



**PRÉFÈTE  
DE LA LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Service de l'Action Territoriale  
Pôle Animation Territoriale**

**ARRÊTÉ N° 2025 – 276 PAT**

**PORTANT MODIFICATION DE L'ARRÊTÉ N° 2025 – 110 PAT DU 7 JUILLET 2025 DÉCLARANT D'UTILITÉ PUBLIQUE, VALANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PANISSIÈRES ET CESSIBILITÉ DES PARCELLES DE TERRAIN NÉCESSAIRES À LA RÉALISATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE L'ÎLOT PAUL BERT À PANISSIÈRES, AU BÉNÉFICE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE L'OUEST RHÔNE-ALPES (EPORA)**

La préfète de la Loire

- Vu** le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L 110-1 à L 251-2 et R 111-1 à R 132-4 ;
- Vu** le Code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-43 ;
- Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-54 et L 153-55 ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) applicable sur le territoire de la commune de Panissières, approuvé par délibération du conseil municipal du 26 avril 2012 ;
- Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu** le décret du 22 février 2022 nommant Monsieur Dominique SCHUFFENECKER, secrétaire général de la préfecture de la Loire, sous-préfet de Saint-Etienne ;
- Vu** le décret du 30 juillet 2025 portant nomination de Madame Muriel NGUYEN, préfète de la Loire ;
- Vu** l'arrêté n° 2025-249 du 2 septembre 2025, portant délégation permanente de signature à Monsieur Dominique SCHUFFENECKER, secrétaire général de la préfecture de la Loire, sous-préfet de Saint-Etienne ;
- Vu** l'arrêté n° 2025-110 PAT du 7 juillet 2025 déclarant d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Panissières et cessibilité des parcelles de terrain nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l'îlot Paul Bert à Panissières, au bénéfice de l'EPORA ;
- Vu** la délibération du conseil municipal du 22 juin 2023 demandant au préfet de la Loire d'organiser la mise à enquête publique conjointe du dossier préalable à la déclaration d'utilité publique et du dossier d'enquête parcellaire ;
- Vu** la délibération du 9 avril 2024 par laquelle le Conseil Municipal de Panissières a approuvé le dossier d'enquête publique préalable à la DUP ;
- Vu** la délibération du 28 mai 2024 par laquelle l'EPORA est autorisé à porter le dossier d'enquête parcellaire de l'opération et est signalé bénéficiaire de la DUP valant cessibilité ;
- Vu** la décision du 3 juillet 2024 par laquelle le Conseil d'administration de l'EPORA a accepté d'être - le cas échéant - bénéficiaire de la DUP pour le compte de la Commune de Panissières ;
- Vu** la décision du 8 août 2024 de la MRAe ayant dispensé la mise en compatibilité du PLU d'une évaluation environnementale conformément aux articles R104-28 à R104-32 du Code de l'urbanisme ;
- Vu** la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées du 27 septembre 2024 ;
- Vu** la décision du 30 décembre 2024 établissant la liste annuelle des commissaires enquêteurs pour le département de la Loire ;
- Vu** le courrier du 28 janvier 2025 du maire de Panissières et de la directrice générale de l'EPORA par lequel ils sollicitent du préfet de la Loire l'ouverture conjointe de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Panissières et de l'enquête parcellaire relatives au projet sus-visé ;
- Vu** la décision du Tribunal Administratif de Lyon N°E25000030/69 du 26 février 2025 désignant Monsieur Fabrice FRAPPA en tant que commissaire enquêteur ;
- Vu** l'absence de délibération du conseil municipal de Panissières dans le délai de deux mois avant le 11 septembre 2025, le conseil municipal n'ayant pas de remarque particulière à formuler sur le dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme de sa commune ;
- Vu** les pièces transmises à soumettre à l'enquête publique :
  - l'objet de l'enquête, les informations juridiques et administratives ;
  - la notice explicative ;

- le plan général des travaux ;
- l'appréciation sommaire et globale des dépenses ;
- Vu** la liste des propriétaires (état parcellaire) ;
- Vu** le plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments à exproprier ;
- Vu** l'avis favorable du commissaire enquêteur du 22 juin 2025 sur l'utilité publique de l'opération valant mise en compatibilité du PLU et l'avis favorable à l'emprise des ouvrages projetés (enquête parcellaire) assorti de deux recommandations ;
- Considérant** que le projet d'aménagement de l'îlot Paul Bert sur la commune de Panissières présente un caractère d'utilité publique et qu'il y a lieu de déclarer son utilité publique dans la cadre de la procédure d'expropriation ;
- Considérant** que les dispositions du PLU ne sont pas compatibles avec la réalisation de l'opération susvisée, et qu'il y a lieu de les modifier ;
- Sur proposition** du secrétaire général de la préfecture de la Loire ;

## ARRÊTE

**Article 1** - Est déclaré d'utilité publique au profit de l'EPORA, le projet d'aménagement de l'îlot Paul Bert sur la commune de Panissières, conformément au plan de situation et plan général des travaux mentionnant le périmètre de la DUP, annexés à l'exemplaire original du présent arrêté (annexes 1 et 2).

**Article 2** - Conformément à l'article R. 132-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la présente déclaration vaut arrêté de cessibilité.

Est déclarée cessible au profit de l'EPORA, la parcelle de terrain AN 355 nécessaire au projet d'aménagement de l'îlot Paul Bert sur la commune de Panissières, désignée à l'état et au plan parcellaires annexés à l'exemplaire original du présent arrêté (annexes 3 et 4).

**Article 3** - À défaut d'acquisition à l'amiable, les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

En cas d'acquisition par voie d'expropriation, le présent acte valant cessibilité sera transmis par le préfet de la Loire au greffe du juge de l'expropriation dans un délai de moins de six mois à compter de la date du présent arrêté faute de quoi les dispositions du présent arrêté portant cessibilité deviendront caduques. À défaut, un nouvel arrêté de cessibilité devra intervenir dans le délai de validité de la déclaration d'utilité publique.

**Article 4** - Le document justifiant de l'utilité publique de l'opération est annexé au présent arrêté (annexe 5) ;

**Article 5** - Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du PLU de la commune de Panissières avec le projet. Il sera procédé, par arrêté du maire, aux mesures prévues aux articles R.153-20 et 21 du Code de l'urbanisme ;

**Article 6** - Le présent arrêté et ses annexes feront l'objet d'une notification individuelle aux propriétaires ou titulaires de droits réels concernés sous pli recommandé avec avis de réception, par l'expropriant.

Il sera justifié de l'accomplissement de cette formalité par la production des copies des lettres d'envoi recommandé avec avis de réception.

**Article 7** - Le présent arrêté devra être affiché en mairie de Panissières pendant une durée minimum d'un mois. Un certificat d'affichage sera établi par le maire pour constater l'accomplissement de cette formalité.

En outre, il sera également publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Loire et mis en ligne sur le site internet de la préfecture à l'adresse suivante : [www.Loire.gouv.fr](http://www.Loire.gouv.fr) sous la rubrique « Accueil > Publications > Enquêtes publiques > DUP ».

**Article 8** - Conformément aux dispositions de l'article R. 421-1 du Code de justice administrative le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lyon (184, rue Duguesclin 69433 LYON cedex 03) dans le délai de deux mois courant à compter de sa publication ou de sa notification.

Durant ce délai de deux mois, un recours gracieux peut être exercé auprès de l'autorité préfectorale. Ce recours gracieux interrompt le délai du recours contentieux, qui ne courra à nouveau qu'à compter de la réponse de l'administration, étant précisé qu'en application de l'article R. 421-2 du code précité, « le silence gardé pendant plus de deux mois sur une réclamation par l'autorité compétente vaut décision de rejet ».

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours via l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**Article 9** - Le secrétaire général de la préfecture de la Loire, le maire de Panissières, le président de l'EPORA et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Saint-Étienne, le 16 SEP. 2025

Pour la préfète et par délégation  
le secrétaire général

  
Dominique SCHUFFENECKER

Copie adressée à :

- Monsieur le maire de Panissières
- Monsieur le président de l'EPORA
- Monsieur le directeur départemental des territoires de la Loire
- Monsieur le commissaire enquêteur
- Madame la présidente du Tribunal administratif de Lyon, service Désignation des commissaires enquêteurs – Dossier N°E25000030/69

1900 1902 1904



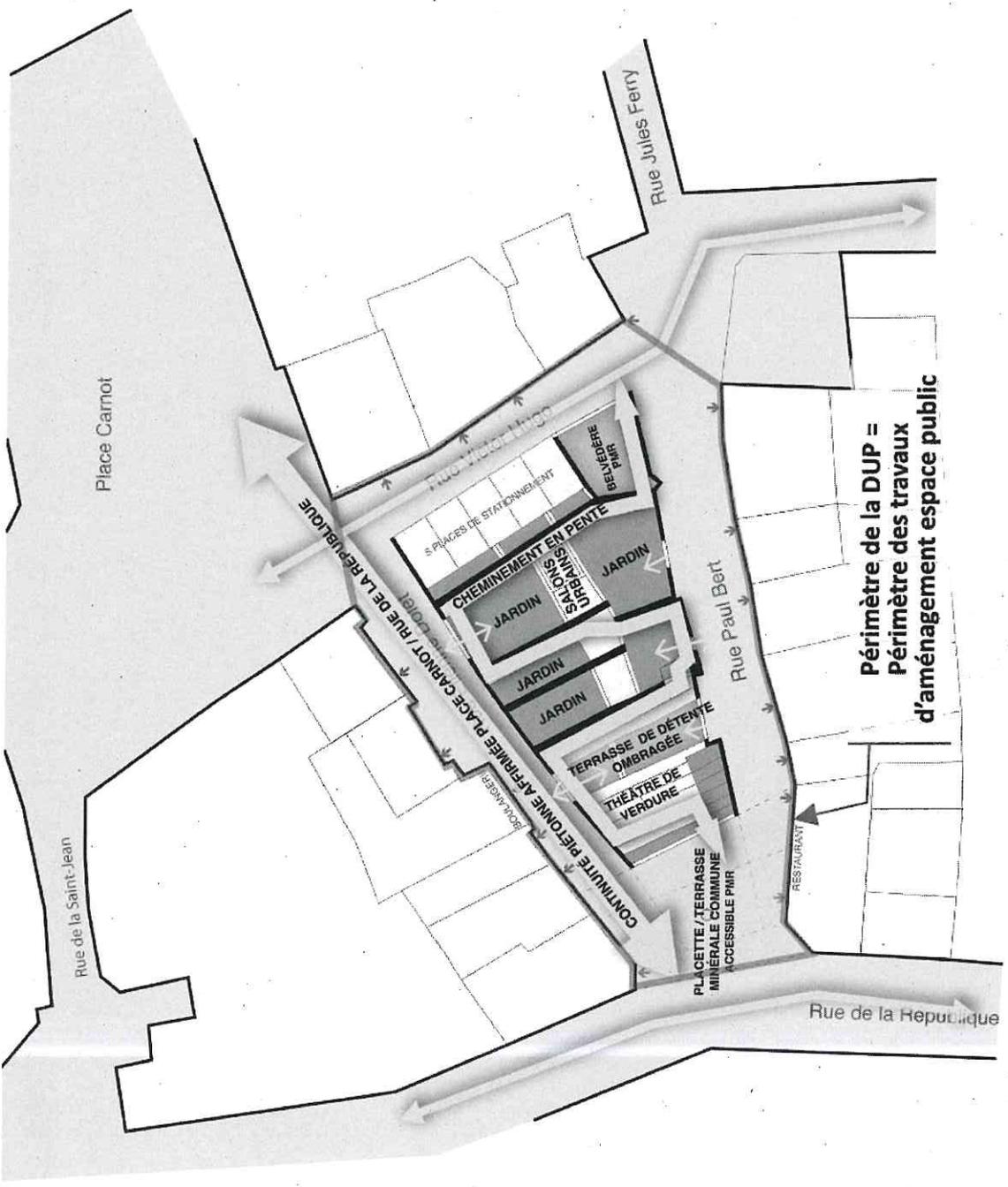


# Annexe 2 : Plan général des travaux

EPORA - Projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert après sa démolition à Pantisnières

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

## Plan général des travaux





**ETAT PARCELLAIRE**  
**Liste des Propriétaires**

**00208 - Aménagement Ilôt Paul Bert PANISSIERES**

**PANISSIERES**

PROPRIETE 00005 PROPRIETAIRE REEL (Personne physique) ou SON REPRESENTANT (Personne morale)  
 PROPRIETAIRE  
 - Madame FANDI Faiza , Vendéuse  
 née le 16/07/1968 à ST ETIENNE (42)  
 demeurant 3 Rue Paul Bert - PANISSIERES (42360 FRANCE)

MODE	REFERENCE CADASTRALE			NUM. DU PLAN	EMPRISE		RESTE		OBSERVATIONS (Surfaces en m² ou ca)
	SECT. N°	NATURE	LIEU-DIT		SURFACE	N°	SURFACE	N°	
AN	355		3 Rue Paul Bert	35		355		35	
					Total			35	

Origine de propriété

L'immeuble faisant l'objet des présentes appartient au comparant, savoir :  
 Acquisition reçue par Maître GARNODIER, notaire à Monbrison (Loire), le 03/03/2006, publiée au Service de la Publicité Foncière de Saint-Etienne 1 (Loire), le 24/03/2006, volume 2006P, n° 2029  
 - que l'immeuble fait l'objet d'un privilège de deniers au profit du Crédit Immobilier de France Sud Rhône-Alpes-Auvergne au terme d'un acte notarié reçu le 03/03/2006 reçu par Maître GARNODIER, notaire à Monbrison (Loire), publié au Service de la Publicité Foncière de Saint-Etienne 1 (Loire), le 24/03/2006, volume 2006V, n° 673 ayant effet jusqu'au 10/04/2028.  
 - que l'immeuble fait l'objet d'un privilège de deniers et hypothèque conventionnelle au profit du Crédit Immobilier de France Sud Rhône-Alpes-Auvergne au terme d'un acte notarié reçu le 03/03/2006 reçu par Maître GARNODIER, notaire à Monbrison (Loire), publié au Service de la Publicité Foncière de Saint-Etienne 1 (Loire), le 24/03/2006, volume 2006V, n° 674 ayant effet jusqu'au 10/04/2030.

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement informatique dans le cadre de la maîtrise foncière des emprises nécessaires pour "Aménagement ilôt Paul Bert PANISSIERES" pour le compte "EPORA". Conformément à la loi n° 2018-493 « Informatique et libertés » du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui vous concernent, que vous pouvez exercer en vous adressant directement à "EPORA".

Pièce annexée à mon arrêté de ce jour  
 Saint-Etienne, le 16 SEP. 2025

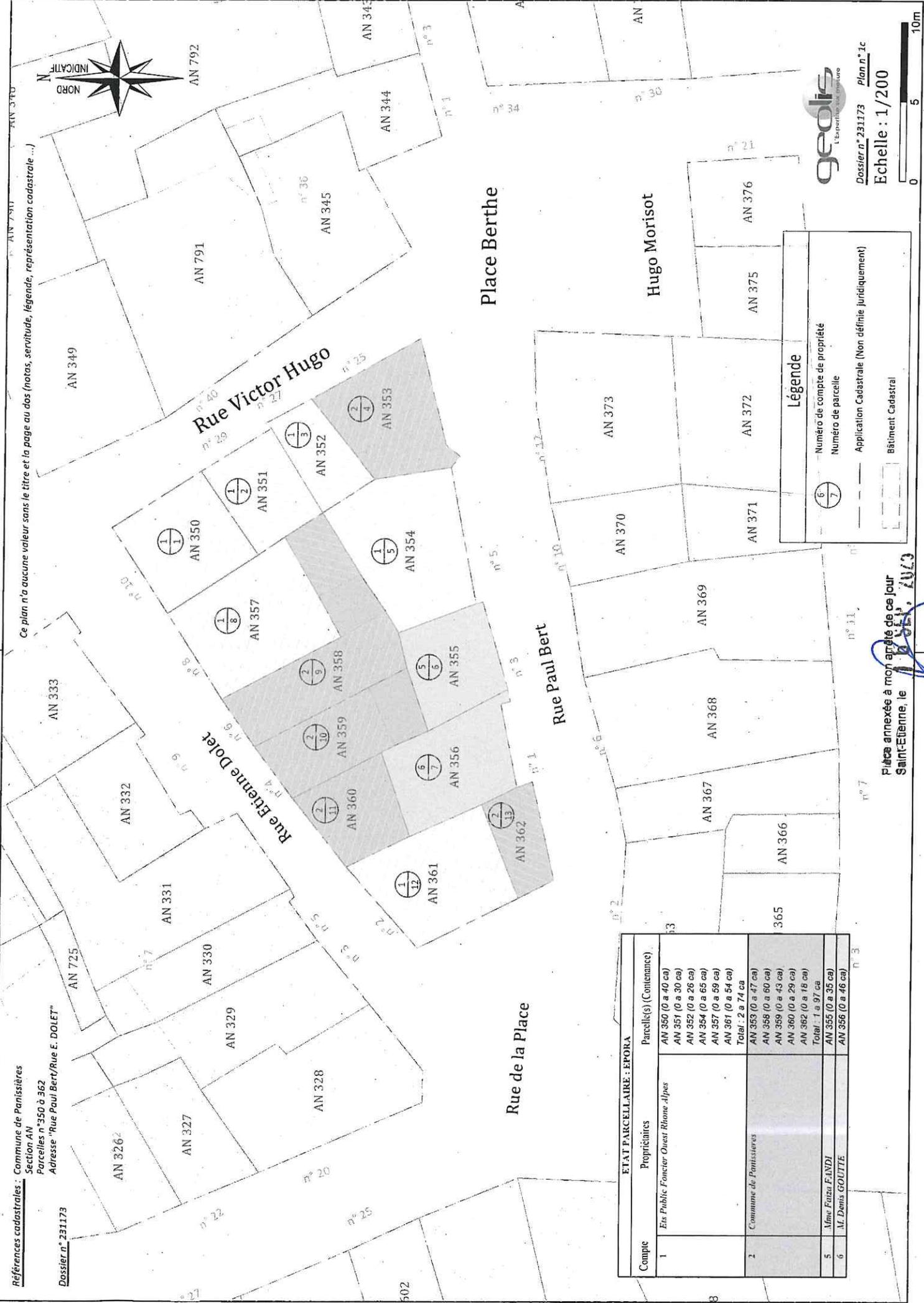




annexe 4 - 1 an parcellaire

Références cadastrales : Commune de Panisnières  
 Section AN  
 Parcelles n°350 à 362  
 Adresse "Rue Paul Bert/Rue E. DOLET"  
 Dossier n° 231173

Ce plan n'a aucune valeur sans le titre et la page au dos (photos, servitudes, légende, représentation cadastrale...)



Dossier n° 231173 Plan n° 1c

Echelle : 1/200



**Légende**

- Numéro de compte de propriété
- Numéro de parcelle
- Application Cadastre (Non définie juridiquement)
- Bâtiment Cadastre

ETAT PARCELLAIRE : EPORA	
Compte	Propriétaires
1	Ex Public Foncier Ouest Rhône-Alpes AN 350 (0 à 40 ca) AN 351 (0 à 30 ca) AN 352 (0 à 26 ca) AN 354 (0 à 65 ca) AN 357 (0 à 59 ca) AN 361 (0 à 54 ca) Total : 2 à 74 ca
2	Commune de Panisnières AN 353 (0 à 47 ca) AN 358 (0 à 60 ca) AN 359 (0 à 43 ca) AN 360 (0 à 29 ca) AN 362 (0 à 18 ca) Total : 1 à 97 ca
5	Mme FOUZ, F ANDI
6	M. Denis GOUTTE

Plan annexé à mon arrêté de ce jour  
 Saint-Etienne, le 10 SEP. 2013



## 7. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

### 7.1. 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.

### 7.2. Justification de l'utilité publique du projet

#### Les principales finalités d'intérêt général du projet sont les suivantes :

- Rendre plus attractif le centre-bourg, renouveler son image ;
- Revitaliser le commerce, développer un parcours marchand via la rue Dolet ;
- Résorber l'habitat vétuste, en voie d'insalubrité, de l'îlot Paul Bert - la suppression de l'îlot bâti Paul Bert constitue un invariant ;
- Améliorer l'attractivité des logements existants qui disposent d'une façade sur l'îlot Paul Bert ;
- Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, adapter le centre-bourg au réchauffement climatique ;
- Densifier et végétaliser le centre-bourg.

#### 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 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°AH65 et 210.

L'acquisition des parcelles concernées par la procédure d'expropriation (voir 5.10) est nécessaire pour la réalisation du projet. En effet, l'EPORA - l'expropriant - et la Commune - maître d'ouvrage du projet d'espace public - ne sont pas en mesure de réaliser le projet 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

L'atteinte à la propriété privée est modérée : un seul propriétaire occupant est concerné par l'expropriation. Le cas échéant, l'EPORA devra proposer une offre de logement à l'occupant.

- Coût financier du projet pour la collectivité

Le coût financier du projet est fort compte tenu de la part liée aux acquisitions foncières et à la déconstruction de l'îlot bâti. Cependant, la Commune bénéficie des subventions et participations suivantes :

- EPORA : estimé à 272 k€
- Fonds de concours « Mon centre-bourg » de la communauté de communes de Forez Est : 150 k€

Par ailleurs, la commune souhaite étayer ce plan de financement à l'occasion de dossiers complémentaires de demande de subvention, notamment au titre du Fonds vert et des aides proposées par l'Agence de l'eau.

- Inconvénients d'ordre social ou économique

Relogement d'un propriétaire occupant (obligation de l'expropriant)

Absence d'impact négatif, impact globalement positif pour le commerce de centre-bourg

- Atteintes à l'environnement ou à la santé humaine

Absence d'impact négatif, impact globalement positif avec la création d'un espace public végétalisé en milieu urbain dense.

Le projet a été conçu en intégrant des mesures pour limiter son impact négatif sur l'environnement ou sur la santé humaine - voir 4.7

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

2008 10 28 10:53