

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

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

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

Ce rapport présente les conclusions et l'avis motivé du commissaire-enquêteur concernant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière de Thizy-les-Bourgs.

1 – BREF RAPPEL¹ DE LA SITUATION DE LA COMMUNE DE THIZY-LES-BOURGS

1.1 – La situation de la commune

- Thizy-les-Bourgs est une commune rurale de 6027 habitants (2018) qui se situe à l'extrême Est du département du Rhône, à 73 km de Lyon et à 22 km de Roanne dans la Loire.

C'est une commune nouvelle, créée le 1^{er} janvier 2013 en agglomérant cinq communes : Bourg-de-Thizy, La Chapelle-de-Mardore, Mardore, Marnand et Thizy

La commune fait partie de la communauté d'agglomération de l'ouest rhodanien (COR), créée le 1^{er} janvier 2016.

- Historiquement, la ville de Thizy connaît un développement lié à l'activité de tissage et au commerce, qui va s'intensifier avec l'ère industrielle.

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 rues².

- Après la seconde guerre mondiale, la commune subit la crise de l'industrie textile avec l'essor des textiles synthétiques. Ce qui va avoir comme conséquence de profondes mutations sur le plan économique et social.

En 50 ans, de 1968 à 2018, la commune de Thizy-les-Bourgs perd 28 % de sa population³.

- Ce sont les anciens bourgs industriels, plus peuplés, qui connaissent une perte de population drastique. Thizy, objet de la présente enquête préalable, étant le bourg le plus touché avec une perte de 40 % de sa population en une quarantaine d'années, comme on peut le constater dans le tableau suivant :

¹ Les éléments détaillés figurent dans le chapitre 1 – *Généralités* du rapport principal. Les présentes conclusions suivent la structure du rapport.

² 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.

³ Moins 2335 habitants, sur 8362 en 1968.

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

Source : Rapport de présentation du PLU, p.19

- Par ailleurs, on observe un vieillissement significatif de la population avec la part des *plus de 60 ans* en progression constante. Aujourd'hui (2018), elle est de 32,1 % à Thizy-les-Bourgs, soit le tiers de la population. Dans le Rhône, elle est à 20 %.

- Parallèlement à la déprise démographique, l'occupation des logements subit une régression constante à Thizy-les-Bourgs. Les logements vacants augmentent de 68 % sur la période considérée entre 1968 et 2018, ce qui est considérable. De ce fait, les logements vacants représentent aujourd'hui plus du 1/5^e des logements (22,5 %). Ils sont plus spécifiquement concentrés dans la centralité de Thizy qui était le cœur de l'ancienne communauté industrielle. Dans le Rhône, ils ne représentent que 7,3 %⁴.

- Au plan des catégories socio-professionnelles le profil de la commune est assez caractéristique : les employés et les ouvriers représentent 62,4 %, alors que les « *artisans, commerçants, chefs d'entreprise* » et « *cadres et professions supérieures* » regroupés ne représentent que 13,4 %. Les professions intermédiaires représentent, elles, 22,9 %⁵.

- 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.

- Au plan de l'activité, la situation de la commune n'est pourtant pas si défavorable. L'indicateur de concentration d'emploi⁶ est toujours supérieur à 100 et en progression constante. Il passe de 119,7 en 2008 à 124,4 en 2018. Ce qui signifie que la commune recèle un nombre significatif d'emplois sur place et, si une partie des actifs-résidents de la commune vont travailler à l'extérieur, cela signifie aussi que de nombreuses personnes viennent de l'extérieur pour travailler dans cette commune, et cela en nombre supérieur⁷.

1.2 – Premières conclusions sur la situation de la commune et enjeux

Ce rappel rapide de la situation⁸ de la commune de Thizy-les-Bourgs permet déjà d'apprécier quelques enjeux s'agissant de l'intervention sur le centre-bourg de

⁴ Chiffres INSEE 2018.

⁵ Chiffres INSEE 2018.

⁶ L'indicateur de concentration d'emploi compare les emplois dont le siège est dans la commune aux actifs résidant dans cette commune. Lorsqu'il est supérieur à 100, cela signifie qu'il y a plus d'emplois sur place que d'actifs-résidents.

⁷ En 2018, 50,3 % des actifs-résidents travaillent dans la commune, soit 1078 personnes, alors que 49,7 % travaillent dans une autre commune, soit 1066 personnes (total : 2144). À cette date, les emplois au sein de la commune s'élèvent à 2667 postes.

⁸ Rappelons que les analyses détaillées figurent dans le rapport principal de cette enquête publique.

l'ancienne commune de Thizy – *sans prétendre se substituer à des études de marché appropriées.*

- Le taux très important de la vacance des logements dans cette centralité, couplée à une dégradation de certains logements ou un décrochage par rapport aux normes d'habitabilité contemporaines, appellent de vigoureuses actions. Cette vacance est aussi concomitante d'une vacance dans les commerces en pied d'immeubles.

Ces éléments recèlent donc des enjeux de réhabilitation de logements et de revitalisation de ce centre-bourg.

- 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 (ascenseurs, logements adaptés aux personnes âgées, proximité des commerces, etc.).

- La commune n'est pas en situation déficitaire en termes d'emplois puisque nous avons vu que l'indicateur de concentration d'emploi est supérieur à 100.

- Au plan du profil socio-professionnel de la commune, la très forte représentation des catégories « ouvriers » et « employés » dans les CSP peut se traduire par un besoin de logements bon marché.

Une telle offre peut éventuellement être orientée plus particulièrement en direction des jeunes, nouveaux venus sur le marché du travail, et qui ont par définition plus de difficulté à se loger.

2 – LE PROJET D'OPERATION DE RENOVATION IMMOBILIERE DU CENTRE-BOURG DE THIZY

2.1 – Le projet d'ORI

Devant la situation du centre-bourg de Thizy, la commune et la communauté d'agglomération (COR) ont déjà engagé un certain nombre d'actions en vue de redynamiser ce secteur.

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).

Quatre immeubles sont concernés par cette opération, sur 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. Ce qui représente 14 logements, dont seulement 3 sont occupés. La plupart de ces logements sont actuellement inhabitables.

La procédure ORI 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.

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

L'étude préalable en vue de la mise à enquête publique détaille la situation des immeubles, qui est soit « dégradée », soit « partiellement dégradée »⁹. Cet état porte tout autant sur l'état des logements que sur la structure des bâtiments, et qui demandent pour certains des mesures de réfection de structure.

2.2 – L'appréciation du commissaire-enquêteur sur le projet d'ORI

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

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.

3.2 – Désignation du commissaire enquêteur

Par sa décision du 30 juin 2021 (N° E21000084/69), le tribunal administratif désigne Jean-Claude Galléry comme commissaire-enquêteur.

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.

3.4 – Publications légales et autres informations du public

- Les publications dans la presse ont été réalisées par la préfecture dans Le Progrès du 17 août 2021, puis du 7 septembre 2021 et dans Tout Lyon du 21 août 2021, puis du 11 septembre 2021, dans les délais légaux conformément l'article R112-14 du Code de l'expropriation.

- L'avis préfectoral au public a été affiché :

- à Thizy-les-Bourgs, sur les panneaux d'affichage municipaux dans le hall de la mairie et dans celui du passage du Commerce, ainsi que sur deux immeubles de la place du Commerce concernés par l'ORI ;

⁹ Chapitre « Caractéristiques globales des immeubles retenus », in Dossier d'enquête préalable à la DUP de l'ORI, page 17.

- sur le panneau d’affichage du siège de la communauté d’agglomération (COR) à Tarare, ainsi que sur le panneau d’affichage de l’antenne de Cublize, respectivement les 25 et 26 août 2021, dans les délais légaux. Ces affichages sont restés en place tout le temps de l’enquête publique.
 - Par ailleurs, la mairie de Thizy-les-Bourgs et la COR ont diffusé largement l’information par les moyens numériques : sur le panneau lumineux situé place du Commerce, par le biais du « panneau Pocket » de la mairie (messages sur les smartphones) et sur les sites Internet des deux collectivités.
 - En outre, la COR a envoyé le 1^{er} 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.
- Ces mesures d’information ont permis une large communication en direction du public.

3.5 – Composition du dossier papier d’enquête publique mis à la disposition du public

Le dossier à la disposition du public comprenait :

- L’arrêté préfectoral prescrivant l’enquête publique accompagné de l’avis au public.
- Le plan de situation des immeubles concernés par le projet.
- Le rapport d’enquête préalable à la DUP de l’ORI daté du 27 avril 2021 (48 pages). Ce rapport comportait tous les éléments requis au regard de l’article R313-24 du code de l’urbanisme. Il était complet, présentant avec pédagogie la situation de la commune et du centre-bourg, et d’appropriation aisée.
- Les articles de presse ainsi que des photos ou des saisies d’écran présentant les différentes mesures d’affichage et d’information du public.
- Le mémento sanitaire de la CNCE concernant la pandémie de Covid 19.

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.

3.7 – PV de synthèse¹⁰

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.

¹⁰ Il figure en annexe du rapport principal.

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.

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.

4 – CONCLUSIONS GENERALES ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Mes analyses conduites dans le chapitre *Généralités* du rapport principal montrent que la commune de Thizy-les-Bourgs connaît une situation très difficile en matière de décroissance de la population, de vieillissement de celle-ci et de logements vacants dans les immeubles anciens, ceux-ci étant plus particulièrement cantonnés dans le centre-bourg de Thizy.

Les analyses du bureau d'études mandaté pour préparer l'ORI montrent qu'un certain nombre de logements de ce centre-bourg sont dans des situations « *partiellement dégradées à dégradées* », nécessitant de lourds travaux de restauration pour les rendre ré-habitable.

Par ailleurs, le projet d'ORI porté actuellement par la communauté d'agglomération et la mairie pour la revitalisation de ce centre-bourg s'inscrit dans une suite d'actions conduites depuis plusieurs années en vue de revitaliser cette centralité en difficulté : curetage, aménagement de l'espace public, création de parkings et d'espaces publics, réhabilitation de logements, création d'une petite surface commerciale...

Ces collectivités conduisent une politique soutenue et coordonnée en vue de revitaliser cette centralité, qui est le secteur le plus en difficulté de la commune nouvelle. Le projet d'ORI s'inscrit donc logiquement dans cette politique.

Les investigations conduites par le bureau d'études *Le Creuset Méditerranée* à travers des diagnostics techniques et des discussions avec les propriétaires ont permis de sélectionner les immeubles qui réunissaient un certain nombre de conditions de faisabilité : état général, ouverture des propriétaires, position stratégique dans l'espace urbain en vue des objectifs de revitalisation, etc. J'estime que ce travail d'investigation préalable est de bon niveau afin d'éclairer la décision et engager le processus d'ORI.

Ainsi,

- compte tenu des enjeux en termes de revitalisation du centre-bourg de Thizy et de réhabilitation de ses logements dans les immeubles anciens, soulignés en amont ;
- compte tenu de la stratégie constante menée par la commune, adossée à la communauté d'agglomération, pour la revitalisation de la centralité de Thizy ;
- compte tenu des résultats de l'étude préalable en termes de diagnostic et de faisabilité pour la restauration des immeubles sélectionnés ;

et considérant que :

- le dossier d'enquête préalable à la DUP était complet au regard des pièces exigées par la réglementation pour une telle enquête publique ;
- qu'il était clair et bien documenté pour une bonne information du public ;
- que les publications dans la presse ont été conformes à la réglementation ;

- que l'affichage des avis au public a été correctement réalisé et dans les délais prescrits par la réglementation ;
- que la mairie et la COR ont en outre procédé à une large information sur l'enquête publique par les moyens numériques ou l'envoi de courriers ;
- que l'enquête publique s'est réalisée de manière sereine et satisfaisante à la mairie de Thizy-les-Bourgs ;
- que je n'ai reçu aucune personne en permanence, qu'aucune observation écrite n'a été portée sur le registre, qu'il n'y a eu aucun courrier envoyé en mairie, témoignant ainsi qu'aucune opposition ne s'est manifestée envers ce projet d'ORI,

je considère que ce projet d'opération de restauration immobilière est particulièrement pertinent et opportun en vue de la revitalisation du centre-bourg de Thizy et que le caractère d'utilité publique de cette opération est pleinement justifié.

J'émet donc **un avis FAVORABLE** pour cette DUP en vue de l'ORI du centre-bourg de Thizy.

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.