

VILLE DE ROANNE (42300)

ZAC REPUBLIQUE-GAMBETTA

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE DU 20 MARS AU 5 AVRIL 2023

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Pierre Grétha
Commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

Considérations générales	page 1
Présentation du projet	page 1
Organisation et déroulement de l'enquête	page 9
Observations du public	page 10
Conclusions	page 18

RAPPORT

A) Considérations générales:

A-1) Objet de l'enquête:

La Ville de Roanne a pour objectif de procéder à une opération de requalification urbaine du cœur d'un îlot dénommé « République-Gambetta », sur son territoire.

La réalisation de cette opération intervient dans le cadre d'une ZAC (Zone d'aménagement concerté), sous la maîtrise d'ouvrage de la collectivité précitée.

La dénomination de ce projet est donc « ZAC République-Gambetta ».

La Ville de Roanne, en l'état actuel, ne maîtrise pas tous les terrains et droits réels nécessaires pour mener à bien son projet.

Elle engage, de ce fait, la procédure de demande de déclaration d'utilité publique (DUP) de cette opération d'urbanisme pour lui permettre, le cas échéant, de recourir à l'expropriation des biens immobiliers concernés.

C'est l'objet de la présente enquête conjointe d'utilité publique et parcellaire.

L'enquête parcellaire fait l'objet d'un dossier qui lui est propre..

A-2) Cadre juridique:

- la Ville de Roanne, après avoir organisé une concertation préalable en application des dispositions du Code de l'urbanisme, a tiré le bilan de cette concertation au terme d'une délibération du Conseil municipal n°11 du 16/12/2019,
- la création de la ZAC « République-Gambetta » et ses modalités de réalisation en régie ont été approuvées par délibérations n° 11 et 20 des 11/02 et 15/12/2021,
- cette enquête, dans la mesure où l'Autorité environnementale a décidé le 05/10/2022 que le projet n'était pas soumis à une autorisation environnementale, se déroule selon le droit commun de l'expropriation pour cause d'utilité publique en vertu des articles L110-1 et suivants et R112-5 et suivants du Code de l'expropriation,
- par délibération du 13/10/2022, la commune a sollicité l'ouverture d'enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire pour le projet ci-dessus mentionné.
- un arrêté n°2023-073 du 27/02/23 de Monsieur le Préfet de la Loire prescrit ces enquêtes.

B) Le projet:

B-1: situation géographique :

La Ville de Roanne est située au Nord du Département de la Loire, à égale distance des agglomérations de Saint-Etienne, Lyon et Clermont-Ferrand.

Elle est membre de la Communauté d'agglomération dénommée : « Roannais Agglomération » .

B-2: population :

sa population se chiffre à 34366 habitants, celle de l'agglomération à 100486 (chiffres de 2017). Cette population a connu une décroissance qui s'est stabilisée à partir de 1980 grâce à une politique de reconquête de la ville à travers des projets de renouvellement urbain.

De plus, le SCOT roannais, approuvé en 2017, a comme objectif la recomposition du parc de logements dans une optique de maintien de la population.

Le PLH (période 2016-2021) prévoit pour Roanne 1768 nouveaux logements.

Enfin, le PLU, approuvé le 14/12/2016 et modifié en dernier lieu le 16/12/2019 reprend ces objectifs dans le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) qui prévoit un renforcement de l'attractivité résidentielle par la recherche d'une qualité urbaine et paysagère dans les différentes opérations mises en œuvre.

Le projet de renouvellement urbain « République-Gambetta » est intégré dans cette démarche, il est également compris dans le périmètre « opération de revitalisation du territoire » (ORT) au titre du programme « action cœur de ville ».

B-3: situation administrative:

Le PLU de Roanne a été approuvé le 14/12/2016, la dernière modification simplifiée date du 12/11/2020

Le site concerné par cette demande de DUP :

- est classé en zone UAg, une densité minimale de 60 logements à l'hectare est requise,
- n'est pas compris dans une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation),
- ne comporte pas de servitude de mixité sociale.

En zone UA, les équipements d'intérêt collectif et les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés.

Le règlement de cette zone prévoit des assouplissements dans des situations limitées et précises.

Ces mesures particulières concernent l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions dans des zones de recomposition urbaine et/ou lorsque un équipement présente un caractère significatif d'intérêt collectif pour l'îlot en cause.

Le projet porté par la Ville de Roanne et tel que décrit au paragraphe **B-4** ci-après, entre par sa nature et sa vocation dans le champs d'application de ces dispositions.

La densité de logement de cette ZAC est de 68 logements/ha, supérieure à celle prévue dans le PLU.

B-3: le périmètre de la DUP:**B-3-1 : le périmètre :**

le périmètre de la DUP est celui de la ZAC modifiée et tel que figuré sur le plan en annexe 1

du présent rapport. Ce plan est extrait du dossier présenté à l'enquête publique. Ce projet se situe dans le centre-ville de Roanne, sur 1,5 hectares environ. Il est délimité par l'avenue Gambetta, les rues d'Albion et Noirost ainsi que par le cours de la République.

B-3-2 : les parcelles à acquérir :

B-3-2-1 : parcelle AB 275 :

cette parcelle est située avenue Gambetta, sa superficie totale est de 701m². L'emprise à acquérir est constituée par le passage existant sous le porche de l'immeuble bâti soit 58m² environ.

Il s'agit pour la collectivité de se porter acquéreur du volume existant sous ce porche et, compte-tenu de l'incompatibilité de la domanialité publique avec le régime de la copropriété de l'immeuble, une division de la copropriété sera mise en place avec création d'un volume foncier correspondant au porche y compris le tréfonds.

Puis, par scission de la copropriété, ce volume en sera exclus.

B-3-2-2 : parcelle AB 295 :

cette parcelle est située 10, passage des Bains, elle est bâtie. Sa surface est de 68m². Cette emprise est nécessaire car elle correspond au lot B figuré sur l'annexe 1 du présent rapport sur lequel est prévue la construction de logements.

B-3-2-3 : parcelles AB 395 et 396 :

ces parcelles sont situées 8/9 cours de la République et ne sont pas bâties.

Leur surface est de :

- 232m² pour la 395,
- 27m² pour la 396.

L'acquisition se fera en totalité pour la parcelle 396 et à hauteur de 96m² pour celle identifiée AB 395.

Cette emprise correspond au lot B ci-dessus mentionné.

B-4: objectifs du projet, leur déclinaison:

B-4-1 : les objectifs :

les objectifs sont les suivants :

- réalisation d'un équipement éducatif permettant le regroupement de 3 écoles et d'un restaurant scolaire,
- mutualisation des espaces et équipements multifonctionnels intergénérationnels,
- création de logements pour une population nouvelle, principalement les jeunes ménages,
- création d'une agora urbaine privilégiant les modes doux de circulation pour irriguer le coeur de l'îlot,

- création d'espaces publics, de jardins paysagers dans un environnement protégé, l'ensemble étant destiné à créer un projet innovant et de qualité.

B-4-2: leur déclinaison:

B-4-2-1 : le cadre général :

le projet est conçu comme un parc habité :

- l'usage de la voiture sera limité au maximum, seule une voie de desserte du cœur de l'îlot, à sens unique reliant le cours de la République et la rue Noirot sera réalisée. Il n'y aura pas de stationnement en bordure,
- un maillage de circulation à modes doux avec bandes plantées permettra une convergence vers l'agora depuis le cours de la République, l'avenue Gambette et la rue Noirot. Des liens utiles seront ainsi créés entre les logements, l'équipement intergénérationnel et les espaces publics.

Précision : le passage privé sous le porche de l'immeuble situé 23 avenue Gambetta devra rester accessible car sa fermeture constituerait un obstacle sérieux à la finalité du projet d'aménagement dont l'objectif est de faire vivre le cœur de l'îlot.

La Ville sera amenée à s'approprier le volume et les tréfonds de ce passage cf paragraphe **B-3-2-1** ci-dessus.

Concernant le stationnement des véhicules :

- en conformité avec la loi « Climat et résilience » qui encourage la réduction de la consommation foncière, des surfaces de stationnement spécifiques ne sont pas prévues car l'opération est en centre-ville,
- les transports en commun présentent une offre satisfaisante,
- il existe, à 100m du site, un parking public non saturé de 320 places.

B-4-2-2: le programme de logements:

Le programme comporte une quarantaine de logements dont 25% de locatif social se répartissant comme suit :

- lot A, 3 catégories :
 - A1 : 4 logements en maisons accolées ou habitat intermédiaire,
 - A2 : 7 logements,
 - A3 : petit collectif de 20 appartements, plus un local de coworking,
- lot B : un seul plot de construction, collectif de 10 appartements.

La hauteur des constructions : de R+1 à R+4 maximum.

B-4-2-3 : l'équipement éducatif intergénérationnel :

ce bâtiment de 4500m² de plancher comprend :

- 1 école maternelle de 5 classes,
- 1 école élémentaire de 10 classes,
- un centre de loisirs périscolaires,
- un club senior,
- un restaurant mutualisé,
- des locaux partagés (salles de réunion, ludothèque...),

les espaces extérieurs :

- 2 cours pour les écoles,
- un jardin dédié pour le club senior.

Ce sera un bâtiment labellisé BEPOS à énergie positive.

En toiture des panneaux photovoltaïques seront installés permettant une autonomie énergétique.

Son coût : 14,1 M euros.

Au plan architectural, les différentes composantes du programme sont identifiées et séparées tout en offrant une mutualisation des équipements avec des liaisons fonctionnelles, le fonctionnement autonome de chacun étant respecté.

C) travaux et ouvrages :

les travaux à réaliser,

outre la déconstruction d'un atelier, d'un hangar et d'un transformateur sont les suivants :

- voirie et stationnement : la voie de desserte interne de la zone sera de 4m de largeur et 1,80 pour les cycles, le tout en sens unique.

S'ajoute une venelle en mode doux de 4m de largeur et un parking public de 8 places pour l'arrêt minute (dépose des enfants),

- les réseaux :

assainissement eaux usées : l'ancien réseau unitaire traversant l'îlot sera restructuré,

assainissement eaux pluviales : des ouvrages de rétention des eaux pluviales seront créés avec une stratégie de gestion de ces eaux en fonction de la perméabilité du site.

Des ouvrages d'infiltration seront sollicités pour des pluies de faible occurrence et couplés avec des ouvrages de rétention pour les pluies trentenaires.

eau potable : l'îlot sera équipé d'un réseau d'adduction,

chaleur : un réseau de chaleur est en cours de développement, une étude sur la possibilité de raccorder la ZAC est lancée.

D) la prise en compte des enjeux environnementaux:

D-1 : la dépollution des sols :

cet îlot est marqué par un passé industriel important, celui de l'industrie textile. Depuis 2012, différentes études ont été menées par la Ville de Roanne pour arriver en 2021 à :

- un diagnostic complet de l'état des lieux,
- un plan de conception de travaux tendant à fiabiliser les scénarios de dépollution retenus par la collectivité,
- un nouveau diagnostic, une fois les travaux de démolition terminés.

Trois points de pollution ont été identifiés, ils sont figurés sur les plan (figure 3) de la note de présentation du dossier.

Les sources de cette pollution sont des composés organiques, des hydrocarbures et des métaux lourds (plomb et cuivre).

La remise en état des sols pollués fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°12-DDPP-22 du 07/01/2022 prescrivant les objectifs à atteindre pour rendre les terrains compatibles avec l'opération d'urbanisme envisagée.

Ces travaux relèvent de la responsabilité de la Ville de Roanne, tiers demandeur, dans la mesure où les exploitants antérieurs du site sont inconnus ou ont disparus.

D'ores et déjà, le plan de masse de la ZAC prévoit des mesures maîtrisant l'exposition des usagers futurs du site à une pollution résiduelle.

Ces mesures consistent dans la pose de canalisations d'amenée d'eau potable en matériaux non poreux, de couverture systématique des sols au droit des espaces extérieurs et une ventilation permanente du vide sanitaire de l'équipement éducatif et intergénérationnel. Les projets architecturaux tiennent compte de ces contraintes et c'est ainsi que les zones affectées à un usage sensible sont positionnées hors les points de pollution répertoriés.

D-2 : réduction du phénomène d'îlot de chaleur :

l'aménagement paysager de la voie de desserte interne de l'îlot avec une bande plantée d'arbres et d'arbustes de 4m de largeur et, un dispositif de noue pour le recueil des eaux pluviales de chaussée contribuent à la réduction d'effet d'îlot de chaleur grâce au couvert végétal des arbres et à l'évaporation par les sols.

D-3 : la circulation motorisée :

l'usage de la voiture est limité avec une desserte interne unique et un bouclage à sens unique entre le cours de la République et la rue Noiroit.

Les modes doux de déplacement sont privilégiés en convergence vers l'agora dont la vocation est de créer un lien entre les espaces habités et l'équipement intergénérationnel. Au terme d'une étude de circulation réalisée en 2020 par IRIS conseil, l'impact du flux automobile généré par cette opération est négligeable.

E) Coût du projet, estimation sommaire:

les dépenses pour la réalisation de l'opération s'élèvent à 19 845 000 euros se décomposant comme suit :

- acquisitions foncières : 2 445 000 euros,
- études et travaux :
 - . études et frais de maîtrise d'oeuvre et d'ouvrage : 2 600 000 euros,
 - . remise en état des sols pollués, voirie, réseaux, espaces publics et parking : 2 200 000 euros,
 - . travaux de l'équipement éducatif et intergénérationnel, 12 600 000 euros

Ces sommes sont en TTC.

Les recettes attendues s'organisent de la façon suivante :

- 70 000 euros de la part de l'ADEME pour le financement des études,
- 939 430 KEuros du même organisme pour le financement des travaux de dépollution des sols,
- 990 000KEuros du Ministère de la transition écologique dans le cadre du volet recyclage foncier du « Fonds de friches »,
- 900 000KEuros de recettes escomptées pour la vente des terrains à bâtir (lots A et B).

F) Justification de l'utilité publique de l'opération par le Maître d'ouvrage :

le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique pour la réalisation de cette opération étant nécessaire, le Maître d'ouvrage justifie l'utilité publique de sa démarche par la théorie du « bilan » dans les conditions suivantes :

F-1 : les finalités d'intérêt général du projet :

- une mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique de l'habitat et la réalisation d'équipements collectifs,
- le projet, en centre-ville, permet de mettre fin à l'existence de friches industrielles, de lutter contre l'étalement urbain par la densification de l'îlot « République-Gambetta », de lutter contre l'artificialisation des sols due aux extensions et constructions en périphérie de la ville,

- la création d'une part d'un équipement éducatif intergénérationnel mettant fin à l'éparpillement de 3 écoles vétustes et inadaptées aux besoins et, d'autre part, de logements neufs suivant une offre diversifiée favorable à l'installation de jeunes ménages ainsi qu'à l'accueil de personnes âgées dans des appartements adaptés.

F-2 : bilan avantages/inconvénients du projet (analyse du Maître d'ouvrage) :

F-2-1 : avantages :

- un nouvel équipement éducatif et intergénérationnel performant,
- une offre de logements répondant aux nécessités de revitalisation du centre-ville,
- une poursuite des objectifs de développement durable :
zéro artificialisation nette du fait du renouvellement urbain,
remise en état des sols pollués,
développement de l'eco-urbanité,
réduction de l'empreinte carbone et énergétique par la mise aux normes (RE2020) des constructions,
développement des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques en toiture de l'équipement intergénérationnel),
développement de la nature en ville par la végétalisation de la voie de desserte de l'îlot,
développement des mobilités douces,
- une intervention foncière limitée, l'expropriation ne concerne que des emprises de faible importance :
55 m2 pour le volume du porche de la copropriété 23 avenue Gambetta,
68 m2 de la parcelle AB 250
27 m2 et 96 m2 des parcelles AB396 et AB 397 situées passage des Bains

F-2-2 : inconvénients :

- atteinte à la propriété privée: la plus importante concerne le porche de la copropriété du 23 avenue Gambetta, toujours ouvert au public pour la desserte d'équipements culturels et récemment fermé par les copropriétaires,
- atteinte à l'environnement : il n'y en a pas dans la mesure où le cœur de l'îlot est anthropisé,
- un accroissement de flux automobile est attendu (340 véhicules de plus en heure de pointe),
il sera supportable compte tenu des aménagements actuels,
- nuisances pour les riverains : pendant les travaux , le phasage et la mise en œuvre de ces derniers seront adaptés,
lorsque ces travaux seront terminés, l'installation d'un éclairage et d'une vidéosurveillance est prévue.
Concernant l'anticipation des nuisances à la gestion d'un porche un système de vidéoprotection peut être envisagé pour éviter les incivilités.

F-2-3 : coût financier pour la ville :

le montant prévisionnel des dépenses est de 19,845M Euros TTC,
les subvention attendues s'élèvent à 1 999 430 euros,
la recette de vente des terrains à bâtir est estimée à 900 000 K Euros.

Le détail de ces sommes figure au paragraphe **E coût du projet** ci-dessus.

La ville valorisera le foncier des 3 écoles désaffectées.
Le nouvel équipement éducatif et intergénérationnel dépasse les besoins liés au 40 logements qui seront créés.

G) Organisation et déroulement de l'enquête:**G-1: désignation du Commissaire-enquêteur:**

décision n°E23000004/69 du 13/01/2023 du Tribunal Administratif de Lyon reprise dans l'arrêté n° 2023-073 du 23/01/2023 de Monsieur le Préfet de la Loire prescrivant l'enquête publique.

G-2: contacts avec le Maître d'ouvrage:

réunion le 14/03/2023 avec la représentante du Maître d'ouvrage Mesdames Aurelle-Heduy et Baubedet pour l'examen du dossier et la mise en place de l'enquête,
le 20/03/2023, à l'issue de la permanence, le Commissaire-enquêteur a procédé, seul, à une deuxième visite des lieux.

G-3: modalités de l'enquête:

- Arrêté n°2023-073 du 23/02/2023 de Monsieur le Préfet de la Loire portant ouverture d'enquêtes conjointes d'utilité publique et parcellaire pour le projet de la ZAC « République-Gambetta » à Roanne,
- durée de l'enquête: du 20/03 au 05/04/2023,
- Permanences au nombre de trois: les 20, 29/03 et 05/04/2023

G-4: publicité:

- par voie de presse: la Tribune-le Progrès les 10 et 24/03 /2023 et le Pays roannais des 09 et 23/03/2023,
- par voie d'affichage en Mairie et sur le site de l'opération,
- sur le site internet de la ville de Roanne,
- sur le site internet de la Préfecture de la Loire.

G-5: composition du dossier:

Conformément aux dispositions de l'article R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier comprend les pièces suivantes:

- une notice explicative,
- un plan général des travaux
- un plan de situation, le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- l'estimation du coût de l'opération.

Précision: ce projet n'est pas soumis à évaluation environnementale (décision n° 2022-ARA-KKP-3995 du 05/10/2022 de l'Autorité environnementale).

G-6: certificat d'affichage:

Certificat de Monsieur le Maire de la Ville de Roanne en date du 05/04/2023 attestant de l'exécution de cette formalité.

H) Observations du public:

H-1 : les registres :

le registre papier comporte 3 mentions,
le registre dématérialisé contient 24 contributions,
il n'y a pas eu de courrier,
lors de la permanence du 20/03/2023, des observations orales ont été faites, le Commissaire-enquêteur en a pris note.

H-2 les observations :

précision liminaire sur la méthode d'analyse des observations formulées tant sur le registre papier que sur le registre dématérialisé :
ces observations comportent des réserves ou questionnements communs à certains intervenants. Elles sont donc analysées ci-après par thème.

H-2-1 : les observations défavorables, les questions :

H-2-1-1 : sur le statut juridique du porche situé sous l'immeuble 23 avenue Gambetta dans le prolongement du passage des « Bains » :

contribution 23 de Monsieur William Durand agissant en qualité de syndic de l'immeuble contribution anonyme n°1 :

ce passage ne présente pas le caractère d'une voie privée ouverte à la circulation publique, il n'y a jamais eu de servitude de passage conventionnelle ou légale. Il y a un panneau indiquant le caractère privé de ce passage.

Ce débouché direct sur l'avenue est inutile, l'îlot n'est pas enclavé, son utilisation ne permet pas de trajet plus court pour les personnes venant de diverses localisations, il y a un accès au sud de l'opération. Il y a des erreurs et contre-vérités dans le dossier de DUP notamment sur le programme de logements. La notion de mode doux de déplacement est contestable.

Réponse de la commune :

malgré le panneau précité, le porche n'était pas fermé à la circulation publique avant 2020, sa fermeture est en lien direct avec le projet d'urbanisme .

Il était utilisé, sans aucun problème, avant cette date par les riverains et anciennement par l'entreprise Vernay. Le dimensionnement du porche permettait le passage des camions de cette entreprise.

La définition et la programmation des immeubles d'habitation ne sont pas définies précisément à ce stade de l'opération, l'habitat sera présent dans cette ZAC, les hauteurs et positionnements peuvent évoluer. Ils resteront conformes au PLU .

Le mode doux de déplacement est un concept et non une définition légale ; c'est un mode alternatif au mode motorisé classique, c'est ce qui est prévu pour ce passage.

Les 3 accès de l'opération dont ce passage « des Bains » sont nécessaire pour l'opération envisagée.

Avis du Commissaire-enquêteur :

il est incontestable que ce porche en amorce du passage « des Bains » est un des accès du cœur de l'îlot.

Un fait : un extrait de plan IGN repris dans la note de présentation du dossier page10 atteste de l'existence d'un passage traversant l'îlot depuis le 8/9 cours de la République jusqu'au 23 avenue Gambetta.

Les réponses de la commune sur l'ensemble des points ci-dessus sont pertinentes.

H-2-1-2 : sur la question de la sécurité publique sous le porche (incivilités et mésusage) : contributions anonymes n°7 et 23 Mr. Durand :

des risques de nuisances, d'incivilités et d'atteinte à la qualité de vie sont invoqués ainsi qu'un sentiment d'insécurité.

La question de la cohabitation piétons/véhicule est posée.

Réponse de la commune :

ce passage fréquenté sera contrôlé au plan de son entretien et de la circulation par la Ville de Roanne qui, au plan de la sécurité publique prévoit des mesures spécifiques de vidéoprotection.

L'accès aux garages et jardins des riverains sera maintenu.

Avis du Commissaire-enquêteur :

au-delà des réponses satisfaisantes faites par la collectivité, le Commissaire-enquêteur rappelle que le dossier de DUP qui engage la commune prévoit au titre de la prévention des nuisances pour les riverains les dispositifs suivants :

« éclairage public et vidéosurveillance pour limiter le risque de nuisances sous porche liés aux mésusages de l'espace public (squat notamment). Concernant l'anticipation de nuisances à la gestion d'un porche, un système de vidéoprotection peut être envisagé afin d'éviter à la fois les incivilités et l'éventuel stationnement de personnes sous le porche ».

H-2-1-3 : sur la sécurité publique au débouché du 23 avenue Gambetta et les problèmes de circulation engendrés aux heures d'entrée et de sortie des écoles :

contributions anonymes n°7, 11, 12, 17, 18, 22,

contributions 8 de Mr.Mallet et 23 de Mr. Durand :

des craintes sont exprimées sur :

- les problèmes de circulation sur l'avenue Gambetta du fait de l'accroissement de population scolaire principalement, amenée en véhicule (embouteillages),

- la sécurité des enfants,

d'autant que l'accès principal de l'équipement intergénérationnel est côté rue Noirot .

L'utilisation de cet accès est contesté, le trajet ne sera pas plus court.

Réponse de la commune :

la Ville de Roanne rappelle que l'équipement intergénérationnel aura 3 accès différents ce qui fluidifiera la circulation et ses différents modes.

Un arrêt minute à proximité du porche pourra être envisagé et un aménagement de dépôt sur plusieurs emplacements sera étudié à la demande.

Une signalétique et un balisage adapté permettra de sécuriser les flux (piétons et véhicules).

Le bureau d'études IRIS Conseil a procédé à une modélisation du trafic supplémentaire généré par les logements et l'équipement intergénérationnel et il s'avère que le surplus de trafic est absorbable par les différents carrefours existants.

L'avenue Gambetta a fait l'objet de travaux d'aménagement (voirie et trottoirs).

Avis du Commissaires-enquêteur :

les réponses sont satisfaisantes.

La présente enquête publique et, c'est son utilité, permet à la Ville de Roanne d'indiquer sa disponibilité pour étudier à la demande un aménagement complémentaire éventuel au droit du 23 avenue Gambetta.

H-2-1-4 : sur l'opportunité de créer un équipement intergénérationnel :
contributions anonymes n°4, 9, 17 et 18 :

les questions suivantes sont posées :

il y a 3 écoles dans le quartier, quel est l'avantage d'un équipement unique, coûteux et polluant ?

Cet équipement sera à l'origine d'une concentration importante de population au même endroit.

Réponse de la commune :

cette opération met fin à une friche industrielle polluée en centre-ville.

L'objectif est la redynamisation du centre.

L'équipement sera un bâtiment moderne, moins énergivore avec des ambitions sociales intergénérationnelles.

Le programme est financièrement équilibré.

Avis du Commissaire-enquêteur :

les réponses sont pertinentes.

H-2-1-5 : sur l'absence de concertation de la population et propriétaires concernés :
contributions anonymes n°1 et 17 :

Réponse de la commune :

tous les propriétaires concernés et identifiés dans le cadre de la DUP ont été prévenus de l'ouverture de l'enquête publique. Il y a eu également des réunions d'information et d'échange dans le cadre de la concertation.

Avis du Commissaire-enquêteur :

la réponse correspond à une réalité vérifiable. Une concertation a été menée en direction de la population du 03/07/2019 au 22/11/2019.

H-2-1-6 : sur l'environnement :
contributions anonymes n°4 et 9 :

sont évoquées les questions relatives à la pollution, l'impact carbone d'une telle opération et ses conséquences pratiques (accroissement de la circulation).

Réponse de la commune :

la commune indique que cette opération met fin à une friche industrielle polluée en centre-ville. Les réponses apportées aux paragraphes précédents sont valables pour ces questions.

De surcroît, il sera procédé à une valorisation des 3 écoles.

Avis du Commissaire-enquêteur :

la réponse est satisfaisante.

De plus la commune a clairement affiché dans la note de présentation du dossier ses ambitions dans le cadre du développement durable (végétalisation des espaces, déplacements doux, bâtiments à énergie positive).

contribution n° 10 Mr.Peaudecerf,
contributions anonymes n°14 et 28 :
sont évoquées :

- les difficultés relatives aux nuisances des cours de récréation à proximité d'un équipement pour personnes âgées ayant besoin de repos,
- la nécessité d'éviter tout contact entre seniors et enfants compte-tenu de la pandémie récente.

Réponse de la commune :

les personnes âgées ont droit à une vie sociale.

La cour de l'école maternelle est en RDC donc moins bruyante. La cour de l'école élémentaire à l'étage avec une conservation des murs intérieurs participera à la réduction du bruit. De plus, la végétalisation de l'opération contribuera aussi à absorber le bruit des récréations. Les plantations en limite créeront des barrières naturelles.

Avis du Commissaire-enquêteur :

la réponse de la commune est satisfaisante et empreinte d'humanité.

H-2-1-7 : sur le réseau assainissement :

observations sur le registre papier :

- indivision Ginet ,

il s'agit d'une demande de raccordement aux égouts de la copropriété

Réponse de la commune :

c'est prévu dans le programme général des travaux.

- Monsieur Nigron, Syndic de la copropriété 26 cours de la République: souhaite connaître les résultats de l'étude sur le réseau EU et les possibilités de raccordement

Réponse de la commune :

une réunion va être programmée avec les propriétaires des parcelles concernées et les Elus avant l'été. Les chiffrages et la faisabilité sont en cours de vérification avec la Roannaise de l'eau.

- contribution n°15 du registre dématérialisé : Monsieur Drouin, avocat :
le raccordement des terrains de ses clients (SCI V2SM et SAS Gardal) au réseau d'assainissement existant se fait rue d'Albon en passant par plusieurs parcelles au cœur de l'îlot.

Ce réseau est public car il figure sur le zonage d'assainissement collectif annexé au PLU de la commune.

La demande de la commune imposant un raccordement avenue Gambetta est incompréhensible car le projet de ZAC prévoit des immeubles d'habitation sur des parcelles traversées par ce réseau.

Ces constructions vont avoir besoin d'un réseau assainissement qui pourrait remplacer le réseau existant avec un coût minime.

Réponse de la commune :

La Roannaise de l'eau qui a compétence sur ce sujet considère que le réseau existant au sein de l'îlot est privé car il n'est pas situé sous le Domaine public.

Ce réseau n'est pas entretenu.

Depuis 15 ans, tous les propriétaires sont prévenus par la Roannaise de l'eau de cette situation. Certains d'entre eux se sont raccordés au réseau public sous voirie publique de la de la commune, d'autres sont en attente.

Il est prévu, dans les limites de la ZAC, la création d'un réseau public pour le raccordement des futurs immeubles.

Toutefois, les fils d'eau n'étant pas assez profonds, des pompes de relevage devront être également prévues. Et quand bien même les promoteurs des futurs immeubles accepteraient une servitude pour l'existant, le raccordement au nouvel équipement nécessitera une pompe de relevage.

Avis du Commissaire-enquêteur :

la réponse de la commune est claire.

Au-delà de la question de domanialité du réseau traversant les terrains inclus dans le périmètre de la ZAC, le Commissaire-enquêteur suggère un rapprochement entre les personnes intéressées pour une solution équitable.

- Monsieur Durand, Syndic du 23 avenue Gambetta :

la copropriété n'est pas opposée à la reconversion du cœur de l'îlot, mais, elle s'oppose à la DUP telle qu'elle est prévue notamment pour le porche de leur immeuble.

Avis du Commissaire-enquêteur :

ces points ont été traités ci-dessus.

H-2-2 : les observations favorables :

registre dématérialisé :

- contribution n°8 Monsieur Mallet (membre du Conseil de quartier):

favorable à la disparition d'une friche (programme ambitieux et novateur),

reconversion de 3 écoles vétustes,

fluidité de circulation avec l'avenue Gambetta,

- contribution anonyme n°15 : favorable, le projet contribuera au dynamisme du quartier ,

- contribution n°16 Madame Labrosse :

favorable : le projet permettra d'avoir des locaux adaptés et fonctionnels avec la possibilité

d'organiser des rencontres intergénérationnelles avec la proximité de l'école,

utilité du passage sous le porche pour les résidents du boulevard Baron du Marais ,

H-2-3 : divers :

registre dématérialisé :

- contributions anonymes n°2 et 3 :

défavorables au projet, argent gaspillé,

Réponse de la commune :

le regroupement scolaire est un investissement nécessaire, le bâti actuel est ancien et non fonctionnel.

Le projet est financièrement équilibré, les bâtiments laissés libres seront réutilisés ou vendus.

Avis du Commissaire-enquêteur :

la réponse de la commune est satisfaisante.

- contributions anonymes n°13, 20 et 21 :

oppositions à l'accaparement de biens privés par les élus à des fins électoralistes,

référence à l'article 49.3 de la constitution ,

Réponse de la commune :

une DUP est une procédure légale permettant la réalisation d'aménagements sur des terrains privés par le biais d'une procédure d'expropriation.

Avis du Commissaire-enquêteur :

la réponse est pertinente. Le reste est hors de propos donc inutile.

- contribution anonyme n° 14 :
il serait plus judicieux de créer un parking gratuit, un parc bio ou des immeubles d'habitation,

Réponse de la commune :

la création d'un parking gratuit en centre-ville conduirait au développement de voitures tampons. Du stationnement est disponible à proximité pour les riverains (parkings République, Prisonniers, Sémard...).
Des immeubles d'habitation sont prévus dans la ZAC .

Avis du Commissaire enquêteur :

la réponse est pertinente.

H-2-4 : observations orales de Madame Durand :

lors de la permanence du 20/03/2023, le Commissaire-enquêteur a entendu Madame Durand, copropriétaire de l'immeuble 23 avenue Gambetta .

Ses déclarations sont les suivantes :

- contestation générale de l'opération, mêmes motifs que ceux exposés par le syndic de la copropriété Monsieur Durand,
- contestation de l'équipement intergénérationnel dont les finalités ne sont pas reconnues comme valables,
- contestation de la politique de logements destinée à favoriser les promoteurs et les financiers,

Réponse de la commune ;

la Ville de Roanne mène une politique de reconquête du centre-ville par des aménagements de qualité.

La dépollution menée sur le site est supérieure à ce qui avait été arrêté initialement.
Cette opération répond à la stratégie de la ZAN, zéro artificialisation nette, une reconstruction de la ville sur la ville.

Elle répond également aux besoins identifiés dans le PLH tout en garantissant une mixité sur le site.

La commune a la volonté de rendre attractif son centre pour les ménages alors qu'il y a eu une déperdition de population d'un tiers en 50 ans.

Les projets privés sont accompagnés de manière adaptée et équitable.

Les accusations de favoritisme sont calomnieuses.

Avis du Commissaire-enquêteur :

la réponse de la commune est pertinente. Les excès nuisent à la qualité du raisonnement.

I)- conclusion générale du rapport :

cette enquête s'est déroulée dans le respect de la réglementation en vigueur des enquêtes publiques. Le public a pu avoir un accès aisé au dossier et formuler ses observations par écrit sans difficulté. Le public a pu rencontrer le Commissaire enquêteur et dialoguer avec lui dans de bonnes conditions.

Fait à Crainvilleux le 14/04/2023



Pierre Grétha

ANNEXE A EXTRAIT DU DOSSIER DUP



Figure 14 : Plan du périmètre de la ZAC République-Gambetta (Extrait de la délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2021 approuvant le dossier de création modificatif de la ZAC)