

# VILLE DE ROANNE

## DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance publique du jeudi 13 octobre 2022

MONSIEUR LE MAIRE CERTIFIE :

N°6

### CADRE DE VIE

- Site République Gambetta
- Aménagement de l'îlot
- Déclaration d'utilité Publique et dossier de cessibilité
- Approbation

1. *que la convocation de tous les conseillers municipaux en exercice a été faite dans les formes et délais prescrits par la loi ;*
2. *que le nombre des conseillers en exercice, au jour de la séance était de 39 sur lesquels il y avait 35 membres présents lors de la présente délibération, à savoir :*

M. Yves NICOLIN, Mme Clotilde ROBIN, M. Lucien MURZI, Mme Sophie ROTKOPF, M. Jean-Jacques BANCHET, Mme Corinne TRONCY, M. Fabien LAMBERT, Mme Catherine DUFOSSE, M. Gilles PASSOT, Mme Fanny FESNOUX, M. Pascal LASSAIGNE, Mme Marie-Laure DANA BURNICHON, M. Edmond BOURGEON, Mme Hélène LAPALUS, M. Guy SERGENTON, Mme Maryvonne LOUGHRAIEB, Mme Catherine BRUN, M. Christian DORANGE, Mme Valérie PROST MALLET, Mme Virginie BERNIER, M. Guillaume BRASSEUR MINARD, Mme Adina LUPU BRATILOVEANU, M. Mahdi NOUIBAT, Mme Vickie REDEUILH, M. Yohan RIVOLLIER, M. Romain BOST, M. Quentin GUILLERMIN, M. Alexandre GRANGE, Mme Sabine VERMOREL, M. Christophe PION, M. Bernard GERBOT, M. Denis VANHECKE, Mme Brigitte DUMOULIN, Mme Marie-Hélène RIAMON, M. Andrea IACOVELLA

*Secrétaire élu(e) pour la durée de la session :* M. Edmond BOURGEON

A l'ouverture de la séance, Monsieur le Président a déposé sur le bureau de l'assemblée, le pouvoir écrit donné à un collègue par les conseillers municipaux empêchés d'assister à la séance, de voter en leur nom, par application de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

*Absents ayant donné mandat :*

Mme Jade PETIT à M. Fabien LAMBERT, Mme Vanessa BARBANT à M. Romain BOST, M. Franck BEYSSON à M. Bernard GERBOT

*Absent sans mandat :*

Mme Christine CHEVILLARD

Le Conseil Municipal a donné acte de ce dépôt.

M. Lucien MURZI, Adjoint, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

## 1.Contexte

Le projet de réaménagement du cœur d'îlot situé entre le Cours de la République, l'avenue Gambetta, la rue d'Albon et la rue Emile Noirot a fait l'objet d'une concertation publique de juin à décembre 2019, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

Les conclusions du rapport tirant le bilan de la concertation ont été approuvées par délibération en date du 16 décembre 2019.

Par une seconde délibération du 11 février 2021, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de création de la Z.A.C. République-Gambetta établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme. Cette même délibération décidait de retenir la concession d'aménagement comme mode de réalisation de l'opération.

Par délibération n° 20 du 15 décembre 2021, la Ville de Roanne a déclaré sans suite la consultation d'aménageur et décidé de réaliser l'opération en régie directe. Elle a par ailleurs approuvé le dossier de création modificatif de la Z.A.C. et rétabli le régime de la taxe d'aménagement à l'intérieur de la Z.A.C..

## 2.Objectifs du projet

La Z.A.C. vise à développer une opération d'aménagement par la requalification des friches et la remobilisation de fonciers précédemment artificialités sur une superficie d'environ 1,5 ha. Elle s'inscrit dans un contexte de renouvellement urbain du cœur d'îlot dans l'hypercentre de Roanne et à proximité immédiate de la gare.

Ce projet prend en considération les objectifs du SCoT Roannais concernant la densité minimale des quartiers à proximité des gares fixées à 60 logements par hectare pour maintenir la dynamique démographique de la ville de Roanne (ces objectifs ont été intégrés au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) avec la zone UAg qui couvre le périmètre de la Z.A.C.).

La Z.A.C. République-Gambetta a pour objectif de proposer des logements neufs sur ce secteur de la ville suivant une offre diversifiée et de qualité favorable notamment à l'installation de jeunes ménages ou familles.

La situation géographique et les emprises foncières disponibles du cœur d'îlot constituent par ailleurs une opportunité unique pour le regroupement sur ce site de trois groupes scolaires existants du centre-ville qui sont éparpillés, vétustes et inadaptés aux besoins scolaires, périscolaires et extra-scolaires.

En raison des objectifs poursuivis, le projet constitue une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

En l'occurrence, l'opération a pour objet :

- la construction d'un équipement public éducatif et intergénérationnel avec notamment un groupe scolaire d'une quinzaine de classes, un restaurant collectif, des locaux partagés et un club sénior ;
- la construction d'une quarantaine de logements ;
- l'aménagement d'une voirie de desserte de l'équipement public éducatif et intergénérationnel et des logements, ainsi qu'une voie modes doux débouchant sur l'avenue Gambetta permettant la desserte du cœur d'îlot depuis le nord ;
- l'aménagement d'un espace public.

### 3.Acquisitions foncières et procédure de déclaration d'utilité publique (D.U.P.)

La Ville de Roanne est propriétaire d'une grande partie des emprises nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de la Z.A.C. République-Gambetta.

Néanmoins à ce jour, restent quelques parcelles à acquérir nécessaires à la bonne réalisation du programme, d'une part, à la parfaite intégration de ce nouvel espace au reste de la ville, d'autre part.

A ce jour, toutes les négociations foncières n'ayant pas abouties, le recours à la procédure d'expropriation apparaît nécessaire.

La maîtrise publique du passage sous porche de l'immeuble situé 23, avenue cours Gambetta constitue la principale dureté foncière, étant précisé que le projet défini par le dossier de création de la Z.A.C. comprend un accès au cœur d'îlot par l'avenue Gambetta via le porche situé sous cet immeuble.

Ce porche est nécessaire pour permettre la desserte modes doux du cœur d'îlot (principalement à l'équipement éducatif et intergénérationnel) depuis le Nord.

Afin de réduire l'impact du débouché de la voie publique à travers l'immeuble, il est proposé une scission de la copropriété avec le détachement du volume sous le porche qui sera intégré dans la voirie communale relevant du domaine public.

Une solution alternative aurait consisté à faire l'acquisition complète de l'emprise foncière du porche (tréfond et immeuble au droit du porche). Cette approche a été écartée compte tenu de son fort impact sur les appartements qui auraient alors perdu une partie de leur surface (l'équivalent de deux pièces par niveau au-dessus du porche, soit une perte totale d'environ 110 m<sup>2</sup> de surface habitable pour l'immeuble).

Ainsi, la Ville doit par conséquent, sur le fondement de l'article L.1 du Code de l'expropriation, solliciter auprès du Préfet de la Loire, une D.U.P. et un arrêté de cessibilité.

Par décision n° 2022-ARA-KKP-3995 du 5 octobre 2022, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes, autorité environnementale, a estimé que le projet de Z.A.C. République-Gambetta, n'était pas soumis à évaluation environnementale.

En outre, les travaux de la Z.A.C., soumis à enquête, sont compatibles avec le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 23 du 14 décembre 2016, et ses modifications. Il n'est donc pas nécessaire de procéder à une mise en compatibilité du P.L.U. en application de l'article L.122-5 du Code de l'expropriation et de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme.

En conséquence, l'enquête préalable à la D.U.P., pour cette opération, se déroulera selon la procédure prévue à l'article L.110-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, dite de droit commun.

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article R.131-14 du Code de l'expropriation, lorsque l'expropriant est en mesure, avant la D.U.P., de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être menée conjointement à l'enquête préalable à la D.U.P..

Dans le cas du présent projet, les propriétaires des immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet sont, d'ores et déjà, connus. L'enquête publique portera donc, à la fois, sur l'utilité publique du projet et sur le dossier d'enquête parcellaire.

Le dossier d'enquête publique comporte enfin une estimation sommaire et globale des dépenses pour la réalisation du projet, se décomposant comme suit :

Nature des dépenses pour la réalisation de l'opération		Montant en € T.T.C.
Acquisitions foncières	Acquisitions déjà réalisées	2 380 000 €
	Acquisitions à réaliser	65 000 € selon avis de la DIE
Études et travaux	Études et frais de maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage	2 600 000 €
	Travaux de remise en état des sols pollués, de réseaux, de la voirie, du parking public et de l'agora urbaine	2 200 000 €
	Travaux de l'équipement éducatif et intergénérationnel	12 600 000 €
<b>Total</b>		<b>19 845 000 €</b>

Le montant total de l'opération est estimé à 19 845 000 € T.T.C..

Par ailleurs des recettes de cession de charges foncières et de subventions sont prévues

L'emprise du projet contient des parcelles déjà acquises par la Ville ;



Vu les termes de l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'État (DIE) du 25 août 2022, en pièce jointe.

Lecture faite du dossier d'enquête publique annexé à la présente délibération ;

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- décider d'engager la procédure d'expropriation pour la réalisation de la Z.A.C. République-Gambetta ;
- examiner et approuver le dossier destiné à être soumis à enquête préalable à la D.U.P. ;
- demander à Madame la Préfète de la Loire d'organiser la mise à enquête publique conjointe du dossier de D.U.P. et du dossier d'enquête parcellaire ;
- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les actes liés à la procédure d'expropriation ;
- solliciter auprès de Madame la Préfète de la Loire, à l'issue de l'enquête conjointe, la D.U.P. et la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation du projet.

Monsieur le Maire met au vote cette délibération :

POUR : 33 voix (Groupe Majorité + M. PION et M. IACOVELLA "Réussir Roanne Ensemble")

CONTRE : 2 voix (Groupe "Collectif 88 %")

ABSTENTION : 3 voix (Groupe "A Gauche pour Roanne")

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

ADOPTE

ROANNE, le 17 OCT. 2022

Le Secrétaire de séance,

Le Maire,

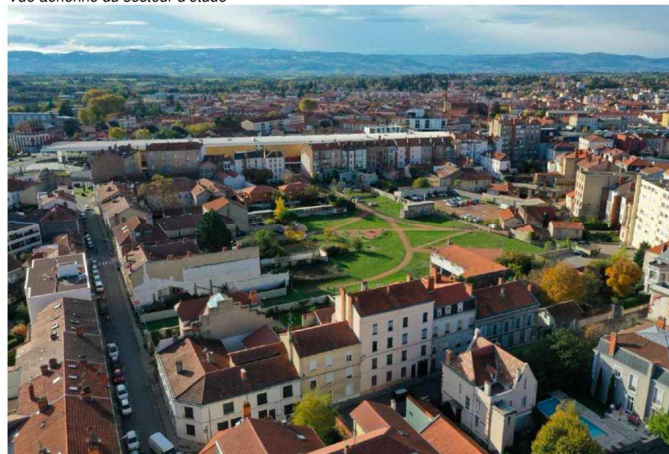
**Edmond BOURGEON**

**Yves NICOLIN**  
Président de Roannais Agglomération





*Vue aérienne du secteur d'étude*



## **DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

**ZAC République-Gambetta  
Roanne**

SOMMAIRE

<b>TITRE 1 - OBJET DE L'ENQUETE - INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES</b>	<b>3</b>	<b>4. Présentation du projet soumis à enquête et caractéristiques des ouvrages</b>	<b>25</b>
<b>1. Objet et conditions de l'enquête</b>	<b>4</b>	4.1. Le périmètre de la DUP	25
1.1. Objet de l'enquête	4	4.2. Les parcelles concernées par la procédure d'expropriation	25
1.2. Conditions de l'enquête	4	4.3. Scission de la copropriété du 23 avenue Gambetta	27
<b>2. Insertion de l'enquête dans la procédure administrative</b>	<b>5</b>	4.4. Description des travaux à réaliser et caractéristiques des ouvrages les plus importants	28
2.1. Le projet avant l'enquête	5	4.5. Prise en compte des enjeux environnementaux et mesures prévues pour limiter les atteintes à l'environnement	31
2.2. L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	5	4.6. Conditions d'exploitation des voiries projetées	39
2.3. A l'issue de l'enquête	6	<b>5. Justification de l'utilité publique du projet</b>	<b>40</b>
2.4. La déclaration d'utilité publique (DUP)	6	5.1. Notion « d'utilité publique »	40
2.5. Situation vis-à-vis des documents d'urbanisme	6	5.2. Justification de l'utilité publique du projet	40
2.6. L'enquête parcellaire	7		
2.7. La phase judiciaire de l'expropriation	7	<b>TITRE 3 - PLAN GENERAL DES TRAVAUX</b>	<b>42</b>
2.8. Place de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation dans le déroulement de l'opération	8	<b>TITRE 4 - APPRECIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DEPENSES</b>	<b>44</b>
<b>TITRE 2 - NOTICE EXPLICATIVE</b>	<b>9</b>	<b>TITRE 5 - ANNEXES</b>	<b>46</b>
<b>1. Plan de situation</b>	<b>10</b>	1. Délibération n°11 du Conseil municipal du 16 décembre 2019 de la Ville de Roanne tirant le bilan de la concertation	47
<b>2. Contexte général, historique et état actuel du cœur d'ilot République-Gambetta</b>	<b>11</b>	2. Décision de l'Autorité environnementale du 5 octobre 2022	50
2.1. Contexte général	11	3. Délibération du Conseil municipal du 13 octobre 2022 de la Ville de Roanne engageant la procédure de DUP	52
2.2. L'ilot République-Gambetta	12	4. Avis du Domaine – Estimation sommaire et globale du 25 août 2022	53
2.3. Historique du cœur d'ilot	14		
2.4. État actuel du cœur d'ilot	15		
<b>3. Objectifs et présentation générale du projet</b>	<b>18</b>		
3.1. Objectifs poursuivis par la Ville de Roanne	18		
3.2. Plan d'aménagement du cœur d'ilot	18		
3.3. L'équipement éducatif et intergénérationnel	21		
3.4. Le programme de logements	23		
3.5. Compatibilité du projet avec le PLU	24		

## TITRE 1 – OBJET DE L'ENQUETE – INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

# 1. OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE

## 1.1. Objet de l'enquête

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) concerne l'opération d'aménagement du cœur d'Ilot République-Gambetta sur la commune de Roanne qui est réalisée dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) sous maîtrise d'ouvrage de la Ville de Roanne. Cette dernière porte la demande de DUP.

### Ville de Roanne

PLACE DE L'HÔTEL DE VILLE  
BP 90512 - 42328 ROANNE CEDEX

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique doit permettre de présenter au public l'opération et les travaux envisagés et d'apporter ainsi des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet qui est décrit dans la notice explicative (Titre 2) du présent dossier. Toute personne concernée par l'opération peut ainsi faire part de ses observations, notamment sur les registres prévus à cet effet qui seront disposés sur les lieux de l'enquête à la mairie de Roanne.

Lorsque le maître d'ouvrage des travaux n'est pas assuré de la maîtrise des emprises foncières nécessaires à la réalisation du projet, la déclaration d'utilité publique permet le recours à la procédure d'expropriation. La procédure d'expropriation peut être définie comme une prérogative de puissance publique qui permet à une personne morale de droit public de contraindre une personne à lui céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier qui apparaît nécessaire à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique, moyennant une juste et préalable indemnité.

Conjointement à la présente enquête se tiendra l'enquête parcellaire portant sur l'identification des emprises foncières nécessaires à la réalisation des travaux et de leurs propriétaires.

Par ailleurs, l'enquête portera sur la scission de la copropriété au 23 avenue Gambetta conformément à l'article L122-6 du code de l'expropriation.

## 1.2. Conditions de l'enquête

L'opération envisagée consiste – entre autres - à aménager une voirie qui constitue une route classée dans le domaine public communal (catégorie de projet n°6a du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement). Elle doit par conséquent faire l'objet d'une procédure de demande d'examen au cas par cas de l'Autorité environnementale.

Conformément aux articles R.122-1 à R.122-3 du code de l'environnement, la Ville de Roanne a donc sollicité l'avis de l'Autorité environnementale par le biais du formulaire CERFA n°14734\*03.

Par décision n°2022-ARA-KKP-3995 en date du 5 octobre 2022, l'Autorité environnementale a décidé que ce projet n'était pas soumis à évaluation environnementale. Cette décision est annexée au présent dossier (annexe n°2).

Par conséquent, l'opération projetée n'entre pas dans le champ des projets de travaux, ouvrages ou aménagements soumis à l'enquête publique relevant du code de l'environnement et régie par les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-43 du code de l'environnement.

Aussi, et conformément à la législation, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour cette opération se déroule selon la procédure de droit commun prévue aux articles L.110-1 et suivants et R.111-1 à R.112-27 du code de l'expropriation.

Elle porte sur les travaux d'aménagement de la ZAC République-Gambetta qui doivent être déclarés d'utilité publique en application de l'article L.1 du Code de l'expropriation.

## 2. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

### 2.1. Le projet avant l'enquête

#### Concertation préalable

Après avoir conduit des études préalables portant sur le renouvellement urbain du cœur d'îlot République-Gambetta, la Ville de Roanne a mené une concertation préalable, en application des articles L.103-2 et suivants et R.103-1 du code de l'urbanisme, dispositions qui soumettent notamment les projets de création de ZAC à cette concertation permettant d'associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, associations locales et autres personnes concernées.

Ouverte par la délibération n°18 du Conseil municipal du 11 juin 2019, elle s'est déroulée du 3 juillet au 22 novembre 2019 selon les objectifs et modalités définies par cette délibération.

La Ville de Roanne a tiré le bilan de cette concertation par la délibération n°11 lors du Conseil municipal du 16 décembre 2019. Cette décision est annexée au présent dossier (annexe n°1).

#### Création de la ZAC

Par la délibération n°14 du 11 février 2021, le Conseil municipal a approuvé, suivant le bilan de la concertation préalable sur le projet, la création de la ZAC République-Gambetta, le dossier de création, le périmètre de la ZAC, ainsi que le programme prévisionnel global des constructions à édifier à l'intérieur de la zone, conformément aux articles L.311-1 et R.311-1 du code de l'urbanisme.

Par délibération n°20 du 15 décembre 2021, la Ville de Roanne a renoncé à réaliser la ZAC via une concession d'aménagement et a décidé de la réaliser en régie. Elle a par ailleurs approuvé le dossier de création modificatif de la ZAC et a rétabli le régime de la taxe d'aménagement à l'intérieur de la ZAC.

### 2.2. L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

La décision d'engager la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire de la ZAC a été prise par délibération de Conseil municipal de la Ville de Roanne du 13 octobre 2022. Cette décision est annexée au présent dossier (annexe n°3).

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'expropriation, le Préfet saisit le Président du tribunal administratif qui désigne dans un délai de quinze jours un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête.

Le Préfet, après consultation du commissaire enquêteur, précise par arrêté (article R.112-12 du code de l'expropriation) :

- L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à 15 jours ;
- Les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est publié par les soins du préfet huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux. En outre, ce même avis est également rendu public par voie d'affiches dans au moins toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération projetée doit avoir lieu huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête.

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de faire part de ses appréciations, suggestions et contre-propositions. Ces observations peuvent être recueillies sur les registres d'enquête prévus à cet effet qui seront disposés sur les lieux de l'enquête en mairie de Roanne ou être adressées par correspondance au commissaire enquêteur.

Il peut recevoir tous documents, visiter les lieux concernés, après information préalable des propriétaires et des occupants par les soins de l'autorité compétente, entendre toute personne dont il juge l'audition utile, y compris l'expropriant.

Il peut organiser, sous sa présidence, une réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage. Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres sont clos et signés, selon le ou les lieux du dépôt, par le préfet, le sous-préfet ou le maire et transmis avec le dossier d'enquête dans les 24 heures au commissaire enquêteur (article R.112-18 du code de l'expropriation).

### 2.3. A l'issue de l'enquête

Dans le mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établit son rapport relatant le déroulement de l'enquête et émet un avis motivé en précisant si ses conclusions sont favorables ou défavorables à l'opération.

Le rapport énonçant ses conclusions est transmis avec l'ensemble du dossier et des registres et avis au Préfet du département. L'ensemble du dossier sera ensuite transmis à la Ville de Roanne. Copie de ce rapport sera également déposée par le Préfet à la mairie de Roanne.

Si les conclusions du commissaire enquêteur sont défavorables à l'adoption du projet, l'organe délibérant de la collectivité maître d'ouvrage est appelé à émettre son avis dans un délai de trois mois par une délibération motivée dont le procès-verbal est joint au dossier transmis au Préfet (article R.112-23 du code de l'expropriation).

### 2.4. La déclaration d'utilité publique (DUP)

La déclaration d'utilité publique des travaux sera prononcée par arrêté préfectoral et sera publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Loire.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'utilité publique pourra faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de sa publication audit recueil.

### 2.5. Situation vis-à-vis des documents d'urbanisme

Aux termes des articles L.122-5 du code de l'expropriation : « La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols, du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un plan d'aménagement de zone applicable dans une zone d'aménagement concerté, ou avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé, s'effectue dans les conditions prévues au code de l'urbanisme » et L.153-54 du code de l'urbanisme : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

Le plan local d'urbanisme (PLU) applicable sur le territoire communal de Roanne a été approuvé le 14 décembre 2016 dans le cadre d'une révision. Il a depuis fait l'objet de deux modifications et, en dernier lieu, d'une modification simplifiée en date du 12 novembre 2020.

On vérifie ci-après la compatibilité du projet avec le PLU - voir 3.3. de la notice explicative.

**Ainsi, les travaux présentement soumis à enquête concernant l'aménagement de la ZAC sont compatibles avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de la Ville de Roanne et ne nécessitent donc pas de procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable.**

2.6. L'enquête parcellaire

Conformément à l'article R.131-14 du code de l'expropriation, lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire sera faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. L'enquête parcellaire sera ouverte par le même arrêté préfectoral ouvrant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'enquête parcellaire a pour but de déterminer de façon précise les parcelles et immeubles à acquérir, ainsi que les ayants-droits à indemnités, à savoir le(s) propriétaire(s) ainsi que, le cas échéant, les titulaires de droits réels ou personnels sur ces biens.

Les propriétaires sont informés de l'ouverture de l'enquête parcellaire par notification individuelle et sont appelés à prendre connaissance du dossier en mairie pour la cession des parcelles identifiées. S'il n'a pas été possible de les identifier, cette notification est valablement accomplie par voie d'affichage en mairie.

Cette enquête, au cours de laquelle les intéressés seront appelés à formuler leurs observations et faire valoir leurs droits, permet de définir exactement les immeubles qu'il sera nécessaire d'acquérir pour l'exécution des travaux. Un arrêté permettra ensuite de déclarer cessibles les propriétés dont l'acquisition est nécessaire.

L'enquête parcellaire, organisée par le Préfet du département dans chaque commune concernée, est ouverte par voie d'arrêté préfectoral. Le commissaire enquêteur est désigné par le président du tribunal administratif conformément à l'article R.131-1 du code de l'expropriation. L'avis portant les indications contenues dans l'arrêté est publié par voie d'affichage dans la ou les communes concernées et fait l'objet d'une publication par voie d'annonces légales dans la presse.

À l'issue de l'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et rend ses conclusions dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de fin de l'enquête.

Les résultats de l'enquête parcellaire prennent la forme d'un arrêté de cessibilité du Préfet, pris après avis du commissaire enquêteur, qui déclare cessibles les parcelles ou parties de parcelles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet. Cet arrêté contient toutes les précisions nécessaires à la réalisation de l'expropriation. Il est transmis dans un délai de six mois au greffe du juge de

l'expropriation (le tribunal de grande instance territorialement compétent) sous peine de caducité (article R.221-1 du code de l'expropriation).

**Dans le cas du présent projet, les propriétaires des immeubles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet sont connus préalablement à l'enquête publique. Le dossier d'enquête parcellaire fait l'objet d'un dossier distinct du dossier d'enquête préalable à la DUP, joint au présent dossier. L'enquête publique portera donc à la fois sur l'utilité publique du projet et sur le dossier d'enquête parcellaire.**

2.7. La phase judiciaire de l'expropriation

Le Préfet saisit par la suite le juge de l'expropriation qui, dans un délai de quinze jours à compter de la réception d'un dossier complet, prononce par ordonnance l'expropriation des immeubles ou droits réels déclarés cessibles.

L'ordonnance d'expropriation désigne chaque immeuble ou partie d'immeuble exproprié et précise l'identité des propriétaires expropriés ainsi que le bénéficiaire de l'expropriation.

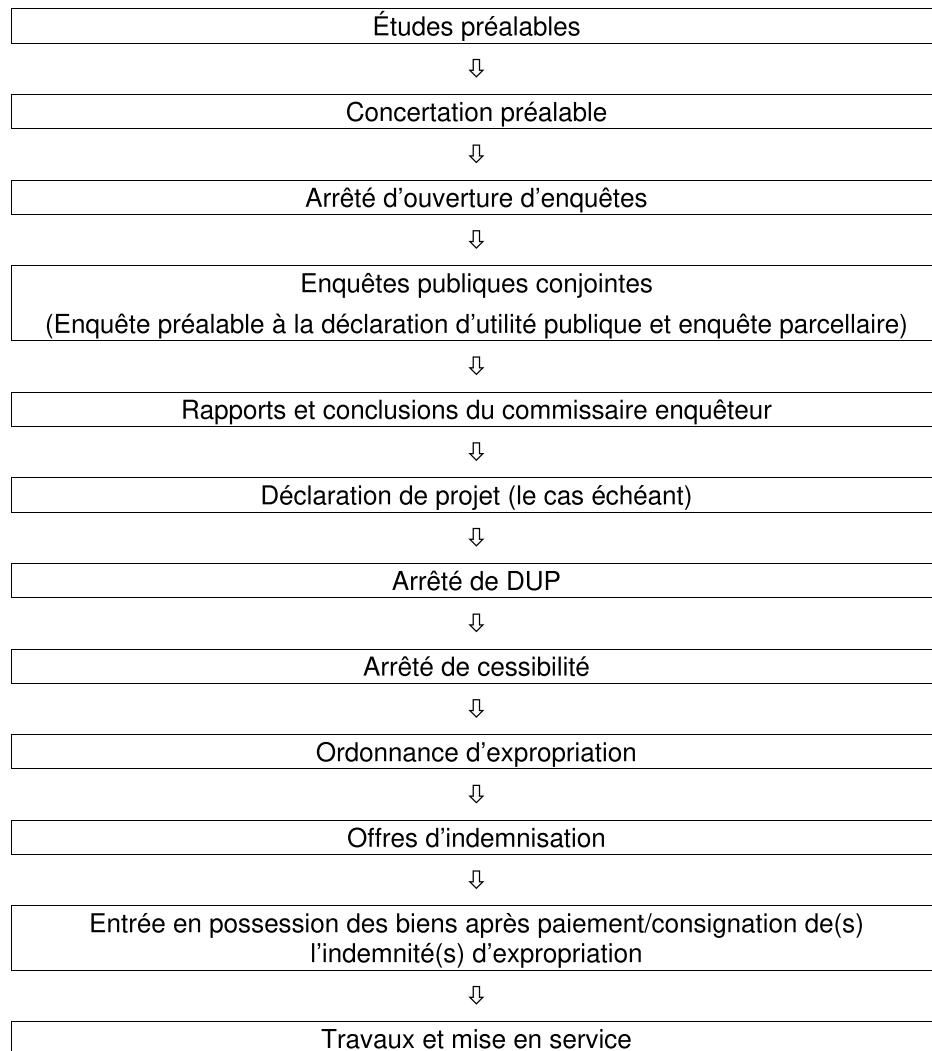
Au vu de cette ordonnance, l'expropriant notifie individuellement par lettre recommandée avec accusé de réception à chaque propriétaire ses offres de prix.

À défaut d'accord amiable dans le délai d'un mois à compter de la notification des offres de l'expropriant, le juge de l'expropriation, saisi par la partie la plus diligente, fixe le montant des indemnités d'expropriation par jugement motivé.

La prise de possession du bien par l'expropriant ne peut intervenir qu'un mois après le paiement ou la consignation de l'indemnité d'expropriation au(x) propriétaire(s).



## **2.8. Place de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation dans le déroulement de l'opération**



## TITRE 2 – NOTICE EXPLICATIVE

1. PLAN DE SITUATION

L'îlot urbain République-Gambetta est situé dans l'hypercentre-ville de Roanne, à environ 100 m de la gare SNCF.

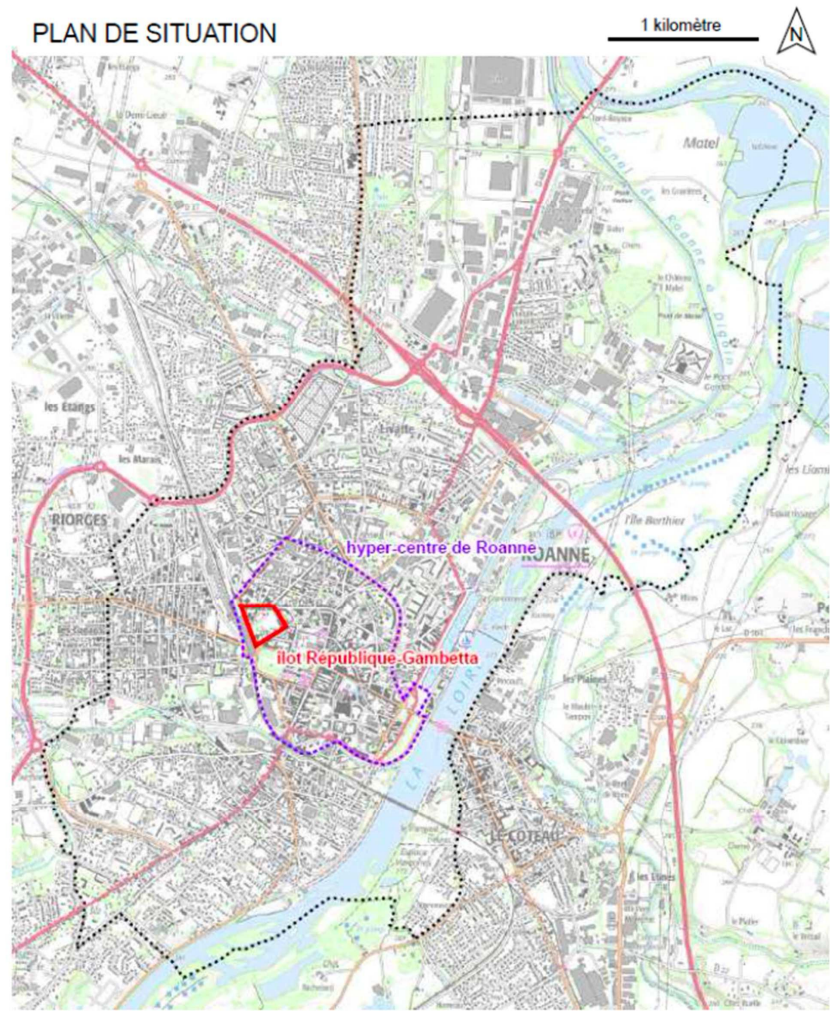


Figure 1 : Plan de situation de l'îlot République-Gambetta (Ville de Roanne)

Le projet de ZAC République-Gambetta s'inscrit à l'intérieur de l'îlot urbain délimité par le cours de la République, l'avenue Gambetta, la rue d'Albion et la rue Émile Noirot.

Le périmètre de la ZAC est présenté ci-après – voir figure 3.

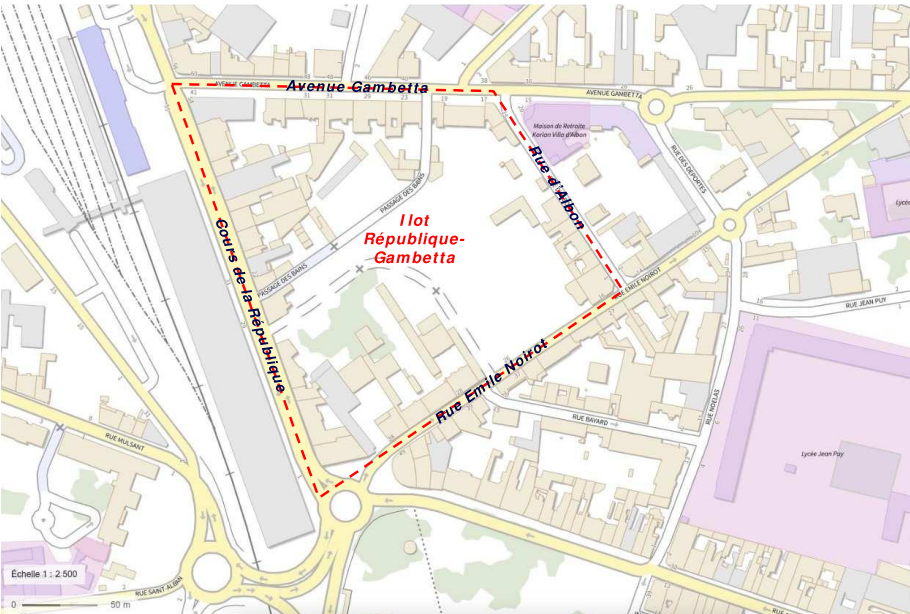


Figure 2 : Plan de localisation de l'îlot République-Gambetta (fond de carte Géoportail plan IGN)

## 2. CONTEXTE GENERAL, HISTORIQUE ET ETAT ACTUEL DU CŒUR D'ÎLOT REPUBLIQUE-GAMBETTA

### 2.1. Contexte général

La Ville de Roanne, Sous-préfecture du département de la Loire, est située au Nord du département, dans une position de carrefour entre plusieurs territoires. Elle est en particulier située à des distances quasi-similaires d'autres agglomérations importantes telles que Saint-Etienne à 84 kilomètres, Lyon également à 84 kilomètres et Clermont-Ferrand à 113 kilomètres. L'agglomération de Roanne (Roannais Agglomération) comptait 100 486 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2017, dont 34.366 pour la Ville de Roanne.

Forte d'un passé économique prospère (plate-forme commerciale importante au Moyen-âge), notamment fluvial, la ville étant établie à proximité du fleuve Loire, mais aussi par le développement à partir de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle de l'industrie textile, Roanne connaît une croissance démographique et un développement industriel et urbain intense (la ville compte jusqu'à 55.000 habitants dans les années 70). Cependant, à partir de 1965, le déclin de l'activité industrielle amorce une déprise économique. Le déclin de l'activité industrielle a pour conséquence des pertes d'emplois massives, notamment pour la main d'œuvre peu qualifiée, poussant les ménages à quitter la ville, laissant un grand nombre d'emplois vacants et de friches industrielles. Roanne subit alors une décroissance massive de sa population : près de 15 000 habitants entre 1975 et 1990.

Depuis le début des années 1990, Roanne perd toujours des habitants, mais plus lentement.

En 2017, la ville compte 34 366 habitants. Le solde naturel stagne autour de 0,1 % par an depuis la fin des années 1990 et n'est pas compensé par le solde migratoire qui reste globalement négatif (avec quelques variations positives ne suffisant toutefois pas à relancer la croissance démographique). Cette décroissance a pour conséquence un taux élevé de logements vacants, dont la part est en constante augmentation. Ainsi, en 2017, le taux de logements vacants dans la totalité des logements de Roanne est de plus de 15 % (à titre de comparaison, ce taux était de 7 % en 1975 et de 11 % en 1999).

La Ville de Roanne a élaboré dès les années 1980 une stratégie de reconquête de la ville, notamment en réalisant des acquisitions d'immeubles inhabités et de friches pour des projets de renouvellement urbain. Cette stratégie a permis de stabiliser la décroissance (bien que Roanne continue de perdre des habitants, le nombre de logements global sur la commune augmente, permettant de maintenir le nombre de résidences principales au fur et à mesure des démolitions/reconstructions, de renouveler son parc de logements et de prendre en considération le phénomène de décohabitation justifiant l'augmentation du nombre de logements rien que pour préserver son poids de population).

Aujourd'hui, cette volonté d'inverser la tendance de décroissance démographique est un des axes majeurs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) Roannais approuvé en 2017 qui fixe des objectifs ambitieux de production de logements destinés majoritairement à recomposer le parc de logements dans une optique de maintien de la population (objectif d'environ 10 000 logements d'ici 2030), et, dans une moindre mesure, d'accueil de nouveaux habitants (3 000 logements d'ici 2030).

L'agglomération roannaise est également dotée d'un programme local de l'habitat (PLH), couvrant la période 2016-2021, dont l'élaboration a été engagée avant la révision du SCoT. Le programme d'actions tend également vers des objectifs globaux d'inversion des tendances démographiques et de production soutenue de logements. Le PLH prévoit ainsi pour Roanne un maximum de 1 768 nouveaux logements sur la période 2016-2021.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Roanne, approuvé le 14 décembre 2016 et dont la dernière évolution date du 16 décembre 2019 (modification n° 2), affiche dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) des objectifs de reconquête de l'espace urbain (en outre par la requalification des îlots dégradés du centre-ville), d'optimisation de l'espace (friches, vacances, espaces libres interstitiels). Le renforcement de l'attractivité résidentielle est également un axe stratégique majeur du PADD, passant par l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie, la recherche d'une qualité urbaine et paysagère des opérations, le traitement qualitatif des espaces publics et la promotion des projets innovants qui tiennent compte des spécificités en termes de mutations urbaines.

Le projet de renouvellement urbain du cœur d'îlot République-Gambetta est compris dans le périmètre « opération de revitalisation du territoire » (ORT) au titre du programme national « Action Cœur de Ville ».

Ce projet de renouvellement urbain de cœur d'îlot a été désigné en 2019 lauréat de la consultation nationale « Réinventons nos cœurs de Ville », la Ville bénéficie à ce titre de subventions du fond « Friche » accordées par l'État.

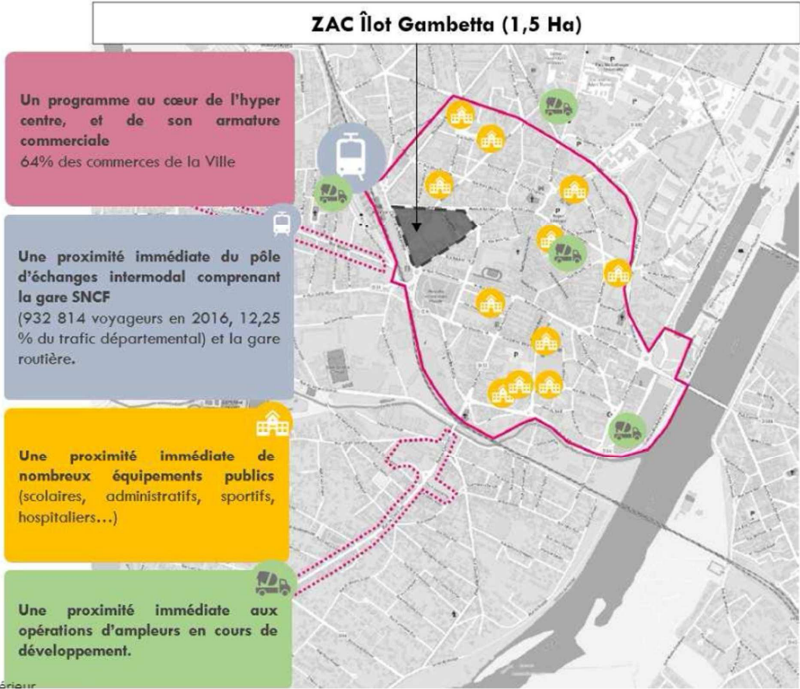
Le plan national « Action cœur de Ville » répond à une double ambition : améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes qui connaissent des difficultés d'attractivité, de logements dégradés ou de vitalité commerciale et conforter le rôle de moteur de ces villes dans le développement du territoire.



2.2. L'îlot République-Gambetta

L'îlot République-Gambetta est situé au sein du cœur de ville, entre le centre historique et la gare de Roanne. Comme le souligne le rapport de présentation du PLU, de nombreux espaces verts et alignements d'arbres ponctuent les différents quartiers de la ville, participant à la qualité de vie des résidents et des usagers. Au Sud du tènement République-Gambetta, se trouve notamment la Place des Promenades Populle, vaste espace vert planté de nombreux arbres. L'aménagement d'espaces publics de qualité contribue aussi à la qualité du cadre de vie, dont certains ont été aménagés ou rénovés récemment (le cœur historique, l'esplanade de la gare, la place du Marché, ...).

Le secteur s'inscrit par ailleurs dans un espace urbain en mutation, comme en témoigne les opérations récentes ou en cours de réalisation à proximité (programme « Senteurs Parc », programme 02, programme « 46° », programme Foch Sully, etc..).



L'îlot République-Gambetta se caractérise par sa très grande taille. Les côtés de l'îlot formés par ses rues périphériques vont de 160 m de longueur pour la rue d'Albon en rive Est à 280 m pour le cours de la République à l'Ouest. Les autres côtés mesurent 210 m pour l'avenue Gambetta en rive nord et 240 m pour la rue Émile Noirot en rive sud. La superficie de l'îlot est d'environ 4,5 ha.

L'îlot est bâti sur ses rues périphériques, le front urbain est composé d'immeubles à vocation principale d'habitation (avec des commerces en rez-de-chaussée sur le cours de la République) datant de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, de type R+3/R+4, alignés sur rue.

On repère sur la figure ci-dessous le périmètre du projet de la ZAC République-Gambetta qui s'inscrit à l'intérieur de l'îlot sur une superficie d'environ 1,5 ha, soit près du 1/3 de la superficie totale de l'îlot. Il s'agit de l'un des cœurs d'îlot les plus importants de la Ville.



Figure 3 : Vue aérienne de l'îlot République-Gambetta avec le repérage du périmètre de la ZAC République-Gambetta (fond de carte Géoportail BD ORTHO® Prise de vue 2020)

L'îlot République-Gambetta est positionné dans un secteur qui comprend de nombreux pôles générateurs de déplacements :

- du pôle d'échange multimodal de la gare ferroviaire caractérisée par la fréquentation de 975 000 voyageurs en 2015 et qui permet la desserte vers Lyon, Saint Etienne, Clermont Ferrand et Paris ;
- du multiplexe cinéma « Le Grand Palais » - équipement majeur de l'agglomération – avec plus 420 000 entrées ;
- du centre-ville qui est fréquenté en moyenne par 80 000 chalands, dont un poids important d'actifs et des 23 000 emplois de Roanne ;
- des 5 collèges et 5 lycées qui regroupent environ 5 000 élèves ;
- du pôle universitaire et ses 2 500 étudiants ;
- des écoles Carnot, Crozon, Paul Bert qui regroupent plus de 330 élèves et sensiblement 15% des effectifs maternels et élémentaires de la ville.

Avec sa gare routière, le pôle d'échange multimodal joue un rôle majeur dans les transports scolaires des collèges et lycées.

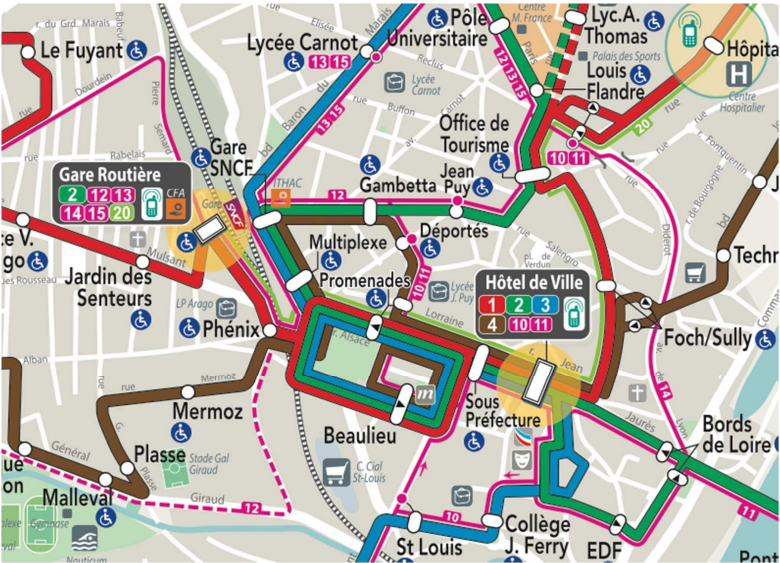


Figure 4 : Plan des lignes de transport urbain dans le secteur de l'îlot République-Gambetta (bus-stard.com)

En outre, l'îlot bénéficie d'une très bonne desserte par les transports en commun :

- Depuis le cours Gambetta avec les arrêts :
  - o Gare SNCF : lignes 2, 3, 4, 13 et 15
  - o Multiplexe : lignes 2, 3, 4, 13 et 15
- Depuis l'avenue Gambetta avec l'arrêt Gambetta : lignes 2, 4 et 12

Par ailleurs, l'îlot bénéficie du parking public « Parc République » d'une capacité de 320 places.

Concernant les modes actifs, le cours de la République, la place des promenades et la rue Alsace Lorraine sont équipés de bandes cyclables dans les deux sens de circulation. Les trottoirs le long des voies permettent une circulation sécurisée des piétons. L'avenue Gambetta a été réaménagé afin d'apaiser la circulation. Le hypercentre-ville est réglementé en zone 30 depuis le 1<sup>er</sup> mars 2022. Les traversées piétonnes les plus utilisées sont celles du cours de la République et de la rue Alsace Lorraine en raison de leur fort attrait commercial.

A noter, la taille importante de l'îlot République-Gambetta sans perméabilité piétonne Nord-Sud allonge les parcours modes doux : piétons et cycles.



2.3. Historique du cœur d'îlot

Le cœur de l'îlot République-Gambetta a connu différentes activités : industrielles autour du textile et culturelles bains-douches, cinéma, salle de spectacle « Le Palais des Fêtes » (il s'agissait d'équipements privés ouverts au public).

La volonté de développer un projet de renouvellement urbain du cœur de l'îlot a émergé dès la fin des années 1980, période à laquelle la commune a lancé des acquisitions foncières sur les tènements de friches industrielles et d'immeubles vacants de la Ville.

La salle de spectacle et les bains-douches ont été démolis dans les années 1990. La Ville a alors aménagé de manière provisoire les emprises libérées en parc ouvert au public (aire de jeu et terrain de sport) – voir vue ci-dessous.



Figure 5 : Vue aérienne du cœur de l'îlot République-Gambetta en ??? (Ville de Roanne)

Un premier dossier de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été approuvé en 2013 portant sur une vocation unique d'habitat du cœur d'îlot (120 logements).

Afin de libérer le foncier en friche sur le côté de la rue Noirot, la Ville a fait appel dès 2017 à l'Établissement public foncier de l'ouest Rhône-Alpes (EPORA), lequel a réalisé les acquisitions foncières, puis a fait procéder aux démolitions des immeubles au printemps 2021.



Figure 6 : Vue des travaux de démolition de l'immeuble du 26 rue Émile Noirot en mars 2021 (Photo Progrès /Max CHAPUIS)

A l'issue d'études préalables complémentaires en janvier 2019, la Ville de Roanne relance une réflexion programmatique sur le projet de renouvellement urbain du cœur d'îlot République-Gambetta. Celui-ci constitue alors une opportunité unique pour le regroupement sur ce site de trois groupes scolaires existants du centre-ville qui sont éparpillés, vétustes et inadaptés aux besoins scolaires, périscolaires et extra-scolaires. Le Conseil Municipal du 11 juin 2019 décide de supprimer la ZAC approuvée en 2013 et définit un nouveau programme de renouvellement urbain basé sur la création au cœur de l'îlot d'un équipement éducatif et intergénérationnel pour regrouper les équipements existants et notamment les écoles. Le nouveau programme prévoit donc une mixité urbaine : équipement collectif et habitat.

La concertation préalable a été engagée sur la base de cette nouvelle donnée programmatique. Elle s'est déroulée du 3 juillet au 22 novembre 2019. La Ville de Roanne a tiré le bilan de cette concertation par la délibération n°11 lors du Conseil municipal du 16 décembre 2019. Cette décision est annexée au présent dossier (annexe n°1).

2.4. État actuel du cœur d'îlot

On présente ci-après l'occupation des terrains et le fonctionnement du cœur d'îlot observés en juin 2022.



Figure 7 : Vue aérienne du cœur de l'îlot République-Gambetta avec repérage de l'occupation des terrains en juin 2022 (fond de carte Géoportail BD ORTHO® Prise de vue 2020)

Desserte du cœur de l'îlot

Bien que l'îlot soit fermé par des fronts bâtis, il n'était pas pour autant enclavé : Une voie privée « Le passage des Bains » traversait l'îlot entre le 8/9 cours de la République et le 23 avenue Gambetta, permettant ainsi de desservir les parcelles enclavées pour les ayants-droits. Cette voie apparaît sur le plan IGN – voir figure n°2.

Le débouché du Passage des Bains au 23 avenue Gambetta se fait par le porche de l'immeuble – voir 4.2. Ce passage a longtemps été utilisé par les véhicules motorisés qui assuraient la desserte des activités industrielles du site, ainsi que pour les occupants des parcelles enclavées (parcelle bâtie n°405, le bâti en fond de jardin de la parcelle n°276), ainsi que pour la sortie des véhicules du parking de la clientèle de la clinique vétérinaire et la sortie des véhicules d'équarrissage. Il apparaît que la copropriété ait décidé de maintenir le portail du porche fermé.

Topographie

L'îlot République-Gambetta est globalement plat, à une cote altimétrique de 280 m environ.

Occupation des terrains

Sont repérés sur la figure 7 :

- Un parking public desservi par une voie publique en impasse raccordée sur le cours de la République ;
- Une zone de travaux de remise en état des sols pollués – voir 4.5.1.

Archéologie

La rive nord de l'îlot est concernée par une zone de présomption de prescription archéologique. A ce titre, la Ville de Roanne a saisi en 2020 la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC). Le service régional de l'archéologie préventive a répondu en septembre 2020 qu'il renonçait à émettre des prescriptions sur ce projet, vu le contexte de pollution des sols. Ce renoncement est valable cinq ans. En cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques lors des travaux, le maire devra alors immédiatement informer les services de la DRAC.

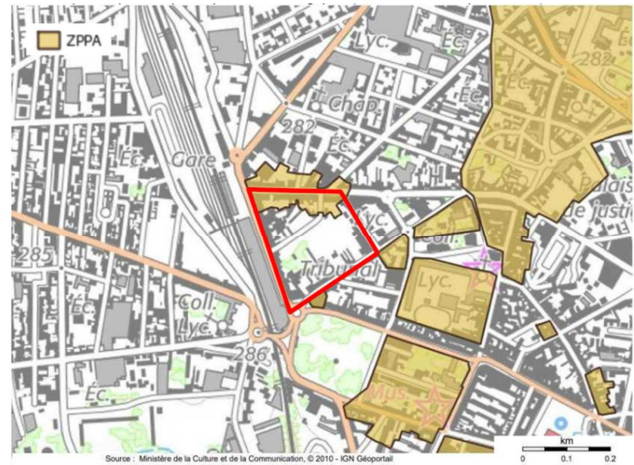


Figure 8 : Plan des zones de présomption de prescriptions archéologiques (atlas des patrimoines)



Patrimoine bâti

L'îlot est concerné par plusieurs périmètres liés à des monuments historiques classés ou inscrits (servitude AC1) :

- L'Hôtel de la Sous-Préfecture, monument historique inscrit par arrêté préfectoral du 10 avril 2014,
- La chapelle du Lycée d'Etat de garçons Jean Puy, monuments historiques inscrits par arrêté préfectoral du 11 juillet 1942,
- L'immeuble situé au 14 rue Beaulieu, monument historique inscrit par arrêté préfectoral du 21 février 1989,
- Le Musée Joseph Déchelette, monument historique inscrit par arrêta préfectoral du 10 avril 1981,
- Le château / donjon, monument historique inscrit par arrêté préfectoral du 11 octobre 1930,
- La maison à pan de bois, monument historique inscrit par arrêté préfectoral du 29 décembre 1949.

L'extrémité Sud-Ouest de llot République-Gambetta est également concernée par le site inscrit du centre ancien de Roanne (inscrit par arrêté préfectoral du 14 mars 1986. Toutefois, le projet d'aménagement concernant uniquement le cœur d'îlot n'est pas concerné par cette servitude (AC2).

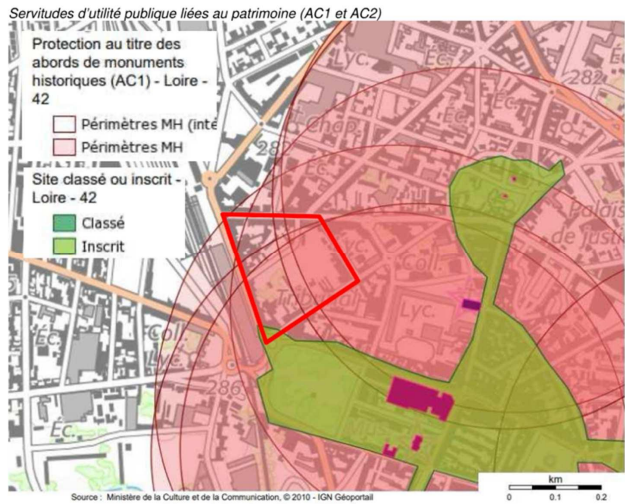


Figure 9 : Plan des servitudes d'utilité publique liées au patrimoine - AC1 et AC2 (Ville de Roanne)

Qualité des sols

Des sondages de reconnaissance géotechnique réalisés en 2019 ont permis de préciser la composition du sol au droit du projet. La couche d'alluvions (sables argileux) est rencontrée entre 2 et 8 mètres de profondeur. Elle est surmontée par une couche d'argiles sableuses (entre 1,5 et 3 mètres de profondeur), ainsi qu'une couche de remblais d'épaisseur (entre 0,5 et 3 mètres de profondeur). Ces sondages ont également mis en évidence une couche d'argiles plus profonde (entre 8 et 12 mètres de profondeur). Cette composition lithologique à dominante argileuse limite les possibilités d'infiltration au droit du site.

Ces alluvions anciennes abritent une nappe superficielle peu profonde, sensible aux variations météorologiques (entre 2 et 3 mètres de profondeur suivant les relevés réalisés en octobre 2019). Des circulations ou poches d'eau sont également susceptibles d'être rencontrées au sein des remblais ou de la couche d'argiles sableuse surmontant la couche des alluvions (veines / passages sableux). Le secteur n'est toutefois pas concerné par un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable.

Les anciennes activités industrielles présentes sur le site - potentiellement polluantes - ont conduit la Ville à réaliser des investigations permettant de caractériser l'état de la pollution des sols et de proposer des mesures de gestion - voir 4.5.1.

Hydrologie

Roanne est traversée par la Loire, mais également par de nombreux affluents plus ou moins importants. De nombreux biefs sont également présents, essentiellement à proximité du fleuve. Le secteur n'est concerné par aucun cours d'eau.

Risques naturels

La Ville de Roanne est concernée par plusieurs aléas :

- Inondation : Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation est en projet sur la commune, concernant la Loire, le Rensan, l'Oudan et le Rhins. Des cartes caractérisant les champs d'expansion des crues ont toutefois été réalisées pour ces cours d'eau. Aucun aléa d'inondation ne concerne le site.
- Séisme : l'intégralité de la ville est classée en sismicité de niveau 2 « aléa faible »,
- Retrait et gonflement des argiles : la commune est concernée par une exposition faible à moyenne aux aléas de retrait et gonflement des argiles. Le site République-Gambetta est situé en zone d'exposition moyenne à cet aléa.

**Risques technologiques**

La Ville de Roanne, implantée autour de la Loire, est également concernée par un risque de rupture de digue, ainsi qu'un risque de rupture de barrage (lié aux barrages de Villerest, situé au Sud de Roanne, de Rouchain et de Chartrain, situés sur la commune de Renaison, et de l'Oudan, sur la commune de Saint Romain la Motte).

**Nuisances**

Enfin, les différentes voies structurantes traversant le territoire communal peuvent également être à l'origine de risques et nuisances. Ainsi, un risque de transport de matières dangereuses est identifié sur la commune (ferroviaire, routier et par canalisation).

Ces voies (routières et ferroviaire) sont également à l'origine de nuisances sonores et certaines sont concernées par le classement sonore des voies, établi à l'échelle du Département de la Loire. Le site est concerné par le classement sonore de la voie ferrée située à l'Ouest (catégorie 3), mais également de l'avenue Gambetta (catégorie 2 et 3), et du cours de la république (catégorie 3).

**Milieux naturels**

La majorité des secteurs sensibles concernant la prise en compte de l'environnement sont situés le long de la Loire (Site Nature 2000 et ZNIEFF de type I et II).

Le site République-Gambetta, situé en hypercentre de Roanne, n'est concerné par aucun périmètre de protection ou d'inventaire. Les emprises en cœur d'îlot sont anthropisées, les sols ont été largement remanié suite aux travaux de démolitions du bâti, ainsi que des travaux de remise en état des sols pollués – voir 4.5.1. A noter que le site ne comprend aucune végétation, à l'exception de quelques pelouses résiduelles des terrains de jeux.

**Réseaux**

Concernant l'alimentation en eau potable, la principale ressource de la commune est l'usine de Renaison, traitant notamment les eaux en provenance des barrages de Chartrain et de Rouchain. La capacité de traitement de l'usine est de 40.000 m3 d'eau par jour. Aux capacités de l'usine de Renaison, il faut également ajouter plusieurs captages et sources contribuant également à l'alimentation en eau potable de Roanne. Sur la base des projections du SCOT Roannais, les capacités de production de l'usine de Renaison seules sont suffisantes pour couvrir les besoins des douze communes raccordées jusqu'à 2030 et assurer le secours des communes voisines.

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau de Roanne est majoritairement de type unitaire. Plusieurs conduites sont d'ailleurs présentes à proximité du site République-Gambetta (avenue Gambetta, cours de la République, rue Emile Noirot, rue d'Albon, mais également le long du passage des Bains, au cœur de l'îlot (réseau privé). Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration de Roanne, d'une capacité de nominale de 142 000 Équivalent-Habitants, dont le rejet après traitement se fait dans la Loire. Le dimensionnement de la station d'épuration de Roanne est suffisant pour traiter, d'ici 2030, les eaux usées des 13 communes raccordées (sur la base des objectifs du SCOT en termes de croissance démographique) et Roannais agglomération a étudié sa capacité d'investissement à moyen terme pour prévoir le renouvellement de la station. Un agrandissement de la station est d'ailleurs anticipé au PLU (zone UE).

L'îlot est actuellement traversé par un ancien réseau unitaire souterrain privé recueillant l'ensemble des eaux notamment usées de quelques riverains occupants de l'îlot (environ une quinzaine de logements concernés).

Un transformateur électrique est actuellement implanté en cœur d'îlot – voir 4.2.

### 3. OBJECTIFS ET PRESENTATION GENERALE DU PROJET

#### 3.1. Objectifs poursuivis par la Ville de Roanne

Le projet de ZAC s'inscrit au cœur de l'îlot République-Gambetta, stratégique pour la ville compte tenu de sa situation géographique remarquable dans l'hypercentre de Roanne et à proximité direct de la gare SNCF.

Les objectifs poursuivis par la Ville de Roanne pour le présent projet sont les suivants :

- Réaliser un nouvel équipement scolaire, périscolaire et plus globalement éducatif permettant le regroupement de 3 écoles élémentaires de centre-ville et d'un restaurant scolaire ;
- Permettre une mutualisation des espaces et des équipements multifonctionnels et intergénérationnels ;
- Développer des logements répondant aux attentes d'aujourd'hui et attirant une nouvelle population, notamment de jeunes ménages actifs avec enfants,
- Créer une agora urbaine à la convergence de mails de circulation en privilégiant les modes doux et permettant d'irriguer le cœur d'îlot ;
- Concevoir des espaces publics, jardins paysagers, de qualité dans un environnement de cœur d'îlot apaisé et protégé ;
- Concevoir un projet d'ensemble alliant modernité, innovation et qualité de vie.

Le projet doit répondre aux défis d'une attractivité renouvelée du centre-ville avec l'ambition de créer au cœur de l'îlot République-Gambetta un nouveau lieu de vie et d'habitat autour d'un équipement éducatif et intergénérationnel et une agora urbaine.

#### 3.2. Plan d'aménagement du cœur d'îlot

Le parti d'aménagement retenu vise à développer un lieu d'échanges au cœur de l'îlot avec le principe d'une « agora urbaine » au croisement de deux mails circulés paysagers et de venelles modes doux : un espace public, aire de repos et de jeux en lien avec l'équipement éducatif et intergénérationnel.

Le projet est conçu comme un parc habité (cadre fortement végétalisé, imperméabilisation réduite), apaisé, limitant au maximum l'usage de la voiture et permettant une intensité urbaine « piétonne » au droit d'aires de jeux, sportives, de détente ou de rencontre. Pour cela, le projet permet une forte perméabilité des liaisons douces (sur le cours de la République, l'avenue Gambetta et la rue Émile Noirot),

convergeant vers une agora urbaine créant le lien entre les espaces habités situés au nord-ouest et l'équipement éducatif et intergénérationnel situé au sud-est.

4 scénarios de plan de composition ont été soumis à la concertation préalable. Ils présentaient chacun des implantations possibles des différents équipements, le groupe scolaire et les espaces restauration et club, les espaces publics, voiries d'accès, les espaces publics type place, jardins et les espaces d'habitation.



Ces 4 scénarios comprenaient les mêmes invariants :

- La création d'une voie nouvelle de desserte automobile du cœur d'îlot à sens unique qui boucle entre le cours de la république et la rue Émile Noirot ;
- Le maillage modes doux du cœur d'îlot avec notamment un débouché au nord sur le cours Gambetta afin de rejoindre des secteurs denses et des équipements scolaires (le lycée Carnot et le lycée Albert Thomas par exemple), via l'avenue Carnot.

Au terme de la concertation préalable, le bilan était le suivant :

- Le principe général de réalisation d'un programme mixte et diversifié dans ses vocations, dont l'intégration d'un équipement éducatif et intergénérationnel envisagé sur une emprise d'environ 1.5 ha situé au cœur de l'îlot République-Gambetta-Noirot est bien accueilli.
- Le programme indicatif de l'équipement éducatif et intergénérationnel ressort à environ 3 600 m<sup>2</sup> et une emprise des espaces extérieurs de l'ordre de 3 600 m<sup>2</sup> (hors emprise au sol du bâti de l'ordre de 2 500 m<sup>2</sup>, avec des étages partiels). Les locaux mutualisables représentent près de 35%, 40% pour les locaux scolaires non partageables (dont les salles de classe) et 25% pour les autres fonctions.
- Le programme d'aménagement vise à :
  - o Implanter sur une part des emprises de la future opération d'aménagement, un nouvel équipement éducatif intergénérationnel pour permettre une mutualisation des espaces et des équipements multifonctionnels ;
  - o Développer de l'habitat répondant aux attentes d'aujourd'hui et attirant une nouvelle population ;

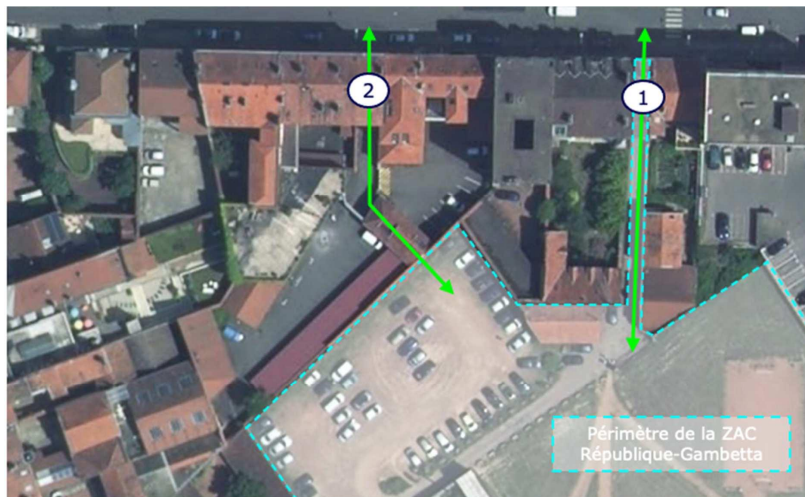
- Créer une agora urbaine à la convergence de mails de circulation en privilégiant les modes doux et permettant d'irriguer le cœur d'îlot ;
  - Concevoir des espaces publics, jardins paysagers, de qualité dans un environnement de cœur d'îlot apaisé et protégé ;
  - Concevoir un projet d'ensemble alliant modernité, innovation et qualité de vie
- A ce stade du bilan, aucun scénario de plan de composition n'avait été choisi et d'autres pouvaient être envisagés.

Voir délibération n°11 du Conseil municipal du 16 décembre 2019 tirant le bilan de cette concertation (annexe n°1).

Le plan de composition a été arrêté par la suite sur la base du scénario 2 avec quelques ajustements qui sont apparus nécessaires lors de l'approfondissement des études.

Le maillage de la circulation des modes doux au nord avec l'avenue Gambetta s'est naturellement porté via la voie privée « Passage des Bains » avec son passage historique sous porche au 23 avenue Gambetta. L'alternative consistant à utiliser l'autre passage sous porche existant au 31 avenue Gambetta n'a pas été retenue étant donné ses nombreux inconvénients qu'il présentait :

- Le tracé de liaison modes doux via ce porche traverse la zone de logements des lots B1 et B2 prévu et impliquerait de réduire l'emprise de cette zone pour faire passer la liaison. Par ailleurs, ce tracé nécessiterait la démolition du bâti restant sur la parcelle n°AB254 propriété de la Ville ;
- Le tracé de liaison modes doux via ce porche est situé en dehors du périmètre de la ZAC et par conséquent en dehors du périmètre de DUP, ce qui exclut la possibilité du recours à l'expropriation pour la maîtrise foncière du volume correspondant au porche ainsi qu'une partie de la parcelle n°AB512 ;
- L'argument le plus important est celui des usages modes doux : La fermeture du passage sous porche au 23 avenue Gambetta aurait pour conséquence la mise en impasse définitive de la voie privée actuelle « Passage des Bains » (qui débouchait sur Gambetta via le porche avant que la copropriété ne décide de le fermer – voir 2.4) alors que la finalité du projet consiste à refaire vivre le cœur de l'îlot. Cette section de voie comprise entre le porche et l'escalier-gradin constituant l'agora urbaine risque alors de devenir une zone de squat du fait de son enclavement, générant des nuisances nocturnes pour le voisinage.



(1) Passage sous porche au 23 avenue Gambetta

(2) Passage sous porche au 31 avenue Gambetta

**Figure 10 :** Plan de repérage des deux passages sous porche existants pour le maillage modes doux du cœur d'îlot sur l'avenue Gambetta (Ville de Roanne)



- La figure ci-dessous présente une vue d'ensemble du projet de ZAC, on y repère :
- La trame bâtie existante en limite de la ZAC ;
  - La trame viaire de desserte interne de l'îlot avec la voie automobile de bouclage et le maillage modes doux ;
  - L'équipement éducatif et intergénérationnel – voir 3.3 ci-après ;
  - L'espace public à vocation sportive et ludique ;
  - Le parking public devant l'équipement éducatif et intergénérationnel ;
  - Les nouveaux logements sur les lots à bâtir A et B - voir 3.4 ci-après.

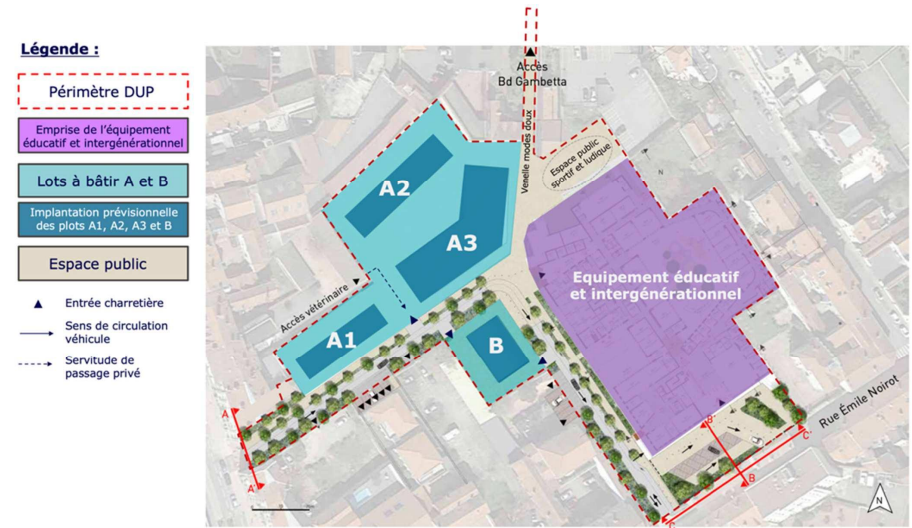


Figure 11 : Plan d'ensemble du projet de ZAC (Ville de Roanne)

Suivant l'objectif d'îlot apaisé, la circulation automobile est maîtrisée, et réduite au strict minimum (pas de stationnement le long de la voie) et une large part de l'emprise publique est dédiée aux modes doux et à une bande plantée. Il est envisagé de réglementer cette voie en zone de rencontre, c'est à dire avec une limitation de vitesse à 20 km/h.

Suivant le même objectif, le stationnement résidentiel (privatif) et public en surface est limité tout en offrant un maximum de places aux nouveaux habitants et usagers du cœur d'îlot. Le projet prévoit la création d'un parking résidentiel d'une trentaine de places de stationnement intégré au petit immeuble collectif A3 pour limiter le stationnement en surface en vue d'une qualité paysagère du cœur d'îlot.

Le projet comprend un parking public d'environ 8 places devant l'équipement éducatif et intergénérationnel pour la dépose et la reprise des enfants (arrêt minute) – les besoins pour l'école étant limités à 150 jours par an. Le report du stationnement résidentiel sur le parking de l'équipement éducatif et intergénérationnel n'est pas prévu.

Le projet ne prévoit pas de stationnement public sur la voie nouvelle de desserte interne de l'îlot, la volonté étant de paysager autant que possible le site.

Par ailleurs, la ville de Roanne souhaite encourager les déplacements actifs.

En outre, les dispositifs de la loi Climat et résilience encouragent à réduire la consommation foncière, il n'apparaît pas pertinent à l'heure actuelle et dans le cadre de ce projet de créer des poches de stationnement spécifique alors que le projet est situé en hyper-centre-ville, secteur gare, avec des possibilités de transport en commun et la présence du parking République avec ses 320 places, qui n'est jamais saturé, à environ 100 m du site.

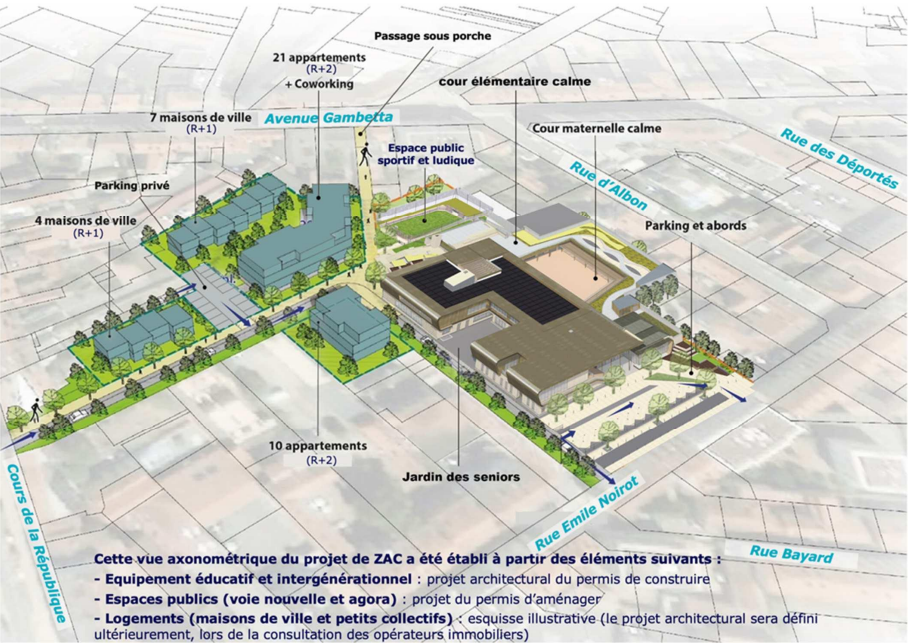


Figure 12 : Vue axonométrique du projet de ZAC (Ville de Roanne)

### 3.3. L'équipement éducatif et intergénérationnel

Le projet d'équipement éducatif et intergénérationnel comprend :

- La création d'un bâtiment de 4500 m2 de surfaces de plancher comprenant :
  - o Une école maternelle de 5 classes
  - o Une école élémentaire de 10 classes
  - o Un centre de loisirs et périscolaire (5 salles)
  - o Un club sénior (4 salles)
  - o Un restaurant scolaire et mutualisable avec le club sénior
  - o Des locaux partagés (ludothèque, salle de réunion et salle polyvalente)
- L'aménagement d'espaces extérieurs :
  - o Une cour dédiée à école maternelle
  - o Une cour dédiée à école primaire
  - o Un jardin dédié au club séniors
- L'installation de panneaux photovoltaïque en toiture

Ce bâtiment est prévu d'être labellisé BEPOS. Les BEPOS sont des bâtiments à énergie positive, c'est-à-dire qu'ils produisent plus d'énergie qu'ils n'en n'ont besoin pour fonctionner.

Le projet a été conçu sur la base de ce programme par l'équipe de maîtrise d'œuvre Atelier d'IS / Fournel-Jeudi Architecture / SECO / GBA / ABAC / SYLVA Conseil / REZON / OMNES / EQUINOXE (projet lauréat d'un concours de maîtrise d'œuvre).

Le coût de cet équipement est estimé à 14,1 M€ TTC y compris honoraires de maîtrise d'œuvre (la part des travaux étant de 12,6 M€ TTC).

#### Présentation du projet architectural

Le projet identifie et sépare les différentes composantes du programme tout en offrant la mutualisation de certaines salles et les multiples liaisons fonctionnelles attendues. Il crée des liaisons qui expriment et mettent en pratique l'unité de l'équipement tout en gardant le repérage et le fonctionnement autonome de chacun. Un projet organise les espaces de l'accessible à tous à l'intimité préservée des écoles. Ainsi, depuis le parvis, le hall d'entrée est un lieu d'échange ouvert et accessible autant que possible selon les heures, aux habitants du quartier, comme la salle polyvalente et la ludothèque qu'il dessert directement. Depuis ce lieu de distribution central, des contrôles d'accès situés au droit des halls d'entrées secondaires filtrent l'accès aux différentes entités de l'établissement : l'école maternelle, le centre de loisirs, l'école élémentaire et le club séniors.

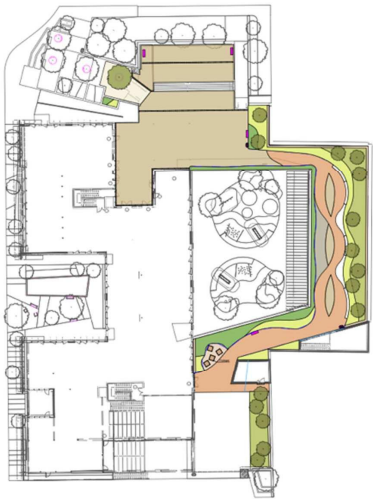
Le projet s'articule sur deux niveaux :

- Un RDC, traité en socle maçonné revêtu de pierres, est occupé par les espaces communs côté Sud Est, donnant sur le parvis de l'entrée principale. Le club séniors est accessible depuis la voirie interne par un accès indépendant et les grandes salles d'activités sont ouvertes sur un jardin d'agrément, créé par un redent le long de cette nouvelle voirie. Se déploient ensuite autour d'une cour intérieure les salles de classe maternelle et la zone périscolaire en limite Nord Est. Le restaurant ainsi que les cuisine et laverie s'implantent au Nord-Ouest avec des accès dédiés depuis une cour de service mutualisée avec les locaux techniques.

- Un R+1, traité en ossature bois revêtu d'Alucobon, est dédié aux classes élémentaires en partie Nord et aux espaces communs à l'équipement en zone Sud-Ouest, ludothèque, salle de réunion). La toiture de la zone périscolaire sert de cour aux élémentaires. Des accès directs sont possibles : depuis un escalier monumental implanté à l'angle Nord-Ouest et depuis une rampe d'accès technique longeant la limite d'intervention au Nord.



Plan des aménagements RDC - Échelle 1/500



Plan des aménagements R+1 - Échelle 1/500

La toiture sera accessible depuis un escalier intérieur. Elle sera en partie recouverte par une installation de panneaux photovoltaïques.

Tels deux livres entremêlés, la façade Sud-Est est une mise en scène urbaine entre mouvement et statique, entre fondement et légèreté, entre plein et vide, entre courbes fluides et socles. La couverture en Zinc se recourbe pour envelopper le premier étage en un mouvement continu qui s'achève en 2 larges portes à faux pour abriter côté parvis (entrée principale rue Émile Noirot) l'atrium et côté nord le préau de l'élémentaire, invitant par la même les usagers à pénétrer. La gestion de la transparence du bâtiment a été conçue de manière à préserver l'intimité de la vie quotidienne des enfants. En façade Sud-Est, dans la continuité du Parvis ont été disposés les espaces compatibles et valorisables par une importante transparence. A l'inverse, le long de la Voie de Desserte, l'étage tourne le dos de manière courbée pour adoucir la posture. Les ouvertures sur cette façade sont adaptées en fonction des usages. Elles ponctuent la façade et animent la promenade le long de la voie de desserte. Au rez-de-chaussée, l'habillage en pierre du socle exprime la fondation du bâtiment. Seuls le Restaurant scolaire Élémentaire et le Club Senior bénéficient de fenêtres sur l'Espace Public. L'écran de verdure d'une largeur de 3m70 doublé d'une clôture, filtre la vue depuis la voie de desserte à mode doux. Espace d'évolution des enfants : espaces de plénitude et de libre expression. A l'inverse, de par la posture architecturale, la façade Nord-Est s'ouvre sur le Royaume de l'enfant. Bâtir jusqu'aux franges du site, contre le mur de clôture existant, pour mieux l'effacer. L'aménagement de



la Cour intérieure Maternelle en cœur de projet au Rez-de-Chaussée libère un linéaire de façade et de l'éclairage naturel des espaces adossés au mur séparatif Nord-Est.

Le déploiement d'une galerie couverte et d'un préau qui entoure la cour maternelle sur trois côtés, permet d'abriter les cheminements extérieurs. A l'étage, la cour élémentaire est aménagée au même niveau que les classes ce qui facilite le cheminement des enfants et permet la valorisation des toitures des bâtiments à simple rez-de-chaussée. La cour élémentaire se love autour de la cour maternelle. La position surélevée de cette cour, l'ouvre complètement vers le ciel. C'est un jardin suspendu qui offre une présence végétale forte, faisant oublier la notion de dalle. Ce ressenti est rendu possible grâce à la végétation totalement intégrée dans l'ouvrage construit, les arbres plantés dans la cour de l'école maternelle, et à ceux plus lointain de l'escalier-gradin constituant l'agora urbaine. L'envergure des espaces qui constitue la cour et leur traitement paysager, révèlent des ambiances naturelles variées qui répondent à la demande de cour calmes et agitées : dans la continuité du préau, la cour généreuse peut accueillir des activités collectives ; alors que sur la frange Nord-Est les cheminements sinueux bordés par un grand banc aux formes courbes évoquent une ambiance plus calme et apaisante. Le traitement paysager de la limite Nord-Est, est généreux et luxuriant. Les clôtures et portails seront traités et dessinés avec soins pour une parfaite adéquation à l'environnement.

L'entrée principale de l'équipement s'effectuera par l'Atrium, via le parvis.

En façade Nord-Ouest, un accès direct à la Cour Élémentaire est proposé en complément de l'accès intérieur depuis le grand Hall Atrium. L'aménagement de cet accès secondaire permet :

- La gestion de l'arrivée des élémentaires via les cours extérieurs pour une meilleure gestion (notamment en période de pandémie)
- La conception d'un escalier-gradin végétalisé qui affirme l'urbanité de l'équipement qui tisse du lien avec le nouveau cœur d'îlot. Les plantations qui accompagnent l'ouvrage créent une ambiance boisée qui agit comme un sas.
- Les accès sont gérés par la mise en place d'une clôture et la succession de portails formant un sas sur le niveau de palier intermédiaire. Les séniors disposent d'une entrée dédiée depuis la voirie interne directement depuis le trottoir.

Dans la continuité de la conception du projet « A livre ouvert », la matérialité projetée est adaptée à l'image de l'équipement : une architecture pérenne valorisée par l'emploi de matériaux qui se patinent au fil du temps :

- Couverture zinc, de façade en Alucobond de teinte bronze type finition Anodized look C32 et d'appareillage pierre naturelle type Moleanos teinte beige.
- Bois sur les surfaces abritées des auvents et des faces intérieures des courbes pour le préserver des intempéries, il subira un traitement adapté par l'utilisation de type Accoya qui évite tout vieillissement du bois.

Les tonalités proposées sont un camaïeu composé d'ocre clair de la pierre, du bronze des façades et des menuiseries et murs rideaux (RAL 1035), souligné par le mouvement de la couverture marron-brun et relevé par la chaleur du bois.

**Vue sur l'entrée principale et l'Atrium depuis le parvis rue Émile Noirot**

(Extrait du dossier du permis de construire)



**Vue sur l'escalier-gradin constituant l'agora urbaine et l'entrée secondaire depuis la nouvelle voirie de desserte interne du cœur d'îlot**

(Extrait du dossier du permis de construire)

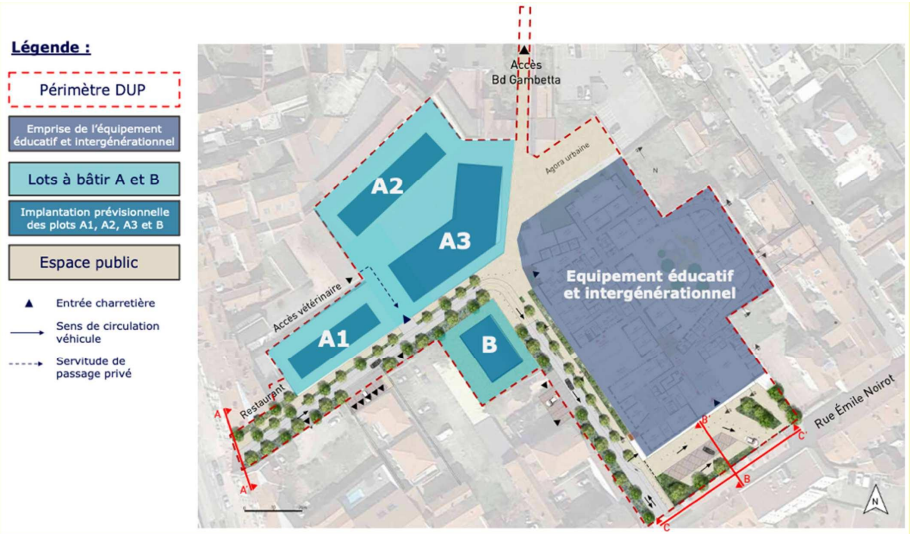


### 3.4. Le programme de logements

Le programme de construction de la ZAC comprend une quarantaine de logements, dont 25% de locatif social, répartis sur les lots A et B de la manière suivante :

- Le lot A pourrait comprendre 3 plots de constructions :
  - o A1 : environ 4 logements de type maisons accolées ou habitat intermédiaire,
  - o A2 : environ 7 logements de type maisons accolées ou habitat intermédiaire,
  - o A3 : petit collectif d'une vingtaine d'appartements + local de coworking d'environ 350 m2,
- Le lot B comprend un seul plot de construction, un petit collectif d'une dizaine d'appartements,

L'implantation des plots bâtis A1, A2, A3 et B est donnée le plan ci-dessous. Elle est indicative au stade actuel du projet de ZAC. Le nombre de logements par plot, les hauteurs de bâtiments, peuvent aussi évoluer au cours du projet. Par contre, les emprises des lots à bâtir A et B sont arrêtées à ce stade.



Dans le cadre de la procédure de ZAC, la Ville de Roanne lancera une consultation d'opérateurs immobiliers pour la cession foncière des lots à bâtir A et B sur la base d'un cahier des charges programmatiques (typologie des logements, prix de vente,...) et de prescriptions architecturales portant notamment sur :

- La hauteur des constructions :
  - o plots A1 et A2 : R+1 max
  - o plots A3 et B : R+4 max
- La qualité d'usages des logements : intimité de chaque logement, espaces extérieurs privatifs de qualité (terrasses, balcons ou petits jardins) ;
- La végétalisation des espaces extérieurs résidentiels ;
- La limitation du stationnement résidentiel à l'extérieur du bâti, au moins la moitié des places de stationnement devra être comprise dans l'emprise bâtie : en sous-sol, demi-sous-sol, voire en rez-de-chaussée avec l'aménagement de terrasses au-dessus pour les logements du premier niveau par exemple (la réalisation de parking en sous-sol ou demi-sous-sol est contrainte par la présence de la nappe phréatique peu profonde au droit du projet, ainsi que la présence ponctuelle de pollution des sols PPC2 et PPC3 – voir 4.5.1).

Le projet architectural des plots de logements et de leurs espaces extérieurs résidentiels (plan masse, façades, ...) ne sera donc connu que lorsque la ville de Roanne aura choisi le ou les opérateurs immobiliers (le choix sera multicritère : qualité du programme, prix de vente, qualité architecturale,...).



### 3.5. Compatibilité du projet avec le PLU

On vérifie ci-après la compatibilité du projet avec le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur.

L'îlot République-Gambetta est classé au PLU en zone UAg, soit la zone de l'hypercentre se trouvant au sein du périmètre de 800 mètres autour de la gare et devant respecter une densité minimale de 60 logements par hectare. Aucun sous-secteur, ni servitude telle que de mixité sociale ne concerne le projet. Le site n'est pas compris dans un secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le règlement du PLU autorise en zone UA les équipements d'intérêt collectif, ainsi que les bâtiments d'habitation. Dans la zone UAg, « toute opération de construction doit présenter une densité minimale de 60 logements/hectare. Cette disposition prend en compte l'aménagement des voiries et espaces publics. Elle ne s'applique pas à l'aménagement ou aux extensions de bâtiments existants ».

Le projet de ZAC comprenant 42 logements sur un peu moins de la moitié de la superficie de la ZAC, soit 0,62 ha, la densité de logement de la ZAC est de près de 68 logements par hectare, soit supérieure à la densité minimale requise de 60.

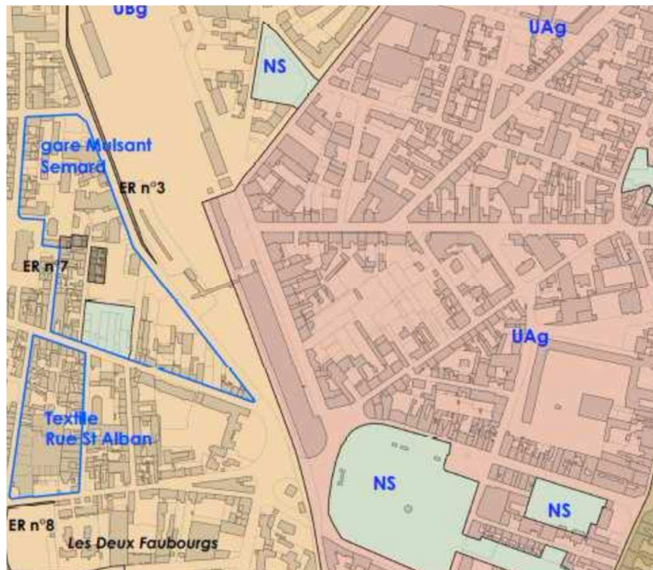


Figure 13 : Extrait du plan de zonage du PLU (source Ville de Roanne)

Par ailleurs, le règlement assouplit certaines dispositions de la zone UA dans des situations précises pouvant concerner le projet notamment :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies (article UA6) ne s'appliquent pas pour les opérations de recomposition urbaine, ou lorsqu'une construction présente un intérêt significatif pour l'îlot, le secteur ou le quartier sur lequel il est réalisé,
- Les hauteurs de construction (article UA10) : La hauteur maximale au faîtage n'est pas réglementée dans le secteur République-Gambetta,
- L'aspect extérieur (article UA11) : Des dérogations peuvent être accordées pour permettre des architectures contemporaines et innovantes sur le secteur République-Gambetta.

Concernant plus spécifiquement les bâtiments à vocation d'équipement d'intérêt collectif, l'article UA2 du PLU précise que les dispositions des articles UA6 (Implantation des constructions par rapport aux voiries), UA7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), UA8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, UA10 (Hauteur des constructions), UA11 (Aspect extérieur) et UA12 (stationnement) ne sont pas applicables.

L'absence de règles concernant les implantations des bâtiments, leur hauteur, leurs aspects extérieurs et les besoins en stationnement permet une liberté de conception du projet d'équipement éducatif et intergénérationnel – voir 3.3 de la notice explicative.

Pour les logements, le PLU actuel impose, à travers l'article UA12 renvoyant à l'article DG9, 1 place pour un véhicule automobile par maison individuelle et par logement en collectif pour les typologiques jusqu'aux T2, et, 1,5 place du T3. Pour les vélos, les exigences sont de 1 place pour 3 logements en collectif à ce jour de la réglementation. Toutefois, l'article L151-35 du code de l'urbanisme dispose que pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (locatif social) quel que soit leur taille et situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, il ne peut, quoi que prévoit le plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. De même, l'article L151-36 précise que pour les constructions destinées à l'habitation, autres que logement social, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Ainsi sur la base des quarante-deux logements projetés, la législation en vigueur limite les exigences à 37 places.

Pour le local de co-working d'environ 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le PLU impose en UA 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup>, de surface de plancher, soit 5 places, sachant que la règle peut être adaptée.

Les futurs constructeurs des logements et du local de co-working devront intégrer dans leur projet immobilier un minimum de 42 (37+5) places de stationnement résidentiel pour se conformer au PLU et à la législation en vigueur.

**En conclusion, la compatibilité du projet avec le PLU est confirmée.**

4. PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE ET CARACTERISTIQUES DES OUVRAGES

4.1. Le périmètre de la DUP

Le périmètre de la DUP correspond à celui de la ZAC tel qu'il est défini dans le dossier de création modificatif de ZAC approuvé par la Ville de Roanne, il est repéré sur le plan général des travaux – voir titre 3.

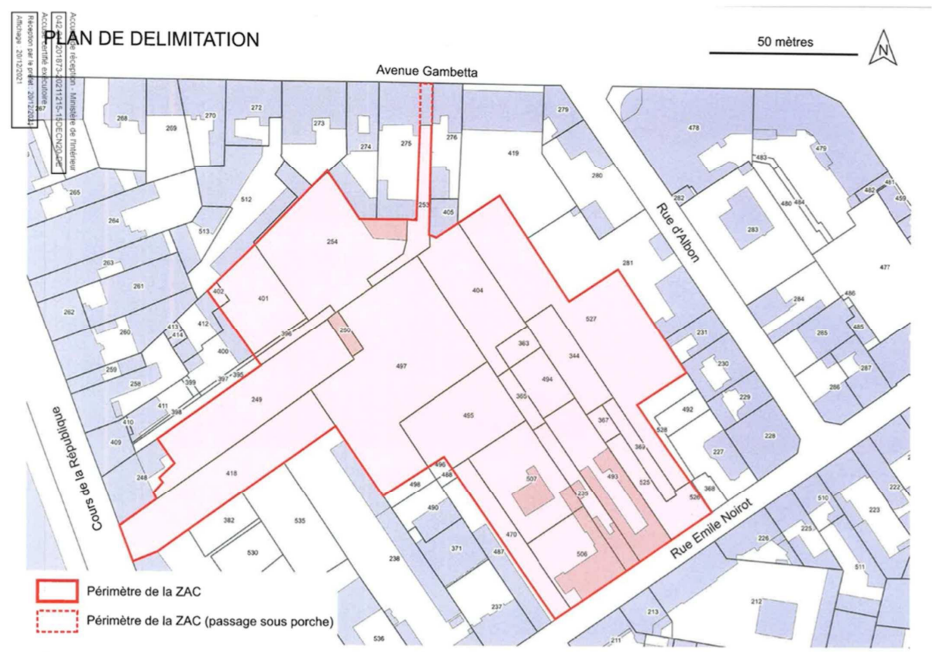
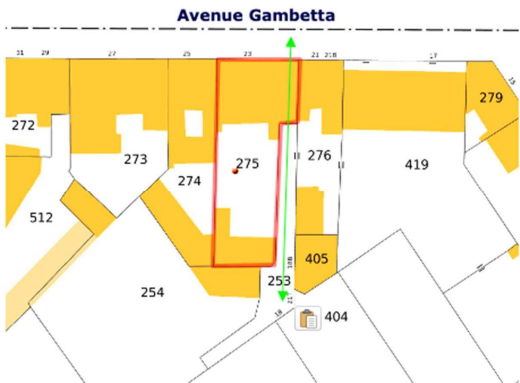


Figure 14 : Plan du périmètre de la ZAC République-Gambetta (Extrait de la délibération du Conseil municipal du 15 décembre 2021 approuvant le dossier de création modificatif de la ZAC)

4.2. Les parcelles concernées par la procédure d'expropriation

Pour réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à l'aménagement de la ZAC, la Ville de Roanne doit se porter acquéreur auprès des propriétaires fonciers des emprises comprises dans le périmètre de la DUP et qui restent à acquérir. Les parcelles concernées sont les suivantes :

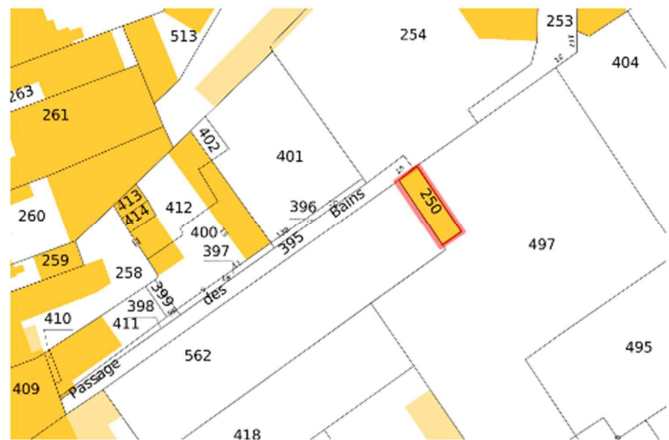
Parcelle n°AB275 située au 23 avenue Gambetta



- Parcelle bâtie avec un immeuble R+3 sur l'avenue et une annexe bâtie en fond de parcelle, immeuble organisé en copropriété,
- Surface totale de la parcelle : 701 m²
- L'emprise à acquérir pour le projet correspond uniquement au passage existant sous porche, soit environ 55 m2 (4 m de largeur et 14 m de longueur), l'acquisition ne portera que sur le volume de ce porche – voir 4.3



Parcelle n°AB250 située 10 passage des Bains



- Parcelle bâtie avec un transformateur électrique en fonctionnement propriété de ERDF,
- Surface totale de la parcelle : 68 m2
- L'emprise à acquérir pour le projet correspond au lot B sur lequel est prévu la construction de logements
- Le transformateur est prévu d'être relocalisé à l'entrée du site côté cours de la République dans le cadre du projet de ZAC.



Parcelles n°AB395 et 396 situées 8-9 cours de la République



- Parcelles non bâties, emprises du Passage des Bains, font partie de la copropriété des 8 et 9 Cours de la République.
- Surface totale de la parcelle n°396 : 27 m2
- Surface totale de la parcelle n°397 : 232 m2
- L'emprise à acquérir pour le projet – totalité de la parcelle n°396 et 96 m2 de la parcelle n°397 - correspond au lot B sur lequel est prévu la construction de logements



Voir le dossier parcellaire mis à l'enquête publique.

Toutes ces parcelles sont classées UAg au PLU.



### 4.3. Scission de la copropriété du 23 avenue Gambetta

La desserte modes doux du cœur d'îlot par le passage existant sous porche au 23 avenue Gambetta nécessite que celui-ci soit classé dans le domaine public de voirie communale après son acquisition foncière et la réalisation des travaux d'aménagement en voie modes doux.

La domanialité publique étant incompatible avec le régime de la copropriété de l'immeuble auquel le porche fait partie, le projet nécessite une division de la copropriété avec la création d'un volume foncier correspondant au porche y compris le tréfond, puis la scission de la copropriété afin de sortir ce volume de la copropriété.

Une solution alternative aurait consisté à faire l'acquisition complète de l'emprise foncière du porche (tréfond et toute la hauteur de l'immeuble). Celle-ci a été écartée compte tenu de son fort impact sur les appartements de l'immeuble qui auraient alors perdu une partie de leur surface (l'équivalent de deux pièces par niveau au-dessus du porche, soit une perte totale d'environ 110 m2 de surface habitable pour l'immeuble).

Le principe de la scission de la copropriété est prévu à l'article L.122-6 du Code de l'expropriation : « Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale ».

Ainsi, l'état descriptif de la division de la copropriété au 23 avenue Gambetta, ainsi que son règlement pourront être modifiés dès lors que l'expropriation aura eu lieu, sans même avoir obtenu l'accord des copropriétaires.

Afin d'améliorer les conditions futures de sécurité et d'usages de ce passage, la ville de Roanne prévoit la mise en place d'un éclairage public et de la vidéoprotection du porche.

4.4. Description des travaux à réaliser et caractéristiques des ouvrages les plus importants

Les constructions existantes dans le périmètre de la ZAC ont toutes été démolies, à l'exception des bâtis suivants qui restent à déconstruire :

- L'atelier sur la parcelle n°AB254



- Le hangar sur la parcelle n°AB527



- Le transformateur sur la parcelle n°AB250



Les travaux de remise en état des sols pollués ont démarré en août 2022, pour une durée prévisionnelle d'environ 2 mois – voir 4.5.1.

Sont présenté ci-après les caractéristiques des aménagements ou ouvrages les plus importants de la ZAC : voie de desserte, venelle modes doux, espace public sportif et ludique, parking public.

4.4.1 Voie de desserte

La voie de desserte interne du cœur d'îlot comprend :

- Une chaussée de 4 m de largeur dont 2,2 m pour les véhicules motorisés à sens unique et 1,8 m pour les cyclistes ;
- Côté extérieur de la ZAC, une bande plantée d'arbres et d'arbustes de 3,5 m de largeur avec un dispositif de noue pour le recueil des eaux pluviales de chaussée ;
- Côté intérieur de la ZAC (en rive des lots de logements et en rive de l'équipement éducatif et intergénérationnel), une bande plantée d'1 m de largeur et un large trottoir de 2,5 m en béton désactivé.

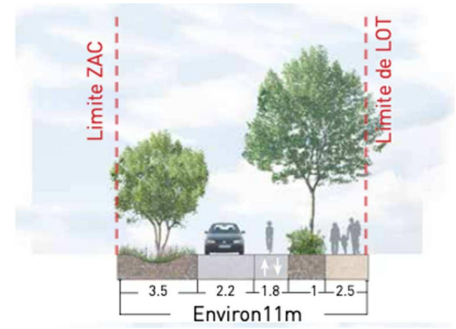


Figure 15 : Coupe DD' sur la voie nouvelle (Ville de Roanne)

NB : les coupes AA', BB', CC' et DD' sont repérées sur le plan général des travaux – voir titre 3.

L'articulation de la voie de desserte VL et de la venelle modes doux au centre de l'opération se fera par un espace dit « partagé » mêlant véhicules et piétons. Il sera traité par un sol en revêtement béton désactivé rompant avec la voirie en enrobé.

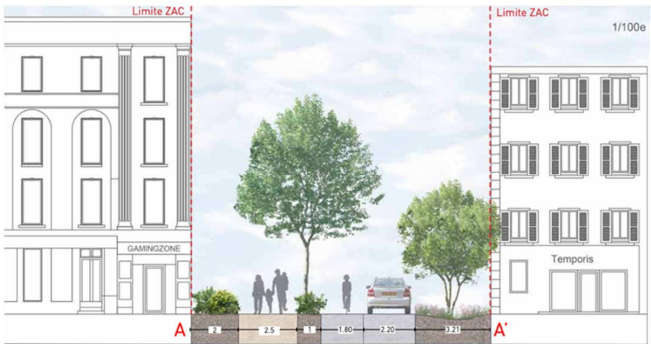


Figure 16 : Coupe AA' : Entrée voie nouvelle depuis le cours de la République (Ville de Roanne)



Figure 17 : Coupe CC' : Sortie voie nouvelle sur la rue Émile Noirot et élévation de la façade sud de l'équipement éducatif et intergénérationnel (Ville de Roanne)

4.4.2 Venelle modes doux

Venelle modes doux (piétons et cycles) d'environ 4 m de largeur en béton désactivé ou matériaux drainant, en adéquation avec les usages et l'environnement.

4.4.3 Espace public sportif et ludique

Espace public d'environ 1200 m2 à usages sportifs et ludiques, notamment destiné aux activités scolaires et périscolaires du nouvel équipement éducatif. Cet espace sera clos, géré par la Ville. Il sera ouvert en journée, en libre accès au public en dehors des plages d'utilisation réservées aux activités de l'équipement éducatif.

Cet espace est en cours d'études d'aménagement.

4.4.4 Parking public

Parking public de 8 places environ dédié à l'arrêt minute des véhicules. Il sera clos d'une grille en serrurerie sur muret + portail sur rue Émile Noirot. Il sera planté d'arbres et de massifs arbustifs. Les voies seront traitées majoritairement en béton désactivé ou enrobé alors que les places de stationnement bénéficieront d'un aménagement semi-perméable dans la mesure du possible.



Figure 18 : Coupe BB' : Parking public situé entre la rue Émile Noirot et l'équipement éducatif et intergénérationnel (Ville de Roanne)

**4.4.5 Réseaux**

**Réseau d’assainissement (eaux usées)**

L'ancien réseau d'assainissement unitaire traversant l'îlot sera restructuré : Le collecteur sera supprimé, un nouveau réseau sera créé sous les voiries nouvelles pour raccorder l'équipement éducatif intergénérationnel et les futurs logements. La Ville a réalisé une étude en vue d'aider les propriétaires des logements qui disposaient d'un raccordement à l'ancien réseau à se raccorder aux réseaux existants cours de la république et avenue Gambetta dans la mesure où aucune servitude n'existe.

**Réseau d’assainissement pluviale**

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales seront créés avec une stratégie de gestion des eaux pluviales adaptée à la perméabilité du site.

Il est à noter que malgré la remise en état des sols pollués du site, la présence de la nappe souterraine a faible profondeur empêche le rejet intégral des eaux pluviales générées par le projet par infiltration. Par conséquent, les ouvrages d'infiltration seront sollicités pour les pluies de faibles occurrences (pluie mensuelle de 10 mm) et couplés avec des ouvrages de rétention dimensionné pour une pluie d'occurrence 30 ans dont les débits de sortie seront régulés (5 l/s/ha) avant rejet vers le réseau unitaire.

Les études d'infiltration et rétention sont en cours.

**Réseau d’adduction en eau potable**

Le cœur d'îlot sera équipé d'un réseau d'adduction en eau potable maillé avec le réseau existant de l'îlot, avec la réalisation de canalisation sous les voies nouvelles.

**Réseau électrique**

Dans le cadre du projet, le transformateur existant sera relocalisé. Il pourrait être à l'entrée du site côté cours de la République et le cœur d'îlot sera équipé d'un nouveau réseau avec lignes électriques créées sous les voies nouvelles. Cette disposition sera confirmée à la suite des études techniques avec ENEDIS.

**Réseau de chaleur**

La ville de Roanne ayant un réseau de chaleur en cours de développement étudie la possibilité du raccordement de la ZAC.

4.5. Prise en compte des enjeux environnementaux et mesures prévues pour limiter les atteintes à l'environnement

4.5.1 Remise en état des sols pollués

Le cœur d'ilot République-Gambetta est marqué par un passif industriel important, principalement en lien avec l'industrie du textile.



Figure 19 : Plan de repérage des différentes installations susceptibles d'engendrer une pollution des sols (Ville de Roanne / SOCOTEC)

Un premier diagnostic environnemental a été réalisé en 2012 (par Arcadis), concluant à une pollution avérée, en particulier la présence de métaux lourds (Plomb et Mercure notamment, Arsenic, Cuivre et Zinc plus ponctuellement), d'hydrocarbures, de solvants chlorés volatiles, ...

Une étude « Sites et Sols pollués » réalisée en 2020 (par SOCOTEC) - comprenant notamment de nouveaux sondages et prélèvements - a permis de préciser la présence de polluants dans les sols, les eaux et les gaz du sol de façon plus générale sur le site et de suivre l'évolution des contaminations des différents milieux.

Ces études ont été approfondies en 2021 (par EODD Ingénieurs conseils) avec notamment :

- Un diagnostic complémentaire et une mise à jour du plan de gestion,
- Un plan de conception de travaux permettant de fiabiliser les scénarios de dépollution retenus dans le plan de gestion,
- Un nouveau diagnostic complémentaire, une fois l'ensemble des travaux de démolition terminé.

A l'issue du plan de gestion, trois points de pollution concentrée (PPC1 à PPC3) dans les sols ont été retenus.

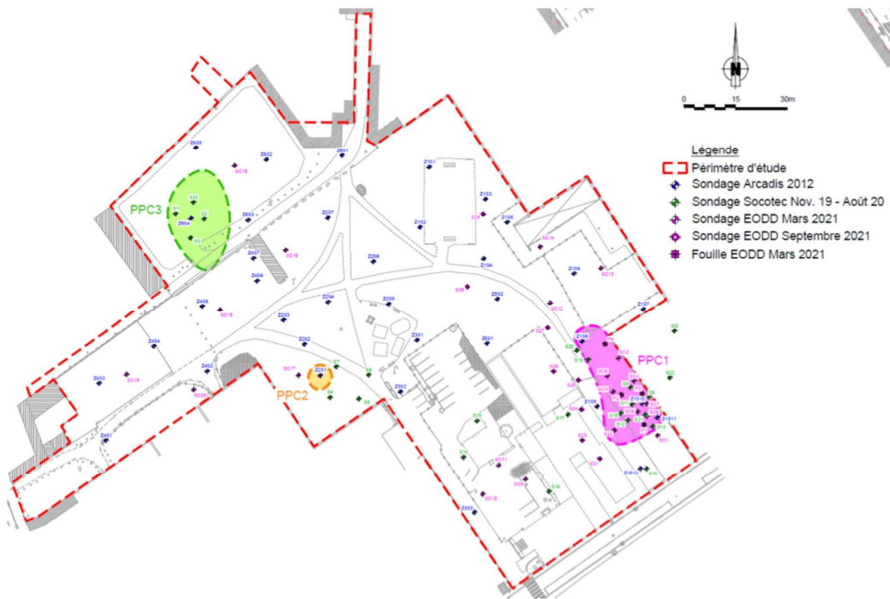


Figure 3 : Localisation des Points de Pollution Concentrée

Figure 20 : Plan de localisation des 3 points de pollution concentrée (PCC) (Ville de Roanne / EODD)



**Synthèse de l'état des milieux**

**Milieu Sol**

Sur la base des investigations réalisées depuis 2012, la qualité du milieu sol peut se résumer ainsi :

Nature des sols :

- De remblais comprenant des débris de démolition et cailloux/galets dans une matrice sablo-limoneuse à argileuse sur une épaisseur variable (1 à 3 m) ;
- D'argiles sableuses/limoneuses plus ou moins compact.

Qualité des sols / sources de pollution concentrée : présence de 3 points de pollution concentrée

- PPC1 - Zone sud-est (ancienne activité d'industrie de l'habillement et des fourrures, de station-service et d'ennoblissement textile) avec une source de pollution en COHV (majoritairement PCE) et plus ponctuellement en hydrocarbures C10-C40. Les impacts sont principalement observés dans les horizons profonds (-2 à -4 m ; zone saturée à partir de -3,5 m environ) et les teneurs maximales sont de 4'500 mg/kg en PCE (S12) et 4'500 mg/kg en HCT (S8). L'emprise de cette zone impactée est estimée à environ 400 m2. Cette zone PPC1 apparait comme le principal PPC du site et porte les principaux enjeux sanitaires et environnementaux, de par ses dimensions et la sensibilité de l'usage futur envisagé avec la réalisation sur cette zone de l'équipement éducatif et intergénérationnel.
- PPC2 - Zone Centre (sondage Z2S1) avec une anomalie ponctuelle et localisée en hydrocarbures C10-C40 (1'600 mg/kg entre 0 et 0,8 m). L'emprise de cette zone impactée est estimée à environ 40 m2.
- PPC3 - Zone Centre-Nord (sondage Z6S4, S1 à S3) avec la présence de fortes anomalies en métaux (plomb et cuivre principalement), avec des teneurs maximales de 1400 mg/kg MS pour le plomb et 5550 mg/kg MS pour le cuivre. La répartition verticale des teneurs apparait anarchique dans la mesure où teneurs les plus fortes sont localisées dans l'horizon profond au centre de la zone (-2,5 à -3 m pour Z6S4) et dans les horizons superficiels en périphérie (0-1 m pour les sondages S1 à S3). A noter que ces anomalies ne sont pas retrouvées sur éluat suggérant le caractère peu mobile de ces métaux. L'emprise de cette zone est estimée à 395 m2 mais une incertitude demeure sur l'extension de cette zone.

**Milieu eaux souterraines**

L'ensemble des investigations sur les eaux souterraines menées au droit du site entre 2009 et 2021 met en évidence :

- Un niveau piézométrique variant de 0,8 à environ -3,5 m ;

- Un sens d'écoulement des eaux souterraines globalement orienté vers le Sud-Est ;
- La présence d'un fort impact en COHV dans la zone Sud-Est au droit et en aval de la zone source PPC1 confirmant le transfert de la pollution des sols vers les eaux souterraines. Une migration du panache hors site est probable ;
- La présence d'anomalie ponctuelle et non significative en métaux mais sans différentiation claire entre l'amont et l'aval.

**Milieu gaz du sol**

Les trois campagnes d'investigations réalisées sur les gaz du sol depuis 2020 mettent en évidence au droit du site un dégazage effectif de composés volatils depuis les sols, avec notamment la présence de très fortes teneurs en solvants chlorés au droit de la zone source PPC1 au Sud-Est, en cohérence avec les fortes anomalies mises en évidence dans ce secteur dans les sols et les eaux souterraines.

Sur l'ensemble du site des teneurs CAV4, et plus ponctuellement d'hydrocarbures totaux sont également relevées.

**Synthèse des mesures de gestion**

A l'issue du bilan cout-avantage, qui a été consolidé par la réalisation d'essais de traitabilité en laboratoire et sur site, les mesures de gestion retenues pour le PPC1 sont associées à une solution d'un traitement mixte comprenant :

- Un terrassement en déblais de l'ensemble de la zone sur une surface de l'ordre de 420 m2 et une profondeur de -4 m environ ;
- Un tri des terres et traitement par malaxage sur site en vue d'un réemploi des matériaux présentant des teneurs inférieures aux seuils de coupures précédemment définis ;
- Une évacuation hors site des terres présentant des teneurs supérieures aux seuils de coupures / réemploi ;
- Un traitement des eaux en fond de fouille par brassage et oxydation.

Le traitement de la zone PPC1 nécessitera la mise en œuvre :

- D'un dispositif de soutènement pour garantir l'intégrité de la mitoyenneté côté est ;
- D'un dispositif de confinement aéraulique (terrassement sous tente notamment) au regard de la forte volatilisation des COHV.

Pour les 2 autres PPC, les mesures de gestion retenues sont les suivantes :

- PPC 2 (HCT) : traitement hors site ;
- PPC 3 (métaux) : confinement sur site.

Les travaux correspondants aux mesures prescrites sur les PPC 1 et 2 (c'est à dire les travaux de remise en état des sols pollués) ont démarré en août 2022, pour une durée prévisionnelle d'environ 2 mois.

Ce programme de travaux de remise en état des sols pollués fait l'objet de l'arrêté préfectoral n°12-DDPP-22 du 7 janvier 2022 portant substitution à la réalisation du plan de gestion d'un site pollué dans le cadre de la procédure du « tiers demandeur » au sens de l'article L. 512-21 du code de l'environnement. Ainsi, conformément à l'article R. 512-79 du code de l'environnement, considérant que les installations classées exploitées sur les terrains n'ont plus d'exploitant connu, la ville de Roanne s'est portée « tiers demandeur » pour prendre à sa charge la réalisation et les coûts des mesures de surveillance et de gestion des pollutions des terrains pollués compris dans le périmètre de la ZAC nécessaires à la mise en compatibilité environnementale et sanitaire du site pour un usage mixte d'école, de logements résidentiels et des espaces verts. Un travail étroit avec la DREAL est engagé.

Les objectifs de dépollution à atteindre sont définis à l'article 3.1.2 de l'arrêté préfectoral :

*Afin de garantir la compatibilité des teneurs résiduelles avec les usages futurs, les sols et les eaux souterraines après traitement devront présenter les résultats suivants :*

*Les concentrations maximales admissibles dans les sols sur échantillon brut sont les suivantes :*

- Trichloréthylène (TCE) < 0,5 mg/kg Ms ;
- Tétrachloroéthylène (PCE) < 3 mg/kg Ms ;
- Hydrocarbures totaux (HCT C10-C40) < 500 mg/kg Ms.

### **Maîtrise des impacts sanitaires sur site sur la base du plan masse de la ZAC**

Dans le cadre du plan de gestion, la mise en œuvre de mesures de gestion simples et de « bon sens » visant à maîtriser l'exposition des futurs usagers du site à la pollution résiduelle aux travers, notamment, d'actions sur les voies de transfert est envisagée :

- Restrictions d'usage : les usages suivants sont proscrits dans le projet :
  - o Réalisation de forages ou puits captant les eaux souterraines, de même que toute utilisation de ces eaux souterraines, à l'aplomb du site ;
  - o Aménagement de jardins potagers et de plantation d'arbres fruitiers/à baies en pleine terre ;
- Dispositifs constructifs / aménagements particuliers :
  - o Installation des canalisations d'amenée d'eau potable dans des matériaux d'apport sains ou en matériaux non perméables et non poreux ;

- o Couverture systématique des sols (dalle béton, enrobé ou apport de terre saine sur une épaisseur de 30 cm compactée et mise en place d'un grillage avertisseur).

Par ailleurs, conformément à la circulaire du 08/02/07 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, il est considéré qu'en cas d'aménagement de bâtiments accueillant des populations sensibles au droit et à proximité d'une source de pollution concentrée, la mise en place d'un vide sanitaire ventilé ou dispositif équivalent (par exemple construction sur pilotis) est un impondérable. Ces dispositifs sont prévus a minima sur la zone Sud-Est au droit et à proximité immédiate du PPC1.

Dans le cadre de l'analyse des risques résiduels (ARR) prédictives réalisées dans le cadre du plan de gestion, ont été étudiés les scénarios d'aménagement suivants :

- Trois scénarios d'aménagement de l'équipement éducatif et intergénérationnel, à savoir :
  - o Un bâtiment de plain-pied dans le secteur nord de l'espace intergénérationnel, cette zone étant peu impactée par les polluants présents sur le site (bruit de fond) ;
  - o Un bâtiment sur pilotis ou sur vide sanitaire dallé dans le secteur sud-est du site, cette zone étant impactée par un PPC en solvants chlorés qui fera l'objet de travaux de purge ;
- Un scénario d'aménagement pour les futurs logements individuels et collectifs, à savoir des bâtiments de plain-pied (scénario d'aménagement le plus pénalisant).

Les mesures constructives suivantes ont été considérées :

- La mise en place de canalisations pour l'amenée d'eau potable en matériaux non poreux et non perméables, ou installées dans le vide sanitaire après décaissement préalable des terres polluées en place puis remblaiement avec des matériaux sains ;
- La couverture systématique des sols au droit des espaces extérieurs (dalle béton, enrobé, apport de terre végétale sur une épaisseur de 30 cm compactée), hors sols sous bâtiment sur pilotis ;
- La ventilation minimale permanente permettant d'assurer un renouvellement d'air :
  - o De 0,5 volume par heure, soit 12 volumes par jour, dans le vide sanitaire du bâtiment et dans le RdC des logements de plain-pied ;
  - o De 1 volume par heure, soit 24 volumes par jour, dans le RdC du bâtiment du plain-pied.
- L'absence de bâtiments de plain-pied en partie sud-est du site et ce conformément à la circulaire du 08/02/07 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, ces derniers devront être sur pilotis (d'une hauteur d'à minima 0,5m) ou sur vide sanitaire dallé (d'une hauteur d'à minima 0,5m) ;
- L'absence d'éléments pouvant contraindre la libre circulation de l'air sous le bâtiment sur pilotis.

Pour chaque scénario, les concentrations ont été choisies comme suit :

- Scénario espaces extérieurs : prise en compte des teneurs maximales mesurées dans les gaz du sol sur l'ensemble du site considérant que ces teneurs sont représentatives de l'état environnemental futur (option sécuritaire dans la mesure où certaines cannes gaz ont été installées au droit du PPC qui fera l'objet d'une purge puis d'un traitement hors site) ;
- Scénario équipement éducatif et intergénérationnel (zone sud-est) sur vide sanitaire ou sur pilotis: pris en compte des teneurs maximales mesurées dans les gaz du sol sur l'ensemble du site hors cœur du PPC (GDS 1 et 8) considérant que ces teneurs sont représentatives de l'état environnemental futur à l'aplomb du bâtiment équipement éducatif et intergénérationnel (approche réaliste à sécuritaire dans la mesure où certaines cannes gaz ont été installées au droit du PPC qui fera l'objet d'une purge puis d'un traitement hors site) ;
- Scénario logement de plain-pied (zone ouest) et équipement éducatif et intergénérationnel de plain-pied (zone nord uniquement) : prise en compte des teneurs maximales mesurées dans les gaz du sol hors PPC (GDS 1,2,8,9), considérant ces teneurs comme représentatives de l'état environnemental futur à l'aplomb du bâtiment équipement éducatif et intergénérationnel Zone nord, après travaux de dépollution du PPC. Cependant, afin de s'affranchir des concentrations en polluants dans les sols, les teneurs mesurées dans les gaz du sol au droit du PPC (GDS1/2/8/9), ont tout de même été retenues pour tous les composés hors TCE et PCE.

Les indices de risques calculés sont inférieurs aux valeurs définies par le ministère en charge de l'Environnement, au regard des hypothèses considérées et des teneurs maximales mesurées dans les gaz du sol.

L'analyse des incertitudes a montré que l'ARR a été menée avec des hypothèses réalistes à majorantes.

**Consolidation des mesures de maîtrise des impacts sanitaires sur site sur la base du projet architectural retenu pour l'équipement éducatif et intergénérationnel**

Dans cette logique de bon sens, le projet architectural retenu prévoit de positionner les zones affectées aux usages les plus sensibles (groupe scolaire) hors zone de pollution concentrée. A ce titre, les salles de classes de l'école élémentaire sont positionnées en R+1 et l'école maternelle ainsi que les zones de restaurant scolaire sont implantées en RDC hors emprise du PPC1.

Au droit du PPC1, il est envisagé l'implantation au RDC d'une salle polyvalente, de bureaux et de rangements.

Dans la continuité du plan de gestion, une réflexion sur la spatialisation et les caractéristiques du vide-sanitaire également été engagée.

A ce titre, les scénarii suivants ont été considérés :

- Secteur Jaune (au droit et à proximité du PPC1) : aménagement d'un vide sanitaire de 50cm avec dalle, taux de renouvellement d'air de 0,5 vol/h et taux de transfert entre le vide sanitaire et le RdC de 10% ;
- Secteur Bleu : aménagement d'un vide sanitaire non dallé avec couche de forme (sables) de 20cm, hauteur VS de 50cm, taux de renouvellement d'air de 0,5vol/h et taux de transfert entre le vide sanitaire et le RdC de 10% ;
- Secteur Orange / Violet / Vert : bâtiment de plain-pied considérant une hauteur sous plafond de 2,5m, un taux de ventilation faible de 0,5 vol/h, une dalle de 18 cm.

Les différents secteurs et scénarii d'aménagement apparaissent sur le schéma ci-après.



**Figure 21 : Sectorisation des zones projet de l'équipement éducatif et intergénérationnel (Ville de Roanne / EODD) – juin 2022**

Les calculs de risque sanitaires montrent les indices de risques suivants :

Zone jaune					
	Adultes résidents et employés du GS			Enfants résidents et usagers du GS	
	QD	ERI		QD	ERI
Inhalation de substances volatiles en intérieur des logements de PP	8,55E-02	1,59E-06	Inhalation de substances volatiles en intérieur des logements de PP	7,77E-02	5,30E-07
Inhalation de substances volatiles en intérieur du GS sur VS daté	2,11E-03	9,67E-08	Inhalation de substances volatiles en intérieur du GS sur VS daté	3,22E-03	3,86E-08
Inhalation de substances volatiles en extérieur	1,44E-02	9,27E-07	Inhalation de substances volatiles en extérieur	1,44E-02	2,43E-07
Somme	1,02E-01	2,61E-06	Somme	9,54E-02	8,12E-07
Valeur de référence	<1	<10-5	Valeur de référence	<1	<10-5

Zone bleue					
	Adultes résidents et employés du GS			Enfants résidents et usagers du GS	
	QD	ERI		QD	ERI
Inhalation de substances volatiles en intérieur des logements de PP	8,55E-02	1,59E-06	Inhalation de substances volatiles en intérieur des logements de PP	7,77E-02	5,30E-07
Inhalation de substances volatiles en intérieur du GS zone bleue	4,31E-02	1,11E-06	Inhalation de substances volatiles en intérieur du GS zone bleue	6,58E-02	4,44E-07
Inhalation de substances volatiles en extérieur	1,44E-02	9,27E-07	Inhalation de substances volatiles en extérieur	1,44E-02	2,43E-07
Somme	1,43E-01	3,63E-06	Somme	1,58E-01	1,22E-06
Valeur de référence	<1	<10-5	Valeur de référence	<1	<10-5

Zone Orange/Violette/verte					
	Adultes résidents et employés du GS			Enfants résidents et usagers du GS	
	QD	ERI		QD	ERI
Inhalation de substances volatiles en intérieur des logements de PP	8,55E-02	1,59E-06	Inhalation de substances volatiles en intérieur des logements de PP	7,77E-02	5,30E-07
Inhalation de substances volatiles en intérieur du GS de PP	2,38E-03	6,10E-08	Inhalation de substances volatiles en intérieur du GS de PP	3,64E-03	2,44E-08
Inhalation de substances volatiles en extérieur	1,44E-02	9,27E-07	Inhalation de substances volatiles en extérieur	1,44E-02	2,43E-07
Somme	1,02E-01	2,58E-06	Somme	9,58E-02	7,97E-07
Valeur de référence	<1	<10-5	Valeur de référence	<1	<10-5

Les durées d'exposition prises en compte sont de :

- 7 et 10h/j, respectivement pour les adultes et les enfants au droit du bâtiment intergénérationnel ;
- 11 ans pour les enfants, 42 ans pour les adultes dans le bâtiment éducatif et intergénérationnel et 30 ans pour les adultes au sein des logements ;
- 1,5h/j en extérieur, quelle que soit la cible étudiée ;
- Entre 12,5 et 20h/j dans les logements

Les galeries techniques d'une hauteur comprise entre 1.70 et 1.90 m n'ont pas été prise en compte dans les calculs de risque.

Les indices de risques calculés sont inférieurs aux valeurs définies par le ministère en charge de l'Environnement.

Concernant les scénarii avec vide sanitaire, des calculs de risques ont été réalisés avec un taux de transfert du vide sanitaire vers le RdC de 52%. Les indices de risques demeurent inférieurs aux valeurs définies par le ministère en charge de l'Environnement.

Superposition des données environnementales et des secteurs sensibles pour l'équipement éducatif et intergénérationnel

Les usages sensibles sont implantés sur les secteurs en orange (restaurants maternelles et élémentaires) et en bleu (classes maternelles, dortoirs, salle de motricité).

Milieu sol



Figure 22 : Superposition des investigations sur les sols et du projet de construction de l'équipement éducatif et intergénérationnel (Ville de Roanne / EODD)

Il apparait que :

- 9 sondages au droit ou à proximité des zones sensibles : Z1S2, Z1S3, S29, Z1S5, Z1S4, Z5S2, S28, Z2S5, Z3S1, Z5S1 et S27 (aucune analyse en COHV n'a été réalisée en S28-S29, ceux-ci ne sont donc pas considérés)
- Trichloroéthylène (TCE) non détecté (teneurs < 0.05 mg/kg) sur l'ensemble des échantillons analysés (25 analyses)
- Tétrachloroéthylène (PCE) détecté sur 6 échantillons (sur 25) à des teneurs comprises entre 0,06 et 1,4 mg/kg (Z1S3 entre 0 et -1 m / future zone de dortoir)
- Pour les sondages réalisés au droit de salles de classes (Z5S2, Z1S5), dortoir (Z1S3) et restaurant (Z3S1), on détecte des composés volatils uniquement sur :
  - o Z1S5 avec :
    - Des teneurs en PCE (présence sur tous les horizons de sols entre 0 et -3 m a des teneurs comprises entre 0.24 et 0.75 mg/kg)
    - Des teneurs en hydrocarbures volatils avec des teneurs jusqu'à 30 mg/kg en HCT C10- C16
  - o Z1S3 avec :
    - Une teneur en PCE de 1,4 mg/kg en 0-1 m
    - Des teneurs traces en toluène (0.08 mg/kg) et naphtalène (0.2 mg/kg) entre 0-1 m
- Les teneurs en CAV restent systématiquement inférieures aux limites de quantifications (LQ) du laboratoire à l'exception de traces de toluène (0,08 mg/kg) au droit du sondages Z1S3 (0-1 m). Cette teneur n'est pas significative et proche de la LQ du laboratoire (0,05 mg/kg).
- Le naphtalène, composé de la famille des HAP le plus volatils, présentent des teneurs systématiquement inférieures à la LQ du laboratoire, à l'exception de traces détectées en Z1S2 (0-1 m) et Z1S3 (0-1 m) avec des teneurs respectives de 0.077 et 0.2 mg/kg. Ces teneurs n'apparaissent pas significatives.

En définitive, la densité des investigations au droit des zones sensibles apparait non négligeable (1 sondage / 120 m2 et 25 à 30 analyses en laboratoires par famille de composés volatils). En outre, les teneurs observées sont systématiquement inférieures aux objectifs de dépollution visés.

Milieu gaz du sol



Figure 6 : Superposition des investigations sur les gaz du sol et du projet de construction

Figure 23 : Superposition des investigations sur les gaz du sol et du projet de construction de l'équipement éducatif et intergénérationnel (Ville de Roanne / EODD)

Il apparait que seuls les prélèvements de gaz GDS7 et GDS3 effectués respectivement en novembre 2019 et mars 2021 ont été réalisés au droit ou à proximité immédiate des futures zones à usage sensible.

Ces points de prélèvements apparaissent localisés à proximité du sondage Z1S4 au droit duquel aucun composés volatils n'a été mise en évidence dans les sols.

Pour rappel, les calculs de risques réalisés dans le cadre de l'ARR du plan de gestion ou ceux présentés ci-avant dans le cadre de la démarche itérative, ont été réalisés sur la base des données gaz du sol de l'ensemble du site.

Pour le secteur jaune présenté sur la figure 14, les teneurs maximales mesurées dans les gaz du sol sur l'ensemble du site hors cœur du PPC (GDS 1 et 8) ont été prise en compte considérant que ces teneurs sont représentatives de l'état environnemental futur à l'aplomb du bâtiment intergénérationnel Zone sud-est (approche réaliste à sécuritaire dans la mesure où certaines cannes gaz ont été installées au droit du PPC qui fera l'objet d'une purge puis d'un traitement hors site) ;

Pour les autres secteurs les teneurs maximales mesurées dans les gaz du sol hors cœur (GDS 1 et 8) et bord nord (GDS 2 et 9) du PPC (considérant ces teneurs comme représentatives du bruit de fond et de l'état environnemental futur hors zone PPC).

**Synthèse et conclusion**

Les zones ayant vocation à être affectées à un usage sensible ont été positionnés hors point de pollution concentrée PPC1, qui est par ailleurs traité.

Des mesures constructives spécifiques sont sectorisées en fonction de la localisation des zones vis-à-vis du point de pollution concentrée PPC1 :

- Aménagement d'un vide-sanitaire avec dalle béton au droit et à proximité immédiate du PPC1 ;
- Aménagement d'un vide sanitaire sans dalle béton à l'est du PPC1 ;
- Absence de vide sanitaire sur les autres zones ;

La densité de sondages (un sondage / ~120 m2) et d'analyses (25 à 30 unités) de sols au droit et à proximité immédiate des futures zones de plain-pied et des usages sensibles (salles de classes, dortoirs, restaurants scolaires) apparaît significative ;

Les investigations n'ont pas mis en évidence de teneurs significatives en composés volatils et montrent que l'état environnemental au droit de cette zone peut être assimilé au bruit de fond du site (hors zones PPC), à l'exception des teneurs rencontrées au droit des sondages Z1S3 (1,4 mg/kg en PCE) et Z1S5 (jusqu'à 0.75 mg/kg en PCE et 30 mg/kg en HCT C10-C16), qui apparaissent légèrement supérieures au bruit de fond.

Deux prélèvements de gaz ont été réalisés au droit des futures zones sensibles mais que les autres prélèvements de gaz réalisés sur le reste du site (hors PPC) et donc représentatif du bruit de fond du site ont été pris en compte dans les calculs de risques sanitaires.

Les calculs de risques sanitaires réalisés dans le cadre de la sectorisation des zones avec / sans vide sanitaire mettent en évidence des indices de risques inférieures aux valeurs de référence définies par le ministère de l'Environnement.

Le principe définitif de sectorisation des zones avec / sans vide sanitaire est en cours de validation avec les services de l'État (la DREAL).

Le chantier de dépollution est en cours au jour de la réalisation du présent dossier. L'analyse des risques résiduels sera réalisée dans ce cadre à la fin des travaux qui sont prévus fin 2022.



#### **4.5.2 Gestion des eaux pluviales**

Une gestion alternative des eaux pluviales a été recherchée pour l'ensemble des eaux de ruissellement de la ZAC : espaces privatifs, voiries et espaces publics. Les eaux pluviales seront collectées de manière gravitaire par l'intermédiaire de noues paysagères aménagées le long des voiries.

Ces noues permettent la présence de l'eau au sein du projet, favorisant une diversité des espèces végétales (et ainsi une biodiversité urbaine variée).

#### **4.5.3 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 3,5 m de largeur et un dispositif de noue pour le recueil des eaux pluviales de chaussée contribue à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur lors des épisodes de canicule grâce au couvert végétal des arbres qui apporte de l'ombre et à l'évapotranspiration du sol en pleine terre qui rafraîchit la température ambiante.

#### **4.5.4 Nuisances liées à la circulation motorisée**

L'aménagement urbain du cœur d'îlot a été conçu comme un espace urbain où l'usage de la voiture est limité au maximum et permettant une intensité urbaine « piétonne » au droit d'aires de jeux, de détente ou de rencontre. Ainsi, la voie de desserte interne de l'îlot s'organise sous la forme d'un bouclage à sens unique entre le cours de la République et la rue Émile Noirot. Une place importante est donnée à l'aménagement de liaisons pour les modes doux, dont la largeur permet aux différents usagers de circuler confortablement, convergeant vers l'escalier-gradin de l'équipement éducatif et intergénérationnel constituant l'agora urbaine créant le lien entre les espaces habités et cet équipement public majeur.

Le maillage des liaisons modes doux au nord de l'îlot via le passage sous porche au 23 cours Gambetta vise à réduire l'usage de la voiture pour les déplacements cours du quotidien, notamment pour l'accès à l'équipement éducatif et intergénérationnel, en offrant un itinéraire modes doux direct, confortable et sécurisé. Le report modal induit est de nature à réduire la circulation routière dans le secteur.

Une étude de circulation réalisée en 2020 (par IRIS Conseil) a consisté à modéliser les déplacements générés par le projet de ZAC. Elle conclut sur un impact négligeable du projet sur la génération de flux automobiles supplémentaires au regard des aménagements actuels.

Actuellement le trafic autour de l'îlot (cours de la République, rue Émile Noirot, Avenue Gambetta) aux heures de pointes du matin et midi sont de l'ordre de 2100 véhicules par heure, l'heure de point du soir représente 2600 véhicules par heure.

Le trafic journalier sur le cours de la république est de plus de 13100 véhicules par jour (sens entrant + sens sortant)

Une étude de circulation a été réalisée pour mesurer l'impact de trafic sur le secteur. Dans les hypothèses prises, il était envisagé la réalisation de 70 logements, les résultats de l'enquête sont donc largement pessimistes. Actuellement seulement 42 logements de prévus sur le site, soit 40% de moins que l'étude.

Le bureau d'étude a donc modélisé le trafic supplémentaire créé par les logements et l'équipement éducatif. Il a estimé un trafic supplémentaire de 174 véhicules à l'heure de pointe du matin (qu'il faut comparer aux 2100 en l'état actuel), seulement 84 véhicules supplémentaire à l'heure de pointe du midi et 172 véhicules supplémentaires à l'heure de pointe du soir (qu'il faut comparer aux 2600 véhicules en l'état actuel). Ce surplus de trafic pendant les heures les plus critiques de la journée est absorbable par les différents carrefours en place.

Il est considéré que l'équipement éducatif n'apporte pas de trafic supplémentaire en dehors des heures de pointe, par contre la construction de logements va générer environ 250 véhicules supplémentaires par jour dans l'îlot, ce qui est aussi très faible à la vue du nombre de véhicules circulants sur les rues avoisinantes (13 000véhicules/jour sur le cours de la République).

En conclusion, la réalisation de la ZAC va impacter faiblement la circulation actuelle de l'îlot, nous rappelons que les chiffres annoncés ci-dessous sont sur-estimés puisque le nombre de logements est diminué de près de 40%.

Par ailleurs, afin de prendre en compte au mieux ces impacts, l'étude apportent les recommandations sur les aménagements suivants :

- La mise en place d'un sens unique de circulation sur la voie créée pour la desserte du projet, dans le sens République/Noirot, permettant une meilleure dissipation des flux et des réserves de capacités raisonnables sur les carrefours adjacents.
- L'inversion du sens de circulation de la rue Bayard, afin de soulager le carrefour République/Populle/Noirot, créant ainsi un nouvel accès pour le projet (et notamment pour l'équipement éducatif et intergénérationnel), évitant le transit via le giratoire. Cette hypothèse sera à tester.

Ces aménagements sont à voir sur un impact plus global au niveau de la ville, qui n'exclue pas après étude générale la mise en place de certaines dispositions.



Figure 24 : Plan de circulation proposé avec le projet de ZAC (Ville de Roanne / IRIS Conseil)

La Ville va faire réaliser une étude de bruit afin de préciser l'augmentation du niveau de bruit générée par l'augmentation du trafic automobile sur les rues périphériques de l'ilot.

4.5.5 Milieux naturels

Le projet comprend des plantations d'arbres sur la voie nouvelle suivant un principe de mail planté.

4.5.6 Patrimoine bâti

Pour être autorisé au titre du code de l'urbanisme, les différentes opérations de la ZAC (équipement éducatif et intergénérationnel, logements, espaces publics) devront faire l'objet d'un avis de l'architecte de bâtiments de France (ABF) préalable à la délivrance de l'autorisation.

4.6. Conditions d'exploitation des voiries projetées

Tous les accès existants aux terrains bâtis seront rétablis dans le cadre de l'opération.

La voirie projetée – une fois réalisée - sera classée dans le domaine de la voirie communale.

La servitude de passage de la copropriété au 8-9 cours de la République (clinique vétérinaire) permettant le bouclage interne pour des accès poids lourds type 3,5 T (équarissage) sera maintenue avec le projet (cette servitude de passage est repérée sur le plan général des travaux).



5. JUSTIFICATION DE L’UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

5.1. 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 des avantages du projet et ses inconvénients.

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 immobiliers, de contrôler successivement :

- Qu'elle réponde 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.

5.2. Justification de l’utilité publique du projet

5.2.1 Les principales finalités d’intérêt général du projet sont les suivantes :

- La réalisation d'une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, de réaliser des équipements collectifs et de permettre le renouvellement urbain ;
- Le renouvellement urbain de l'un des plus importants cœurs d'îlot du centre-ville de Roanne, disposant de surcroît d'une situation géographique remarquable – entre l'hôtel de Ville et la gare SNCF - devenu vacant après la démolition des bâtiments des activités industrielles du site ; le renouvellement urbain et la densification du cœur d'îlot République-Gambetta permet de lutter contre l'artificialisation des sols, conséquence directe de l'extension urbaine et de la construction de nouveaux habitats en périphérie des villes, et contribue ainsi à l'objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050 de la loi « Climat et résilience » de 2021 ;
- La création en cœur de cet îlot :
  - o D'un nouvel équipement éducatif et intergénérationnel performant qui viendra remplacer trois écoles existantes du centre-ville qui sont éparpillées, vétustes et inadaptées aux besoins scolaires, périscolaires et extra-scolaires ;
  - o De logements neufs suivant une offre diversifiée et de qualité favorable à l'installation de jeunes ménages ou familles, ainsi qu'à l'accueil de personnes âgées dans des appartements adaptés au vieillissement de la population.

5.2.2 La nécessité du recours à l’expropriation pour la réalisation du projet

L'acquisition des parcelles concernées par la procédure d'expropriation (voir 4.2) est nécessaire pour la réalisation du projet. En effet, la Ville de Roanne - l'expropriant - n'est pas en mesure de réaliser le projet de ZAC dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation au regard des objectifs et finalités d'intérêt général retenus pour celui-ci.

5.2.3 Le bilan avantages / inconvénients du projet

Les avantages du projet :

- Un nouvel équipement éducatif et intergénérationnel performant

Voir ci-avant les principales finalités d'intérêt général du projet

- Une offre de logements répondant aux besoins de revitalisation du centre-ville

Voir ci-avant les principales finalités d'intérêt général du projet

- Poursuite des objectifs de développement durable

Renouvellement urbain d'un cœur d'îlot en friche urbaine, contribuant à l'objectif de « zéro artificialisation nette ».

Remise en état des sols pollués par l'activité industrielle du site (deux usines textiles dont une teinturerie).

Le nouveau cœur d'îlot contribuera :

- au développement de l'éco-urbanité
- à la réduction de l'empreinte carbone et énergétique grâce à la mise aux normes (RE2020) des nouvelles constructions et au développement des énergies renouvelables avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de l'équipement éducatif et intergénérationnel.
- au développement de la nature en ville avec la végétalisation de la voie de desserte interne de l'îlot
- à l'adaptation de la ville au réchauffement climatique,
- au développement des mobilités douces.

- Intervention foncière limitée

Comme rappelé précédemment, la quasi-totalité des emprises foncières nécessaires à réalisation du projet de ZAC ont déjà été acquises à l'amiable par la Ville. La procédure d'expropriation ne concernera que très peu de propriétaires et sur des emprises de faible importance - voir 4.2 :

- 55 m² correspondant au volume du porche de la copropriété sis 23 avenue Gambetta ;
- 68 m² de la parcelle AB250 comprenant le transformateur électrique ERDF prévu d'être déplacé dans le cadre de la ZAC ;
- 27 m2 de la parcelle AB396 et 96 m² de la parcelle AB397 situées dans le passage des Bains.

**Les inconvénients du projet :**

- Atteinte à la propriété privée

L'atteinte à la propriété la plus forte concerne la copropriété sis 23 avenue Gambetta, celle-ci est cependant à relativiser par le fait que le passage sous porche a historiquement toujours été ouvert au public pour l'accès au cinéma et à la salle de spectacle, mais aussi pour l'accès aux activités industrielles situés en cœur d'îlot – voir 2.3. Ce n'est que très récemment que la copropriété a décidé de le fermer.

- Atteintes à l'environnement

Le cœur d'îlot étant complètement anthropisé (anciennes activités industrielles sur le site), le projet ne porte aucune atteinte au milieu naturel.

Le projet va générer un accroissement du trafic automobile dans le secteur (340 véhicules supplémentaires en heure de pointe), qui reste toutefois supportable au regard des aménagements actuels.

- Nuisances pour les riverains

Pendant les travaux : Il peut être relevé quelques nuisances en phase chantier en termes de bruit, de circulation (camion). Le phasage des travaux et les moyens mis en œuvre seront adaptés afin de limiter ces nuisances.

Une fois le projet réalisé : éclairage public et vidéosurveillance pour limiter le risque de nuisances sous porche liés aux mésusages sur 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. La Ville de Roanne a d'autres passages sous porche qui permettent de réduire les temps de parcours d'un espace à l'autre et incite à la marche.

- Coût financier du projet pour la Ville

Le montant total prévisionnel des dépenses de l'opération de ZAC est de 19,845 M€ TTC, se décomposant de la manière suivante :

- Acquisitions foncières : 2,445 M€
- Études et frais de maîtrises d'œuvre et maîtrise d'ouvrage : 2,6 M€
- Travaux de remise en état des sols pollués, de réseaux, de la voirie, du parking public et de l'espace public : 2,2 M€
- Travaux de l'équipement éducatif et intergénérationnel : 12,6 M€ HT

L'opération de ZAC comprend les subventions et recettes suivantes :

- Subventions :
  - o 70.000 € de la part de l'ADEME pour le financement des études ;
  - o 939.430 k€ de la part de l'ADEME pour le financement des travaux de dépollution des sols dans le cadre de l'appel à projets du « Fonds Friches » de l'État ;
  - o 990.000 k€ de la part du Ministère de la Transition écologique dans le cadre du volet recyclage foncier du « Fonds Friches »
- Recettes de la vente des lots à bâtir A et B : estimées à 900.000 k€

Il est à noter que l'équipement éducatif et intergénérationnel répondra aux besoins des quartiers qui bénéficient actuellement des trois écoles qui seront regroupées dans le cœur d'îlot République-Gambetta et par conséquent ce nouvel équipement public dépassera largement les besoins liés à la quarantaine de logements créés avec le projet de ZAC. Par ailleurs, la Ville pourra valoriser le foncier des trois écoles désaffectées.

**Conclusion :**

Le bilan avantages / inconvénients du projet apparaît largement positif.

## TITRE 3 – PLAN GENERAL DES TRAVAUX

## Plan général des travaux de la ZAC République-Gambetta

### Légende :

Périmètre DUP

Emprise de l'équipement  
éducatif et intergénérationnel

Lots à bâtir A et B

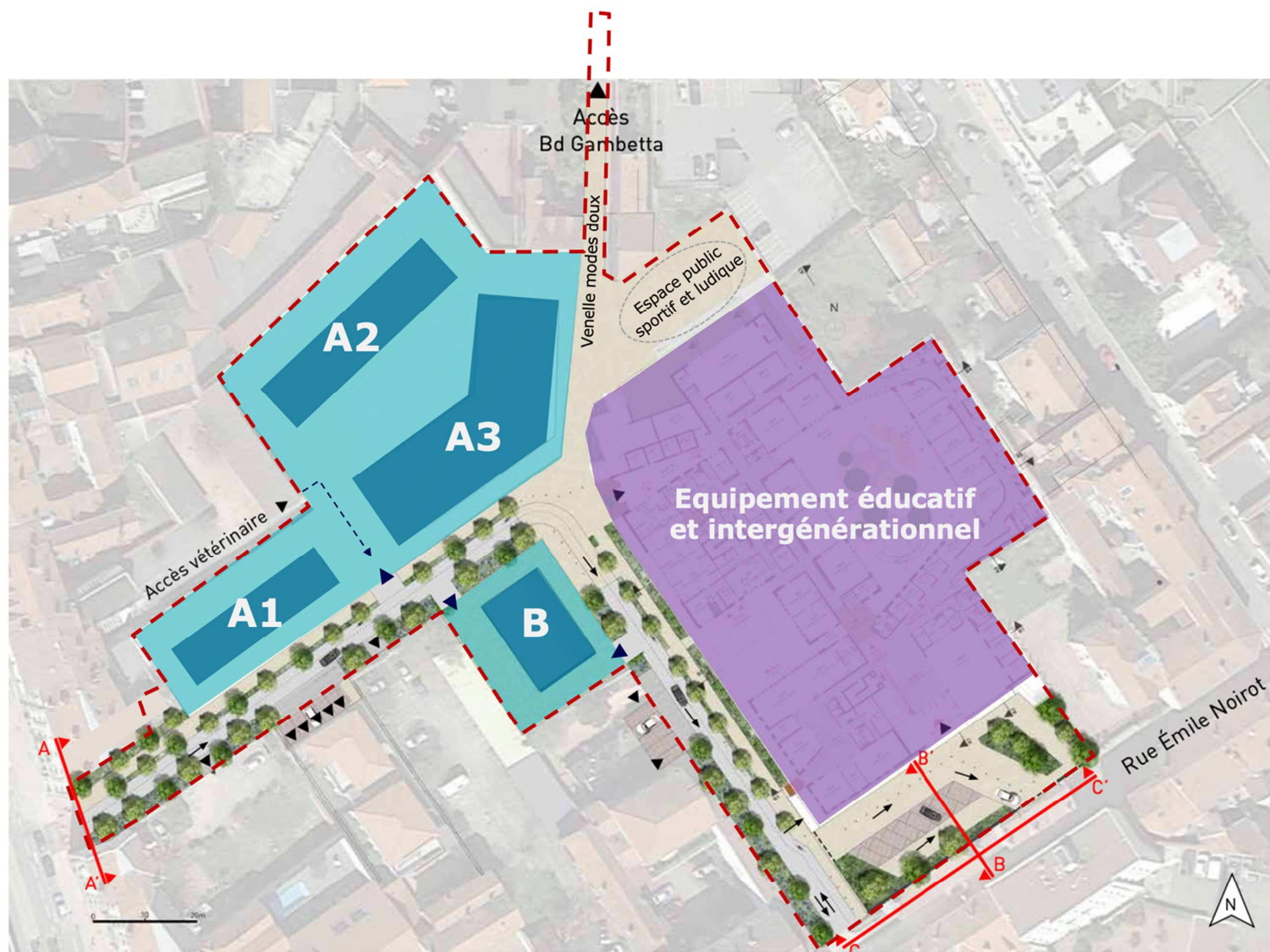
Implantation prévisionnelle  
des plots A1, A2, A3 et B

Espace public

▲ Entrée charretière

→ Sens de circulation  
véhicule

--- Servitude de  
passage privé





## TITRE 4 – APPRECIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DEPENSES

Les dépenses pour la réalisation de la présente opération se répartissent comme suit :

Nature des dépenses pour la réalisation de l'opération		Montant en € T.T.C.
Acquisitions foncières (1)	Acquisitions déjà réalisées	2 380 000 €
	Acquisitions à réaliser (selon Avis du Domaine)	65 000 €
Études et travaux (2)	Études et frais de maîtrise d'œuvre et de maîtrise d'ouvrage	2 600 000 €
	Travaux de remise en état des sols pollués, de réseaux, de la voirie, du parking public et de l'espace public	2 200 000 €
	Travaux de l'équipement éducatif et intergénérationnel	12 600 000 €
Total (1) + (2)		19 845 000 €

Par ailleurs, la ville de Roanne a mobilisé des subventions notamment auprès de l'ADEME et du fonds friche (ministère)

TITRE 5 - ANNEXES

TITRE 5 - ANNEXES

1. DELIBERATION N°11 DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2019 DE LA VILLE DE ROANNE TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION

**VILLE DE ROANNE**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance publique du lundi 16 décembre 2019

MONSIEUR LE MAIRE CERTIFIE :

**N°11**

**CADRE DE VIE**

- Opération d'aménagement République-Gambetta  
- Bilan de la concertation  
- Approbation

1. que la convocation de tous les conseillers municipaux en exercice a été faite dans les formes et délais prescrits par la loi ;

2. que le nombre des conseillers en exercice, au jour de la séance était de 39 sur lesquels il y avait 33 membres présents lors de la présente délibération, à savoir :

M. Yves NICOLIN, Mme Monique GUILLERMIN, M. Daniel PEREZ, Mme Brigitte DURANTET, M. Jean-Marc DETOUR, Mme Catherine DUFOSSÉ, M. François CHAIZE, Mme Maryvonne LOUGHRAIEB, M. Christian MAISONNEUVE, M. Farid MEDJANI, Mme Sophie ROTKOPF, M. Roland MIGNARD, Mme Hélène LAPALUS, M. Lucien MURZI, Mme Simone TRAMBOUZE, Mme Dominique BILLARD, M. Jean-Jacques BANCHET, M. Gilles PASSOT, Mme Monféma INABO COULIBALY, Mme Catherine BRUN, M. Pascal LASSAIGNE, Mme Virginie BERNIER, Mme Jade PETIT, M. Fabien LAMBERT, M. Romain BOST, M. Christian DORANGE, M. Paul PAPUT, Mme Pascale VIALLE DUTEL, Mme Marie-Hélène RIAMON, M. Jean-Luc BOURREAU, M. Guy POGNAT, M. Christian MILON, Mme Estelle PERRIER

Secrétaire élu(e) pour la durée de la session : Mme Estelle PERRIER

A l'ouverture de la séance, Monsieur le Président a déposé sur le bureau de l'assemblée, le pouvoir écrit donné à un collègue par les conseillers municipaux empêchés d'assister à la séance, de voter en leur nom, par application de l'article L. 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Absents ayant donné mandat :

M. Edmond BOURGEON à M. Lucien MURZI, Mme Aurélie BONNEFOND à Mme Catherine BRUN, M. Ahmet-Ali KADI à M. Roland MIGNARD, Mme Anne-Charlotte THINARD à Mme Hélène LAPALUS, Mme Laure DEROCHÉ à M. Guy POGNAT, Mme Brigitte DUMOULIN à Mme Pascale VIALLE DUTEL

Absents sans mandat :

Le Conseil Municipal a donné acte de ce dépôt.

M. Roland MIGNARD, Adjoint, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Lors de sa séance du 11 juin 2019, le Conseil Municipal a décidé de lancer un nouvel aménagement de l'îlot Gambetta-République et, en ce sens, d'engager la concertation, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.

Il appartient aujourd'hui de tirer le bilan de cette concertation, en rappelant dans un premier temps ses modalités.

Le projet d'aménagement et de construction de l'îlot République Gambetta s'inscrit dans le dispositif « Action Cœur de Ville » et a été lauréat de la consultation nationale « Réinventons nos cœurs de ville » lancée par le Ministère de la Cohésion des Territoires. A ce titre, il bénéficie d'un accompagnement sur mesure de l'Etat et de ses partenaires et devrait permettre la mobilisation de financements privilégiés.

**1. Une concertation active au cœur du dispositif de conception préalable**

Le Conseil Municipal du 11 juin 2019 conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme a fixé les modalités de la concertation publique :

- organisation d'au moins une réunion publique ;
- publication d'articles ou d'informations dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Ville de Roanne ;
- mise à disposition sur le site internet d'une présentation ;
- mise à disposition d'un registre afin que le public puisse donner son avis sur le projet. Les avis du public seront recueillis tout au long de l'élaboration du projet. Ils alimenteront et enrichiront à ce titre la réflexion.

**2. Le calendrier prévisionnel**

Le calendrier prévisionnel des deux opérations, c'est-à-dire celle d'aménagement et celle de construction de l'équipement communal éducatif et intergénérationnel se décompose en 3 grandes étapes :

- jusqu'en mars 2020, la phase des études préalables de définition des programmes d'aménagement et de construction ;
- à partir d'avril 2020 et jusqu'au printemps 2021, la phase de conception architecturale, urbanistique, paysagère et technique confiée à des équipes de maîtrise d'œuvre dans le cadre d'une procédure de concours ;
- à partir du printemps 2021 et pour une durée de 16 à 24 mois, la phase de réalisation des travaux d'aménagement et de construction, pour une livraison prévisionnelle échelonnée à partir du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 et 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Pour respecter les objectifs fixés par la Ville de Roanne et les contraintes de calendrier de l'opération, le processus de concertation s'est déroulé durant la période de juin à décembre 2019.



La concertation s'est déroulée suivant les principes suivants :

- **une diffusion internet** à l'adresse <https://www.aggloroanne.fr/grands-projets/projet-damenagement-de-la-friche-republiquegambetta> avec accès à des documents d'informations nécessaires à la compréhension du projet, dont panneaux d'exposition et comptes rendus des réunions publiques du 3 juillet et 22 novembre 2019 ;
- **un accès à un site internet dédié à la concertation** : [www.registre-dematerialise.fr](http://www.registre-dematerialise.fr), toute personne intéressée pouvait déposer des remarques et faire part de ses interrogations. Une seule observation a été formulée ;
- **des articles de presse** ;
- **une exposition** qui retraçait d'une part l'histoire du site, d'autre part les objectifs et orientations du projet a été disponible au centre administratif au cours des mois d'août et septembre et lors des 2 réunions publiques, du 3 juillet et 22 novembre 2019 ;
- **des réunions publiques tenues les 3 juillet et 22 novembre** à l'Espace Congrès où respectivement environ 70 et 120 personnes ont été présentes ;
- **la mobilisation des services des collectivités**, ville, agglomération, pour alimenter le travail de co-construction du projet d'aménagement et de l'équipement éducatif avec les autres parties prenantes ou acteurs ;
- **la concertation avec les parents et enseignants** visant le «regroupement des écoles du centre-ville» tenue en juin, puis lors de 2 ateliers réalisés les 20 septembre et 5 novembre pour étayer et débattre sur les volets organisation et programmation du futur équipement éducatif ;
- **la concertation avec les membres du club Jean Puy** ;
- **les membres des Conseils de Quartiers** sur l'évaluation des scénarios d'aménagement ;
- **les membres du Conseil Municipal d'Enfants** pour débattre sur les enjeux de créer « l'école de demain » et sur les scénarios d'aménagement pour les sensibiliser et recueillir leurs propositions ;
- **des réunions de concertation avec les concessionnaires de réseaux publics** ;
- **une réunion de concertation avec le Sous-Préfet et le Directeur Académique**, pour esquisser le contour des orientations des futures écoles maternelles et élémentaires et définir les modalités de poursuite du projet avec l'Education Nationale.

Les ateliers « usagers » ont été conçus comme des temps d'échanges collectifs, complémentaires du reste du dispositif. Ils ont permis ainsi d'affiner les orientations des projets d'aménagement ou de construction du futur équipement éducatif et intergénérationnel.

Considérant que la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté s'est tenue conformément à la délibération du 11 juin 2019 ;

Considérant que la concertation a permis une large expression des avis et propositions des riverains, des habitants et usagers du territoire du projet, des parents d'élèves, enseignants, encadrants, des membres des Conseils de Quartier, des membres du Conseil Municipal d'Enfants, des élus et services des collectivités, des concessionnaires de services publics, des administrés au sens large, ainsi que détaillé dans le rapport du bilan de la concertation (annexé à la présente délibération) ;

Considérant que les observations du public ont été prises en compte et que le projet a évolué tout au long de la concertation afin de répondre aux préoccupations du public, notamment s'agissant des problématiques des accès, de la circulation et du stationnement automobile et de tous les autres modes de déplacements en ville, de la préservation de l'ilot des nuisances urbaines et de la prise en compte de moindres impacts environnementaux et écologiques, y compris par le recours à des énergies renouvelables et d'intégration d'une forme de biodiversité, des observations formulées par les riverains sur le respect des prospects urbains des constructions futures, de la conception et l'organisation d'un équipement éducatif intergénérationnel qui inclut le projet d'une école de 5 classes maternelles et 10 classes élémentaires, un centre de loisirs, un club senior, un restaurant scolaire et un ensemble d'équipements et de services mutualisables pour être ouverts à un large public au-delà des temps scolaires ;

Considérant qu'à l'issue de la concertation se sont dégagés de grands principes d'aménagement, principes qui seront étudiés dans le cadre de l'élaboration des dossiers de création et de réalisation de la ZAC ;

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- approuver le bilan de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté République-Gambetta, incluant celui de la mise à disposition du public conformément aux dispositions de l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme ;
- poursuivre la mise en œuvre du projet et établir le dossier de création de ZAC sur la base des objectifs et principes d'aménagement tels qu'ils ont été présentés après avoir été enrichis par la concertation ;

- autoriser Monsieur le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer les pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

ADOpte A L'UNANIMITE

Le groupe "Osez Roanne" et Mme DUMOULIN ayant donné pouvoir à Mme VIALLE DUTEL se sont abstenus.

Ont signé au registre tous les membres présents

Pour extrait conforme

ROANNE, le 19 DEC. 2019

Pour le Maire  
Yves NICOLIN  
Par délégation

L'Adjoint en charge du Cadre de Vie, de  
l'Urbanisme, de la Circulation, de la Voirie, du  
stationnement et Vice-Président du Quartier  
Mulsant

**Roland MIGNARD**



DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE DU 5 OCTOBRE 2022



Préfet de région

Décision de l'Autorité chargée de l'examen  
au cas par cas sur le projet dénommé  
« ZAC République- Gambetta »  
sur la commune de Roanne  
(département de la Loire)

Décision n° 2022-ARA-KKP-3995

DREAL AUVERGNE RHÔNE ALPES / Service CDDAE/PLU AE  
[www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.aoz.fr](http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.aoz.fr)

DÉCISION  
à l'issue d'un examen au cas par cas  
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

Le préfet de région Auvergne-Rhône-Alpes,

Vu la directive 2011/92/UE modifiée du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, et de l'énergie du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté n° 2021-172 du 21 avril 2021 du préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, portant délégation de signature à M. Jean-Philippe Deneuvy, directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu l'arrêté n° DREAL-SG-2022-64 du 28 juin 2022 portant subdélégation de signature en matière d'attributions générales aux agents de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes ;

Vu la demande enregistrée sous le n° 2022-ARA-KKP-3995, déposée complète par la ville de Roanne le 2 septembre 2022 et publiée sur Internet ;

Vu les éléments de connaissance transmis par la direction départementale des territoires de la Loire le 4 octobre 2022 ;

**Considérant** que le projet consiste en l'aménagement de « l'îlot République Gambetta » au centre-ville de Roanne (42) dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, sur un terrain d'assiette de 1,5 ha dans un secteur fortement urbanisé localisé au carrefour de l'avenue Gambetta, de la rue Emile Noirot et de la rue d'Albon ;

**Considérant** que le projet prévoit à terme les aménagements suivants :

- aménagement d'une voie de desserte interne en mode doux d'une longueur de 260 m,
- construction d'un équipement public (éducatif et intergénérationnel) sur une surface de plancher de 4 500 m²
- construction d'une quarantaine de logements sur une surface de plancher de 4 000 m²,
- construction d'un espace tertiaire pour une surface de plancher de 350 m² ;

**Considérant** que le projet présente relève de la rubrique 6 a) « Construction de routes classées dans le domaine public routier de l'Etat, des départements, des communes et des établissements publics de coopération intercommunale » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant** que le projet s'inscrit dans un cœur d'îlot (zone urbaine UAg « hypercentre » du PLU de Roanne) et consiste en une opération de renouvellement urbain et ne contribue pas à une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet n'est concerné par aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif à la préservation des milieux naturels, et qu'il ne présente pas de sensibilité particulière pour ce qui concerne la biodiversité ;

2/4

**Considérant** que le projet s'inscrit au droit d'une friche industrielle et que les travaux de remise en état des sols pollués sont en cours de réalisation et que le pétitionnaire devra prendre toutes les mesures nécessaires afin d'éviter tout risque sur la santé humaine et l'environnement ;

**Considérant** que la capacité de traitement des eaux usées de la STEP de Roanne est de 142 000 EH, et qu'elle sera suffisante pour traiter les eaux usées de ce nouvel aménagement et qu'une autorisation environnementale permettra de vérifier l'absence d'incidence notable sur les milieux récepteurs ;

**Considérant** que la présence d'une nappe souterraine de faible profondeur empêche le rejet intégral des eaux pluviales, par conséquent des ouvrages d'infiltration seront sollicités par pluies de faibles occurrence et couplés à des ouvrages de rétention adéquates en cas de plus fortes pluies ;

**Considérant** que le pétitionnaire indique que des aménagements paysagers, notamment des plantations d'arbres seront réalisés sur le site du projet afin de permettre sa bonne intégration et que l'Architecte des Bâtiments de France a donné son accord sur le permis d'aménager (PA 18722R0001) suite à un travail collaboratif avec le pétitionnaire et l'architecte du projet ;

**Considérant** qu'en matière de déplacement le site bénéficie de la proximité de la gare de Roanne, d'une desserte conséquente en transport en commun, de la présence d'un parking public et d'aménagements pour piétons et cyclistes, ce qui permettra de limiter en partie l'usage de la voiture et les émissions de GES et ce qui conduit à limiter l'offre de stationnement (46 places privées et 8 places publiques) ;

**Considérant** que dans le cadre de la stratégie et des objectifs affichés dans le PCAET Roannais Agglomération, le pétitionnaire devra veiller à la prise en compte du changement climatique dans les différents aménagements envisagés, notamment par la mise en place de dispositifs faisant appel aux énergies renouvelables ;

**Concluant**, au regard de tout ce qui précède, compte-tenu des caractéristiques du projet présentées dans la demande, des enjeux environnementaux liés à sa localisation, de ses impacts potentiels et des engagements du pétitionnaire, que le projet ne justifie pas la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale.

DÉCIDE

**Article 1<sup>er</sup>** : Sur la base des informations fournies par le pétitionnaire, le projet de ZAC République-Gambetta, enregistré sous le n° 2022-ARA-KKP-3995 présenté par la ville de Roanne, concernant la commune de Roanne (42), **n'est pas soumis à évaluation environnementale** en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement.

**Article 2** : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas du respect des réglementations en vigueur, ni des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne préjuge pas des décisions qui seront prises à l'issue de ces procédures.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet négatif notable sur l'environnement.

**Article 3** : La présente décision sera publiée sur le site Internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne-Rhône-Alpes.

Fait le 5 octobre 2022,

Pour le préfet et par subdélégation,  
la responsable du pôle autorité environnementale

Mireille FAUCON



Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Seule la décision soumettant à évaluation environnementale peut faire l'objet d'un recours contentieux. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement et doit être effectué dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision ou de sa mise en ligne sur internet. Ce recours suspend le délai du recours contentieux. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. L'administration statuera sur le fondement de la situation de fait ou de droit prévalant à la date de sa décision.

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

Où adresser votre recours ?

- Recours administratif au le RAPO  
Monsieur le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, service CIDDAE / pôle AE  
69453 LYON cedex 06
- Recours contentieux  
Monsieur le président du Tribunal administratif de Lyon  
Palais des juridictions administratives  
184 rue Duguesclin  
69433 LYON Cedex 03



### **3. DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 OCTOBRE 2022 DE LA VILLE DE ROANNE ENGAGEANT LA PROCEDURE DE DUP**



– *les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, arbitrées forfaitairement à 5000 €,*

(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 4372 €.

#### 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est **valable un an**.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

#### 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation sommaire et globale ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques  
et par délégation,  
L'Evaluatrice,



Erika PALLANDRE  
Inspectrice des Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.