supérieures	195	7,1 %
Professions intermédiaires	631	22,9 %
Employés	740	26,8 %
Ouvriers	981	35,6 %

} 13,4 %  
 } 22,9 %  
 } 62,4 %

Source : INSEE, Dossiers complets, 2021

Pourtant, la situation de l'activité à Thizy-les-Bourgs n'est pas négative. En effet, si l'on observe l'indicateur de concentration d'emploi<sup>9</sup>, celui-ci est à 124,4 en 2018. Cela montre que, dans la commune, il y a davantage d'emplois que d'actifs résidant dans la commune. Cet indicateur a même une tendance à la hausse.

Indicateur de concentration d'emploi			
	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la commune	2848	2820	2667
Actifs ayant un emploi et résidant dans la commune	2380	2383	2145
Indicateur de concentration d'emploi	119,7	118,3	124,4
Taux d'activité parmi les 15 ans et plus	51,1 %	52,0 %	50,3 %

Source : INSEE, Dossier complet, 2021

On notera aussi que le taux d'activité parmi les 15 ans et plus est quasi stable, autour de 50 %.

On notera enfin que, parmi les actifs résidant dans la commune, ceux-ci se partagent aujourd'hui pour moitié entre ceux qui travaillent sur place et ceux qui vont travailler

<sup>8</sup> Chiffres 2018. L'INSEE définit les professions intermédiaires par les personnes qui occupent une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution ainsi que par des métiers dans l'éducation, la santé, le travail social comme les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales...

<sup>9</sup> L'indicateur de concentration d'emploi compare les emplois dont le siège est dans la commune aux actifs résidant dans cette commune. Il est égal à : emplois dans la commune/actifs résidant dans la commune x 100. Lorsqu'il est supérieur à 100, cela signifie qu'il y a plus d'emplois sur place que d'actifs-résidents.

ailleurs (respectivement 50,3 % et 49,7 % en 2018). Dans le temps, on constate cependant une tendance à aller de plus en plus travailler à l'extérieur<sup>10</sup>.

<b>Lieu de travail des actifs résidant dans la commune</b>						
	<b>2008</b>		<b>2013</b>		<b>2018</b>	
Ensemble	2380		2381		2145	
Travaillent dans la commune	1307	54,9 %	1211	50,9 %	1078	50,3 %
Travaillent dans une autre commune	1073	45,1 %	1170	49,1 %	1066	49,7%

Source : INSEE, Dossier complet, 2021

Par le fait que la commune recèle un nombre significatif d'emplois sur place, cela signifie que de nombreuses personnes viennent de l'extérieur pour travailler dans cette commune, ce qui peut, là aussi receler un enjeu pour le logement.

Enfin, si l'on analyse l'emploi selon les deux grandes sphères de l'économie, à savoir l'économie « productive » et l'économie « présenteielle »<sup>11</sup>, nous constatons que les établissements liés à la première représentent 37,9 % (38 % en termes de salariés) alors que ceux de la sphère présenteielle représentent plus de 60 % (61,2 % des salariés). Ce qui signifie que l'activité et l'emploi de Thizy sont majoritairement tournés vers des activités en direction de la population. Ce qui est cohérent par ailleurs avec le vieillissement constaté puisque les personnes âgées ont des besoins croissants au plan médical et social.

## **1.2 – Premières conclusions sur les généralités**

Cette analyse de la situation socio-économique de la commune est un peu longue, mais elle est utile pour comprendre dans quelle situation la future ORI s'inscrira. Des caractéristiques significatives émergent de cette analyse.

C'est un territoire en forte déprise démographique doublée d'un fort vieillissement de la population. Un parc de logements collectifs dans les vieilles centralités commerçantes qui s'est vidé, avec pour conséquence un décrochage de l'habitabilité de ces logements (manque d'entretien, pas de remise aux normes...), et plus spécifiquement dans le centre historique de Thizy. Une très forte représentation des catégories « ouvriers » et « employés » dans les CSP, ce qui peut se traduire par un besoin de logements bon marché. Le vieillissement de la population peut aussi receler un besoin de logements pour des personnes qui souhaitent quitter une demeure plus grande ou qui ont besoin des commodités adaptées à leurs capacités physiques déclinantes. Un nombre significatif de commerces fermés dans cette même centralité, ce qui peut justifier une revitalisation vigoureuse du centre-ville.

<sup>10</sup> Ce phénomène n'est pas propre à Thizy-les-Bourgs ; c'est une tendance générale des phénomènes de l'urbanisation aujourd'hui.

<sup>11</sup> Les activités présenteielles concernent la production de biens et de services destinés à la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone, que ce soient des résidents ou des touristes. Tout ce qui a trait au commerce, aux services à la personne, aux activités pour l'entretien ou la création de logements, etc. relève de l'activité présenteielle.



## **1.3 – Normes et règlements supérieurs à l'ORI**

### **1.3.1 – Scot du Beaujolais**

La commune de Thizy-les-Bourgs fait partie du périmètre du Scot du Beaujolais, approuvé le 29 juin 2009 et modifié en avril 2019. Le Scot comprend aujourd'hui 116 communes regroupées dans 4 intercommunalités. Il comprend 223 000 habitants<sup>12</sup>.

Le Scot classe les communes de son secteur selon cinq niveaux de polarité. Les bourgs de Thizy, Bourg-de-Thizy et Marnand sont classés en pôles d'accueil structurants de niveau 2.

Le Scot du Beaujolais prévoit une augmentation de la population de son secteur à l'horizon 2030 entre 35 000 et 40 000 habitants.

Le Document d'orientation générale du Scot (DOG) fixe les objectifs suivants de création de logements pour 2030 :

<b>Les objectifs de création de logements du Scot à l'horizon 2030</b>		
<b>Communes</b>	<b>Hypothèse basse en logement</b>	<b>Hypothèse haute en logement</b>
Bourg-de-Thizy et Thizy	Entre 558 et 930	Entre 744 et 1178

Source : Rapport de présentation du PLU, page 12.

Ce qui paraît assez irréaliste compte tenu de la dynamique de la population à Thizy-les-Bourgs. Ces objectifs ont été définis lors de l'élaboration du Scot, mais n'ont pas été réactualisés depuis.

Dans les pôles de niveau 2, l'objectif assigné en termes de forme de bâti est de s'orienter préférentiellement vers du logement collectif ou de l'individuel groupé<sup>13</sup>.

### **1.3.2 – Plan local de l'habitat (PLH)**

La commune de Thizy-les-Bourgs relève du PLH de la communauté d'agglomération de l'Ouest rhodanien approuvé le 22 septembre 2016 pour la période 2016-2021. Parmi quatre axes principaux d'action du PLH, la rénovation du parc de logements privés anciens ou vacants figure en première priorité.

Ce programme est en cours de révision par la COR. Il devrait être mis en place au premier semestre 2022. L'orientation concernant la poursuite de la rénovation des parcs anciens, privés et publics en articulation avec la redynamisation des centres-bourgs reste prioritaire.

### **1.3.3 – Plan local d'urbanisme (PLU)**

La commune de Thizy-les-Bourgs est dotée d'un PLU approuvé le 16 juillet 2018.

Les immeubles concernés par l'ORI se trouvent dans la zone UM, qui correspond à la centralité historique de Thizy et définie de la manière suivante : « Zone

<sup>12</sup> Cf. <https://www.pays-beaujolais.com/scot>.

<sup>13</sup> Rapport de présentation du PLU p.12.

*multifonctionnelle destinée à accueillir l'habitat, les commerces, les services et les activités artisanales afin de maintenir une mixité des fonctions urbaines ».*

### **1.3.4 – Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP)**

La commune est aussi dotée d'une AVAP approuvée également le 16 juillet 2018.

Les immeubles concernés par l'ORI se trouvent situés dans la zone S1 qui est la zone du « *Secteur d'intérêt urbain et architectural majeur* ».

Les prescriptions concernant l'architecture et les travaux de l'AVAP sont reprises dans le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pages 18 à 23.

## **2 – LE PROJET D'OPERATION DE RENOVATION IMMOBILIERE ET SES OBJECTIFS**

### **2.1 – Le contexte du projet**

Devant la situation de désaffectation du centre-bourg de Thizy, la commune a engagé un certain nombre d'actions en vue de redynamiser ce secteur en coopération avec la communauté d'agglomération :

- création de parkings en périphérie immédiate du centre,
- réhabilitation de l'espace public notamment la place du Commerce et la place Maurice Ravel,
- opérations de curage,
- réhabilitation de logements,
- création d'une petite surface commerciale,
- etc.

La mairie et la COR sont par ailleurs engagés dans une opération de revitalisation du centre-bourg valant OPAH à travers une convention signée avec l'Anah. Elle vise à lutter contre l'habitat indigne ou dégradé, favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, accompagner les copropriétés en difficulté, etc.<sup>14</sup> L'association Soliha est chargée de l'animation de l'OPAH et de l'accompagnement des propriétaires pour leur demande de subvention.

Une opération de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) entre 2018 et 2021 a notamment permis une requalification d'un îlot rue Jean-Jaurès.

### **2.2 – Le projet d'ORI**

Aujourd'hui la mairie et la communauté d'agglomération portent leur action sur des immeubles dont l'état général permet d'envisager la réhabilitation des logements afin de relancer une offre de logements rénovés en centre-ville à travers la procédure « ORI » (Opération de rénovation immobilière).

<sup>14</sup> Convention signée le 3 février 2017 pour la période 2017-2023. La COR est maître d'ouvrage. Source : Agence nationale de l'habitat (Anah).

Une ORI est une procédure qui a pour objectif la réalisation de travaux afin de remettre en état des immeubles en vue de retrouver une habitabilité satisfaisante de leurs logements.

Le secteur visé s'articule sur la place du Commerce, la place de l'Église et le haut de la rue Jean-Jaurès qui représentent véritablement la centralité de Thizy. Cette centralité se prolonge jusqu'à la place de l'Europe, à côté de la mairie et site du marché hebdomadaire.

L'action sur ce secteur recèle un véritable enjeu pour la revitalisation de ce centre-bourg.

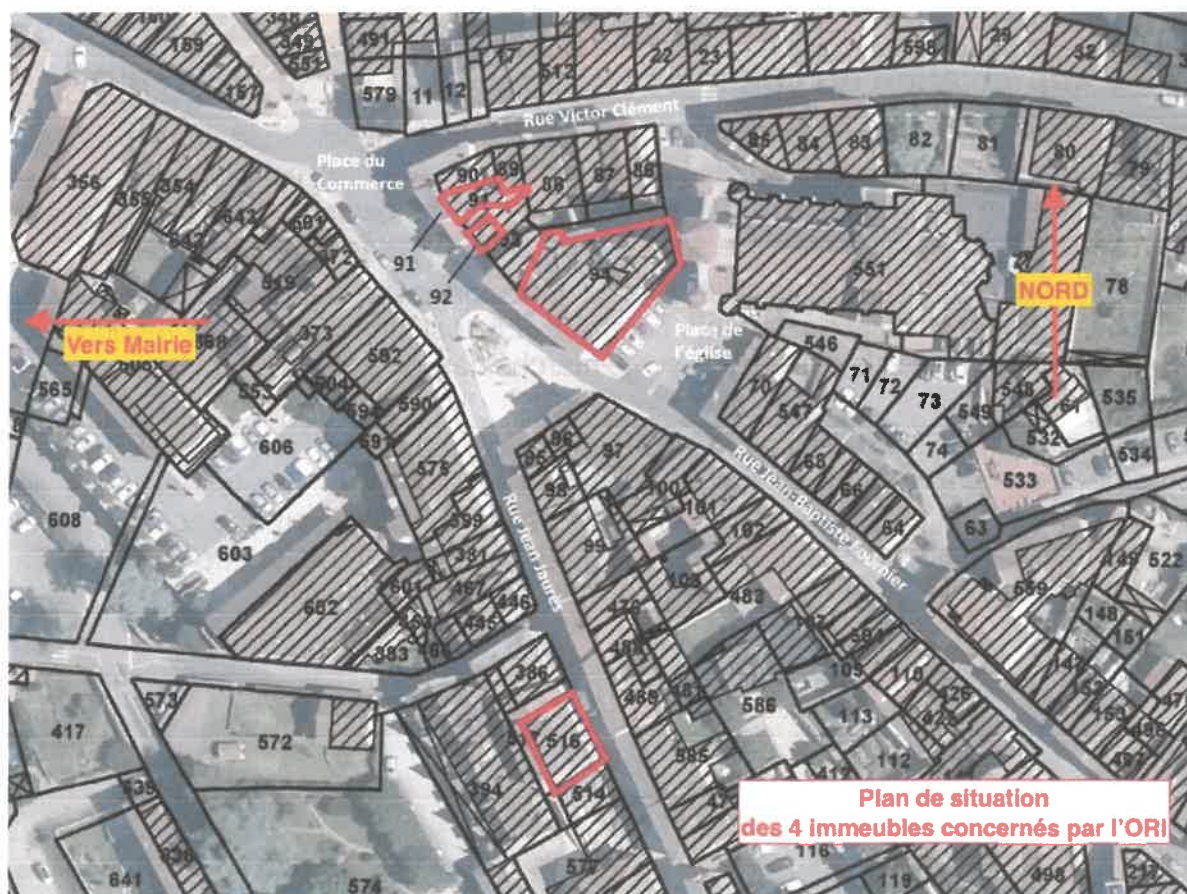
La COR est maître d'ouvrage de l'opération.

Le bureau d'études *Le Creuset Méditerranée*<sup>15</sup> a été missionné pour réaliser l'étude préalable au lancement de la procédure ORI.

Onze immeubles ont été inclus dans le périmètre d'étude. Une vingtaine de propriétaires ont été rencontrés avec visite des immeubles, etc.

Au final de cette phase d'étude préparatoire, quatre immeubles ont été retenus pour l'opération ORI en tenant compte de l'état des immeubles, des potentiels de réhabilitation, de la disponibilité des propriétaires, des enjeux pour la revitalisation du secteur...

Les quatre immeubles concernés sont les parcelles cadastrales : AH 91, AH 92 respectivement aux 5 et 7 de la place du Commerce ; AH 94, 11 place du Commerce et place de l'église et AB 516, 30 rue Jean-Jaurès.



<sup>15</sup> 83690-Salernes. Anne Fieux, architecte-urbaniste consultante.

Notons qu'en face à l'église, l'immeuble AH 94 possède un très bel oriel métallique coiffé d'un lanterneau en ardoises et qui mérite d'être restauré. Le bâtiment est d'ailleurs classé d'intérêt patrimonial dans l'AVAP.

Au total, ces quatre immeubles représentent 14 logements. Sur ces 14 logements, seuls 3 logements sont actuellement occupés<sup>16</sup>. La plupart des autres sont actuellement inhabitables.

Ces immeubles possèdent des commerces en rez-de-chaussée qui sont vacants à l'exception du Crédit agricole qui occupe une petite partie du rez-de-chaussée de l'immeuble N° 94.

La finalité centrale de cette opération est donc la résorption de la vacance des logements.

*Ainsi la procédure ORI engagée a pour objectif « de rendre obligatoire les travaux tant sur les parties communes que sur les parties privatives avec un objectif d'amélioration de l'habitabilité. Les prescriptions conduiront à requalifier des logements dégradés et pour une grande majorité vacante en les dotant des éléments de confort répondant aux besoins actuels, mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles »<sup>17</sup>.*

À la suite de cette étude, le bureau de la COR, par sa délibération du 25 mars 2021, décide d'approuver le dossier d'enquête préalable et de solliciter le préfet pour la mise à l'enquête publique du dossier en vue de la déclaration d'utilité publique pour le lancement de l'ORI.

### **2.3 – L'appréciation du commissaire-enquêteur sur le projet d'ORI**

Compte tenu de ce qui a été dit précédemment sur l'état de la vacance dans le centre-bourg historique de Thizy, des enjeux en termes de revitalisation de la centralité, ainsi que des enjeux patrimoniaux sur ce secteur, le lancement de l'ORI s'avère particulièrement stratégique pour le secteur entourant la place du Commerce.

Cette opération s'inscrit dans la continuité et le confortement des autres actions déjà réalisées pour la revitalisation de cette centralité. Elle est stratégique pour reconquérir l'habitabilité du centre-ville et remettre sur le marché des logements adaptés au confort moderne.

Les contacts et les discussions avec les propriétaires, réalisés en amont par le bureau d'études, accompagné dans la seconde phase de l'étude par une technicienne de Soliha sur la réhabilitation des logements, ont permis de cerner au mieux le potentiel opérationnel de l'opération et de favoriser l'acceptabilité sociale de celle-ci. Le déroulement de l'enquête publique en sera d'autant plus tributaire.

---

<sup>16</sup> L'étude préalable (2018) mentionne 4 logements occupés, mais depuis l'une des personnes est décédée, ce qui ramène ce chiffre à 3 logements occupés sur 14.

<sup>17</sup> Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'utilité publique, p. 14. Les travaux entrepris par les propriétaires bénéficient des subventions de l'Anah, qui peuvent être majorés selon l'état du logement. S'ajoutent à cela, dans la plupart des cas, des subventions de la Région, du Département, de l'intercommunalité...

### **3 – L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

#### **3.1 – Les références réglementaires**

Une Opération de rénovation immobilière (ORI) relève du Code de l'urbanisme : article L313-4 à L313-4-4 ainsi que R313-23 à R313-29.

L'enquête publique en vue de la Déclaration d'utilité publique (DUP) relève du Code de l'expropriation qui en fixe les conditions de réalisation : L121-1 à L121-4 ainsi que R111-1 à R111-4 ; R112-1 à R112-27.

Le préfet est l'autorité organisatrice de l'enquête publique en vue de la DUP.

#### **3.2 – Désignation du commissaire enquêteur**

Par sa décision du 30 juin 2021 (N° E21000084/69), le tribunal administratif désigne Jean-Claude Galléty comme commissaire-enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la DUP pour l'ORI sur le territoire de la commune de Thizy-les-Bourgs.

#### **3.3 – Arrêté du préfet**

Par arrêté préfectoral N° E2021-190 du 10 août 2021, le préfet du Rhône prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'ORI et en définit les modalités.

Les dates de l'enquête publique sont du lundi 6 septembre au mercredi 6 octobre 2021 inclus.

#### **3.4 – Préparation de l'enquête publique**

– J'ai rencontré Monsieur Hugo Ilunga du bureau de l'urbanisme et de l'utilité publique de la préfecture du Rhône le 9 août 2021 : présentation de l'enquête, remise du dossier, calage des dates de permanence, signature du registre, etc.

– J'ai rencontré Madame Valérie L'Héritier, responsable du service Habitat, aménagement urbain et politique de la ville de la communauté d'agglomération (COR) le 12 août 2021 en mairie de Thizy-les-Bourgs : présentation du projet, présentation des différentes actions entreprises par la COR et la mairie en vue de la revitalisation du centre-bourg et notamment la RHI de la rue Jean-Jaurès qui a permis la création d'un espace public mitoyen d'un des immeubles visés par la présente enquête et la réhabilitation d'un immeuble, présentation du dossier d'enquête publique, visite des différents sites et prise de photos.

– Le 12 août 2021, réception par courriel de la préfecture, puis par courrier, de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique.

– Entre le 19 et le 24 août 2021, échanges par courriels avec Madame Léa Gouttenoire, cheffe de projet *Petite ville de demain* de la COR et Hugo Ilunga, de la préfecture sur les questions de procédure et d'information du public.

– Le 24 août 2021, visioconférence à l'initiative de la COR avec Madame Anne Fieux, du bureau d'études *Le Creuset Méditerranée* qui a réalisé les études préalables, ainsi qu'avec Léa Gouttenoire et Valérie l'Héritier de la COR : historique de l'opération,



démarches poursuivies et méthodes mises en œuvre, situation des propriétés concernées ainsi que leur environnement, réglementations et procédures, mesures d'information en direction du public, etc.

– Le 3 septembre 2021, avant l'ouverture de l'enquête, en coopération avec Léa Gouttenoire, restructuration du bordereau des pièces du dossier d'enquête publique afin d'en faciliter la compréhension et l'appropriation par le public.

– Lors de ma visite préparatoire à Thizy-les-Bourgs, puis lors de mes échanges avec la COR, nous avons défini les mesures d'affichage et d'information du public tant sur les sites de la COR que de la mairie. J'ai demandé que des photos soient prises et jointes au dossier d'enquête, ce qui a été fait.

\*\*\*\*\*

*Par ailleurs, pendant l'enquête publique ou la rédaction du rapport, j'ai eu des contacts avec Monsieur Anthony Comby (responsable de l'urbanisme à Thizy-les-Bourgs), Léa Gouttenoire et Valérie l'Héritier de la COR et Anne Fieux pour demander des informations complémentaires ou parfaire ma connaissance de la problématique.*

### **3.5 – Publications légales et autres informations du public**

- Les publications légales dans la presse ont été réalisées par la préfecture :
  - Dans Le Progrès du 17 août 2021 et dans Tout Lyon du 21 août 2021 pour la première parution, soit huit jours précédant le début de l'enquête.
  - Dans Le Progrès du 7 septembre 2021 et dans Tous Lyon du 11 septembre 2021, pour la seconde parution, soit dans les huit premiers jours de l'enquête publique.

Ces publications sont conformes à l'article R112-14 du Code de l'expropriation.

- Les certificats d'affichage ont été émis :
  - N°1 par la mairie de Thizy-les-Bourgs le 25 août 2021 ;
  - N°1 par la COR du 26 août 2021 ;
  - N°2 par la mairie de Thizy-les-Bourgs le 6 octobre 2021 ;
  - N°2 par la COR le 7 octobre 2021.
- L'avis préfectoral au public a été affiché dans les délais légaux :
  - le 25 août 2021 à Thizy-les-Bourgs, sur les panneaux d'affichage municipaux dans le hall de la mairie et dans celui du passage du Commerce qui donne sur la place du même nom, ainsi que sur deux immeubles de la place du Commerce concernés par l'ORI.
  - le 26 août 2021, dans le périmètre de la COR, sur le panneau d'affichage extérieur du siège de la communauté d'agglomération à Tarare, ainsi que sur le panneau d'affichage de l'antenne de Cublize ; la communauté d'agglomération étant très vaste, l'antenne de Cublize est la plus proche de Thizy-les-Bourgs.
- Lors de tous mes passages à Thizy-les-Bourgs (permanences), j'ai vérifié les affichages dans les quatre lieux sus-indiqués à Thizy, y compris le soir de la clôture de l'enquête. Ces affichages ont donc été présents tout au long de l'enquête.

● Bien que l'on ne soit pas dans le cadre d'une enquête dématérialisée, mais afin d'assurer une bonne information du public, j'ai demandé à la mairie et à la COR de mettre sur leur site Internet le dossier d'enquête, ce qui a été fait dès le 6 octobre 2021. Sur les deux sites figuraient ainsi :

- L'avis au public du préfet ;
- Le dossier d'enquête préalable à la DUP.

J'ai vérifié régulièrement leur présence sur les sites Internet, et cela jusqu'au jour de clôture, le 6 octobre 2021. Ces informations ont donc été disponibles sur les sites Internet pendant toute la durée de l'enquête.

● Par ailleurs, la mairie de Thizy-les-Bourgs a fait passer l'information sur l'enquête publique sur le panneau lumineux situé place du Commerce. De la même manière, elle a fait passer un message annonçant l'enquête publique par le biais du « panneau Pocket » de la mairie (messages sur les smartphones).

● Enfin, la COR a envoyé le 1<sup>er</sup> septembre 2021 un courrier recommandé avec accusé de réception à chaque propriétaire concerné afin de les informer de la tenue prochaine de l'enquête publique. Ce courrier était accompagné de l'avis au public préfectoral et du flyer de présentation de l'ORI qui avait déjà été diffusé précédemment pendant l'étude préalable.

● Le jour de l'ouverture de l'enquête, la mairie et la COR ont pris des photos des différents lieux d'affichage et autres informations publiés décrites ci-dessus. À savoir :

- photos des panneaux d'affichage à Thizy (4 photos) et des affichages sur les immeubles concernés (4 photos) ;
- photos des panneaux d'affichage de la COR (4 photos) ;
- photos des publications numériques : site Internet de la commune (1 photo), de la COR (2 photos), du panneau lumineux à Thizy (2 photos) et du panneau Pocket (1 photo), soit 18 photos.

Ces photos ont été incluses dans le dossier papier soumis à consultation du public.

Ces mesures d'information du public sont donc conformes à l'article R112-15 du Code de l'expropriation. Elles ont permis une large communication en direction du public.

### **3.6 – Composition du dossier papier d'enquête publique mis à la disposition du public**

#### **3.6.1 – Contenu**

Le dossier « papier » d'enquête publique mise à la disposition du public contenait :

- le bordereau des pièces précédemment mises au point avec la COR ;

Dans la chemise A – Pièces administratives :

- A1** – l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique ;
- A2** – l'avis au public préfectoral ;
- A3** – le mémento sanitaire de la CNCE concernant la pandémie de Covid 19.

Dans la chemise B – Pièces du projet soumis à l'enquête publique :

- B1** – le plan de situation des immeubles concernés par le projet ;

**B2** – le rapport d'enquête préalable à la DUP de l'ORI daté du 27 avril 2021 (48 pages).

Ce rapport comprenant :

1. Un préambule expliquant l'objet et les étapes de l'ORI ;
2. Les règles du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique
3. La liste et le plan de situation des immeubles concernés ;
4. Une notice expliquant les enjeux pour le centre-ville de Thizy, l'évolution historique de l'habitat jusqu'à nos jours, le projet de réhabilitation du centre ainsi que les différents outils mobilisés ;
5. Une notice présentant le processus de mise en place de l'ORI (méthodes, procédures, caractéristiques des immeubles, prescriptions architecturales découlant de l'AVAP) ;
6. Un diagnostic détaillé pour chaque immeuble avec plan de localisation, données descriptives générales, état d'occupation, estimation des travaux à réaliser et montant estimatif des travaux prescrits ;
7. La délibération de la COR en date du 25 mars 2021 en vue de lancer la mise à l'enquête publique ;
8. L'estimation de la valeur vénale de chaque immeuble avant restauration établie par le service des Domaines ;
9. Le flyer adressé aux propriétaires concernés par l'ORI ;
10. Le plan des secteurs de l'AVAP au sein desquels se situe l'ORI.

**B3** – le registre papier destiné à recevoir les observations du public et paraphé par le commissaire enquêteur.

Dans la chemise C – Pièces liées aux mesures d'information du public :

**C1** – certificat d'affichage N°1 du maire de Thizy-les-Bourgs en date du 25 août 2021 ;

**C2** – photographies des panneaux d'affichage à Thizy (4 photos) ainsi que l'affichage sur les immeubles concernés (4 photos) ;

**C3** – certificat d'affichage N°1 du président de la COR en date du 28 août 2021 ;

**C4** – photographies des panneaux d'affichage de la COR (4 photos) ;

**C5** – photocopies des articles parus dans Le Progrès (17 août 2021) et dans Tout Lyon (21 août 2021) ;

**C6** – photographies des informations sur supports numériques : site Internet de la commune de Thizy (1 photo), site Internet de la COR (2 photos), panneaux lumineux de Thizy sur la place du Commerce (2 photos), panneau Pocket (smartphones) de la ville de Thizy (1 photo).

Les photos à Thizy et à la COR ont été réalisées respectivement le 25 et le 26 août 2021. Les photos sur la communication numérique ont été réalisées le 6 septembre 2021.

### **3.6.2 – Qualité et complétude du dossier**

Lors de chaque permanence, j'ai vérifié que le dossier à disposition du public était complet.

Le rapport d'enquête préalable à la DUP pour l'ORI (pièce **B2**) était complet au regard de l'article R313-24 du code de l'urbanisme.



Son organisation était très claire, présentant avec pédagogie la situation de la commune et du centre-bourg tant sur le plan de son histoire, de sa démographie et de la situation du parc de logements. Les enjeux pour la commune et les objectifs de l'ORI étaient aussi clairement détaillés. La méthode poursuivie pour la sélection des immeubles était progressive et bien articulée auprès des propriétaires.

Ce rapport était d'appropriation aisée.

Les autres pièces incluses dans le dossier papier permettaient d'avoir une bonne information en direction du public et démontraient les efforts de communication mis en œuvre par le maître d'ouvrage.

### **3.6 – Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 6 septembre au mercredi 6 octobre 2021 inclus, soit 31 jours consécutifs à la mairie de Thizy-les-Bourgs.

J'ai tenu les permanences suivantes :

- P1, le mercredi 8 septembre 2021 de 8h30 à 12h00 ;
- P2, le jeudi 16 septembre 2021 de 8h30 à 12h00 ;
- P3, le samedi 25 septembre de 9h00 à 11h00 ;
- P4, le mercredi 6 octobre 2021 de 13h30 à 17h00.

Pour la tenue de ces permanences, la mairie de Thizy-les-Bourgs avaient mis à ma disposition une salle de réunion au premier étage facilement accessible. Les gestes barrières étaient respectés.

Durant ces quatre permanences, je n'ai reçu personne.

### **3.7 – Clôture de l'enquête publique**

À la fin de la quatrième permanence, qui correspondait à la clôture de l'enquête publique, j'ai biffé le registre afin de signifier la fin des observations.

J'ai ensuite reçu, par lettre recommandée le 9 octobre 2021, le registre clos et signé par Monsieur Martin Sotton, maire de Thizy-les-Bourgs.

### **3.8 – PV de synthèse**

Durant l'enquête :

- Je n'ai reçu aucune personne durant les quatre permanences que j'ai assurées.
- Il n'y a aucune observation écrite sur le registre d'enquête.
- Il n'y a eu aucun courrier papier envoyé en mairie.

J'ai établi le PV de synthèse dans ce sens le 7 octobre 2021, envoyé ensuite par courriel à la préfecture et à la COR (il figure en annexe du présent rapport).

Le 8 octobre, j'ai reçu successivement de la préfecture et de la COR un mél m'indiquant qu'elles n'avaient aucune remarque à formuler sur le PV de synthèse.

### **3.9 – Conclusion sur la participation du public**

Cette enquête publique n'a soulevé aucune observation de la part du public.

Cette situation doit sans doute être attribuée au fait que le bureau d'études mandaté a réalisé un gros travail de contact en amont avec les propriétaires et que ceux-ci ont manifesté leur conscience de l'état de leurs biens et se sont déclarés ouverts pour trouver des solutions pour la réhabilitation.

#### **4 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**

Les conclusions et avis motivé du commissaire-enquêteur sont exprimés dans un document séparé, indissociable du présent rapport et joint à celui-ci.

Le 23 octobre 2011,  
Jean-Claude Galléty,  
Commissaire-enquêteur



#### **GLOSSAIRE**

**Anah** : Agence nationale de l'habitat

**AVAP** : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine

**COR** : Communauté d'agglomération de l'ouest rhodanien

**CNCE** : Compagnie nationale des commissaires-enquêteurs

**DOG** : Document d'orientation générale (du Scot)

**DUP** : Déclaration d'utilité publique

**INSEE** : Institut national de la statistique et des études économiques

**OPAH** : Opération programmée d'amélioration de l'habitat

**ORI** : Opération de rénovation immobilière

**PLH** : Plan local de l'habitat

**PLU** : Plan local d'urbanisme

**RHI** : Résorption de l'habitat insalubre

**Scot** : Schéma de cohérence territoriale

**Soliha** : Solidaires pour l'habitat, association issue de l'économie sociale et solidaire agissant pour l'amélioration de l'habitat

## ANNEXE

Jean-Claude Galléty  
Commissaire enquêteur

Mions, le 7 octobre 2021

**PV de synthèse**  
*concernant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'opérations de restauration immobilière (30 rue Jean-Jaurès, 5, 7 et 11 place du Commerce) sur le territoire de la commune de Thizy-les-Bourgs et présenté par la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien (COR).*

**Références :**

- Arrêté du Préfet du Rhône N° E-2021-190 du 10 août 2021.
- Décision de la Présidente du tribunal administratif de Lyon N° E 21000084/69 du 30 juin 2021 désignant Jean-Claude Galléty, commissaire enquêteur.

J'ai procédé à la clôture de l'enquête publique le mercredi 6 octobre à 17 heures.

Le registre d'enquête vient d'être signé par Monsieur Martin SOTTON, maire de Thizy-les-Bourgs qui me le faire parvenir par courrier recommandé.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 6 septembre 2021 au mercredi 6 octobre 2021 inclus.

**Durant l'enquête :**

- Je n'ai personne reçu durant les quatre permanences que j'ai assurées.
- Il n'y a eu aucune observation écrite sur le registre d'enquête.
- Il n'y a eu aucun courrier papier envoyé en mairie.

Jean-Claude Galléty



