

CONCLUSIONS ET AVIS
DU
COMMISSAIRE-ENQUETEUR
SUR
LE DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
DE
L'AMENAGEMENT DE LA ZAC REPUBLIQUE-GAMBETTA
A
ROANNE (42300)

ENQUETE PUBLIQUE DU 20 MARS AU 5 AVRIL 2023

Pierre Grétha
Commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

Le projet de la Ville de Roanne	page 1
Les objectifs du projet	page 1
Analyse bilancielle	page 2
Compatibilité avec le PLU.... ..	page 5
La procédure	page 6
Avis	page 7

CONCLUSIONS :

A)- le projet de la Ville de Roanne :

A-1 : le projet de la Ville de Roanne est une opération d'aménagement d'un îlot situé en centre-ville et dénommé « République-Gambetta ».

La procédure retenue est celle d'une ZAC (Zone d'aménagement concerté) sous la maîtrise d'ouvrage de la collectivité.

La superficie concernée est de 1,5 hectare environ.

Ce dossier a fait l'objet d'une concertation préalable ouverte par délibération du Conseil municipal du 11/06/2019.

Un bilan de cette concertation est intervenu au terme d'une délibération du Conseil municipal du 16/12/2019.

La création de la ZAC et ses modalités de réalisation ont été approuvées par délibération du Conseil municipal des 11/02 et 15/12/2021.

A-2 : par délibération du Conseil municipal du 13/10/2022, la Ville de Roanne a pris la décision d'engager la procédure d'enquêtes préalables à la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) et parcellaire pour cette opération.

B)- les objectifs de l'opération et l'intérêt général de cette dernière :

B-1 : les objectifs :

ces objectifs sont les suivants :

- réalisation d'un nouvel équipement scolaire et éducatif regroupant 3 écoles et d'un restaurant scolaire,
 - mutualisation des espaces et équipements multifonctionnels et intergénérationnels,
 - création de logements adaptés aux besoins d'une population constituée de jeunes ménages actifs avec enfants,
 - création d'une agora urbaine vers laquelle convergeront des circulations en modes doux, de manière à irriguer le cœur de l'îlot,
 - aménagements d'espaces publics et de jardins paysagers de qualité,
- l'ensemble pour arriver à un projet alliant modernité et qualité de vie.

Le projet est finalement conçu comme un parc habité, où l'usage de la voiture sera limité (une seule voie de circulation automobile, en sens unique reliant le cours de la République et la rue E.Noiro),

B-2 : l'intérêt général de l'opération :

B-2-1 : un projet d'intérêt général correspond à un besoin identifié par une personne morale de Droit Public, un but à atteindre pour satisfaire ce besoin par une action particulière qui peut consister en un aménagement du Domaine public ou privé pour satisfaire une activité de service public et l'exécution de travaux publics pour ce faire.

B-2-2 : le présent dossier soumis à l'enquête publique est une opération en application des dispositions de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

Il s'agit de la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique de l'habitat, de la réalisation d'équipements publics.

Le but : procéder au renouvellement urbain d'un îlot du centre-ville réduit, en l'état actuel, à des friches industrielles pour évoluer vers un aménagement de qualité tel que décrit au paragraphe **B-1** ci-dessus.

Observation du Commissaire-enquêteur soussigné : compte-tenu des objectifs affichés, ce projet conduit par la Ville de Roanne présente un caractère d'intérêt général aux plans urbanistique, environnemental, éducatif et social.

C)- analyse bilancielle du dossier :**C-1 : aux plans environnemental et urbain :****C-1-1 : environnement :**

il est mis fin à l'existence d'un îlot en partie insalubre du fait des activités industrielles antérieures liées au textile.

La remise en état des sols pollués s'organise comme suit :

- depuis 2012, des études ont été menées pour arriver en 2021 d'une part, à un diagnostic complet de l'état des lieux et, d'autre part à un plan de conception de travaux à partir de scénarios de dépollution retenus par le collectivité,
- après identification de 3 points de pollution du site, un programme de travaux de dépollution a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°12-DDP-22 du 07/01/2022 comportant notamment des mesures de traitement des sols sur site et hors site par évacuation de remblais.

La Ville de Roanne est Maître d'ouvrage de ces travaux en application des dispositions de l'article L512-21 du Code de l'environnement.

Le plan masse de la ZAC prévoit également 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 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 résiduelle. A l'issue des travaux, des analyses de risques résiduels seront effectuées.

Les bâtiments publics seront labellisés BEPOS, à énergie positive.

- eaux pluviales :

pour l'ensemble de la ZAC, leur gestion se fera par collecte gravitaire par l'intermédiaire de noues paysagères le long des voies, favorisant ainsi la diversité des espèces végétales et, de ce fait une biodiversité urbaine,

- assainissement : un nouveau réseau sera créé.

- réduction des îlots de chaleur :

l'unique voie de desserte automobile de l'îlot fera l'objet d'un aménagement paysager à savoir une bande de 3,5 mètres de largeur, plantée d'arbres et d'arbustes assortie d'un dispositif de noue pour les eaux pluviales de chaussée.

Ainsi, cette végétalisation permettra de réduire l'effet d'îlot de chaleur en période caniculaire grâce à l'ombre et à l'évaporation par les sols non artificialisés.

- circulation automobile :

l'usage de la voiture est limité : une seule voie de desserte, en sens unique relie le cours de la République à la rue Emile Noirot.

Priorité est donnée aux déplacements doux.

Le trafic supplémentaire généré par les logements et l'équipement intergénérationnel est estimé à 174 véhicules à l'heure de pointe du matin, 84 à midi et 174 le soir.

Le Maître d'ouvrage considère que ce trafic supplémentaire est absorbable par les carrefours en place.

C-1-2 : urbanisme :

la finalité de ce projet est de créer un parc habité, végétalisé, où l'usage de la voiture est limité au maximum pour favoriser les modes doux de déplacement et rendre facilement accessible l'agora urbaine, les aires de repos et de jeux en lien avec l'équipement éducatif et intergénérationnel qui rassemblera les 3 groupes scolaires existants à proximité .

Le nombre de logements est limité à une quarantaine avec des hauteurs raisonnables : R+1 et R+4.

Observation du Commissaire-enquêteur soussigné : un îlot de 1,5 hectare en centre-ville redevient habitable avec un cadre de vie soucieux de l'environnement, c'est indéniablement un progrès par rapport à l'existant.

De plus, une telle opération permet de lutter contre l'étalement urbain, le centre-ville est privilégié et non la périphérie.

C-2 : au plan social :

de par sa nature et ses objectifs tels que décrits ci-dessus, ce projet sera à l'origine d'un apport de population diversifiée et doit permettre la mise en place d'un véritable quartier, lieu de vie et d'échanges.

C-3 : au plan de la maîtrise foncière :

afin de réaliser cet aménagement, la Ville de Roanne doit recourir à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La ZAC a une superficie de 1,5 hectare.

Les surfaces restant à acquérir soit à l'amiable (la collectivité reste ouverte à la transaction), soit par expropriation s'organisent comme suit :

C-3-1 : parcelle AB 250 située 23 avenue Gambetta :

l'emprise à acquérir est de 58m².

Il s'agit, en l'occurrence pour la collectivité de se porter acquéreur d'un passage existant sous un immeuble en copropriété et débouchant depuis l'opération d'urbanisme projetée sur l'avenue Gambetta.

L'acquisition ne porte que sur le volume de ce passage et les tréfonds en application des dispositions de l'article L122-6 du Code de l'expropriation.

Ce passage a très longtemps été utilisé pour la desserte des activités industrielles du site ainsi que par les occupants des parcelles enclavées 276 et 405 (cf plan page 25 du dossier). Il permet à la voie privée « Passage des Bains » de déboucher sur l'avenue Gambetta. La copropriété a pris l'initiative récemment de fermer ce porche.

Observation du Commissaire-enquêteur soussigné :

il existe une voie privée, le passage « des Bains » reliant le 8/9 cours de la République et le 23 avenue Gambetta. Ce passage est répertorié sur un plan IGN (cf figure 2 page 10 de la note de présentation).

Ce passage doit être maintenu, il constitue la future assiette d'un mode doux de déplacement permettant d'irriguer le cœur de l'opération. Il permet d'éviter la fermeture sur l'avenue Gambetta ce qui serait une méconnaissance de la finalité de l'opération telle que définie au paragraphe B ci-dessus.

Précision : il existe un autre passage sous porche au 31 de l'avenue Gambetta, la collectivité ne l'a pas retenu du fait des inconvénients présentés : ce passage est hors le périmètre de la ZAC et son tracé nécessite des démolitions supplémentaires et réduit la zone de logements.

C-3-2 : parcelle AB 250 située 10, passage des Bains :

l'emprise à acquérir est de 68m² ;

C-3-3 : parcelles AB 395 et 396 situées 8/9 cours de la République :

les emprises à acquérir :

- parcelle 396 : en totalité soit 27m²,
- parcelle 397 : en partie soit 96m² sur 232m².

Observation du Commissaire-enquêteur soussigné : le recours à l'expropriation est nécessaire.

Il est modéré ; la ZAC a une superficie de 1,5 hectare, les surfaces à exproprier sont en totalité de 249m².

C-4 : au plan financier :

le montant total prévisionnel de l'opération est de 19,485ME TTC se décomposant comme suit :

- acquisitions foncières : 2,445ME,
- frais d'études, de maîtrise d'oeuvre et maîtrise d'ouvrage : 2,6ME,
- remise en état des sols pollués, réseaux, voirie, parking et espaces publics : 2,2ME,
- travaux de l'équipement éducatif et intergénérationnel : 12,6ME HT .

Les subventions attendues :

- 70 000 euros de l'ADEME pour le financement des études,
- 939 430KE de l'ADEME pour le financement des travaux de dépollution des sols,
- 990 000KE de la part du Ministère de la transition écologique dans le cadre du volet recyclage foncier du « Fonds de friches ».

Les recettes :

- vente des lots à bâtir estimée à 900 000KE,
- valorisation du foncier des 3 écoles désaffectées.

Par délibération du Conseil municipal du 09/03/2023, la Ville de Roanne a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC . Les financements sont prévus.

Observation du Commissaire-enquêteur : l'opération est acceptable pour le budget de la Ville.

C-5 : les inconvénients du projet :

C-5-1 : les atteintes à la propriété privée :

compte-tenu de la situation décrite au paragraphe **C-3 maîtrise foncière** ci-dessus, le recours à l'expropriation est particulièrement modéré et nécessaire.

C-5-2 : atteintes à l'environnement :

il n'y a aucune atteinte au milieu naturel, il est mis fin à une friche industrielle , au centre-ville, source de pollution.

La circulation automobile est limitée au cœur de l'îlot, et l'accroissement du flux à la périphérie de l'opération est supportable grâce aux aménagements existants.

C-5-3 : nuisances pour les riverains :

le chantier inhérent à cette opération présentera les inconvénients classiques à tous chantiers.

Toutefois, la Ville de Roanne prévoit un phasage des travaux et une mise en œuvre adaptée de ces derniers pour limiter au maximum les inconvénients.

Après réalisation, la Ville de Roanne a prévu la prise en compte des questions de sécurité : éclairage public, vidéosurveillance notamment sous le porche du 23 avenue Gambetta pour éviter toutes incivilités.

Observation du Commissaire-enquêteur soussigné : il résulte de l'analyse bilancielle ci-dessus que cette opération d'aménagement présente, sans conteste, un bilan largement positif eu égard à la situation antérieure de l'îlot.

D) : compatibilité avec le PLU :

le PLU de Roanne a fait l'objet d'une modification simplifiée le 12/11/2020.

Le site concerné par la demande de DUP :

- est classé en zone UAg, la 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.

Des assouplissements dans des situations précises y sont possibles.

Ces mesures particulières ont trait à l'implantation, à 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.

La densité de logement dans la ZAC est de 68 logements à l'hectare, supérieure à celle prévue dans le PLU (60logements/ha).

Le projet porté par la Ville de Roanne est conforme aux dispositions du PLU.

E) : la procédure :

Les prescriptions de l'arrêté 2023/073 du 23/02/2023 de Monsieur le Préfet de la Loire ont

été respectées principalement en ce qui concerne:

- les mesures de publicité par voie de presse, affichage en Mairie, sur les sites internet de la Préfecture et de la Ville de Roanne,
- les permanences du Commissaire-enquêteur les 20, 29/03 et 05/04/2023 se sont déroulées dans de bonnes conditions, l'accès du public a été facilité par le personnel d'accueil.

Le dossier d'enquête mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête est conforme à la réglementation en vigueur pour ce type d'opération.

Les réponses apportées par la Ville de Roanne tant aux questions des particuliers qu'à celles du Commissaire-enquêteur ont été satisfaisantes.

AVIS:

Compte-tenu de ce qui précède, le Commissaire-enquêteur considère :

- que le projet de ZAC « République-Gambetta » présente un caractère d'intérêt général incontestable. Il est mis fin, en centre-ville, à l'existence d'une friche industrielle polluée dont le maintien serait périlleux pour l'environnement. De surcroît, cette opération, soucieuse du cadre de vie dans ses projets et leurs modalités de réalisation telles que décrites ci-dessus, contribue à la lutte contre l'étalement urbain ,
 - que le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'Utilité publique est nécessaire et modéré,
- et,

émet **UN AVIS FAVORABLE** sur le dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire pour l'aménagement de la ZAC « République-Gambetta » à Roanne.

Fait à Craitilleux le 14/04/2023

Le Commissaire-enquêteur



Pierre Grétha.