

VILLE DE ROANNE

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance publique du jeudi 9 mars 2023

MONSIEUR LE MAIRE CERTIFIE :

N°11

CADRE DE VIE

- Site République-Gambetta
- Aménagement de l'îlot
- ZAC République Gambetta
- Programme des équipements publics
- 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 27 membres présents lors de la présente délibération, à savoir :*

M. Yves NICOLIN, Mme Clotilde ROBIN, M. Lucien MURZI, M. Jean-Jacques BANCHET, Mme Corinne TRONCY, M. Gilles PASSOT, Mme Fanny FESNOUX, M. Pascal LASSAIGNE, Mme Marie-Laure DANA BURNICHON, M. Edmond BOURGEON, M. Guy SERGENTON, Mme Maryvonne LOUGHRAIEB, Mme Catherine BRUN, M. Christian DORANGE, Mme Valérie PROST MALLET, M. Guillaume BRASSEUR MINARD, Mme Adina LUPU BRATILOVEANU, Mme Vanessa BARBANT, M. Romain BOST, M. Quentin GUILLERMIN, Mme Sabine VERMOREL, M. Christophe PION, Mme Christine CHEVILLARD, M. Bernard GERBOT, M. Franck BEYSSON, Mme Brigitte DUMOULIN, Mme Marie-Hélène RIAMON

Secrétaire élu(e) pour la durée de la session : Mme Maryvonne LOUGHRAIEB

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 Sophie ROTKOPF à Mme Clotilde ROBIN, M. Fabien LAMBERT à Mme Corinne TRONCY, Mme Catherine DUFOSSÉ à Mme Valérie PROST MALLET, Mme Hélène LAPALUS à Mme Catherine BRUN, Mme Virginie BERNIER à Mme Maryvonne LOUGHRAIEB, Mme Jade PETIT à M. Edmond BOURGEON, M. Mahdi NOUIBAT à M. Christian DORANGE, Mme Vickie REDEUILH à Mme Vanessa BARBANT, M. Alexandre GRANGE à M. Gilles PASSOT, M. Estéban PIAT à Mme Sabine VERMOREL, M. Denis VANHECKE à Mme Brigitte DUMOULIN

Absents sans mandat :

M. Andrea IACOVELLA

Le Conseil Municipal a donné acte de ce dépôt.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230309-09MARSN11-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2023

Affichage : 13/03/2023

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

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du secteur Gare, la Ville de Roanne a engagé la reconstruction du cœur de l'îlot bordé par l'avenue Gambetta, le cours de la République, la rue Emile Noirot et la rue d'Albon.

Au titre de ses compétences et conformément aux articles L.311-1 et suivants et R.311-6 à R.311-10 du code de l'urbanisme et vu le code de l'environnement, elle a engagé les différentes procédures nécessaires :

Par la délibération n° 18 du 11 juin 2019, elle a approuvé les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement, décidant d'engager la concertation préalable et approuvant le lancement des études préalables techniques juridiques et financières et toutes les démarches administratives nécessaires ;

Par délibération n° 11 du 16 décembre 2019, elle a approuvé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC République Gambetta ;

Par délibération n° 14 du 11 février 2021, elle a approuvé le dossier de création de la ZAC République Gambetta ;

Par la délibération n° 20 du 15 décembre 2021, retirant partiellement la délibération n° 14 du 11 février 2021, en ce qu'elle a décidé d'exclure les participations à l'intérieur du périmètre de la ZAC du champ d'application de la taxe d'aménagement et de concéder l'opération à un aménageur, a déclaré sans suite la consultation d'aménageur, a rétabli le régime de la taxe d'aménagement à l'intérieur du périmètre de la ZAC, a poursuivi l'aménagement de la ZAC en régie et à approuver le dossier de création modifié de la ZAC ;

Par la suite, la délibération du 14 décembre 2022 a approuvé la constitution d'un Budget Annexe.

Le dossier de réalisation de la ZAC République Gambetta a été approuvé précédemment lors de la présente séance du Conseil Municipal.

A ce stade, il convient de présenter le Programme des Equipements Publics ci-annexé (partie B du dossier de Réalisation).

Exposé

I - Contexte général

L'aménagement de la ZAC est mené en régie par la ville de Roanne.

L'îlot République-Gambetta se caractérise par sa très grande taille (4,5 ha), 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 19ème siècle, de type R+3/R+4, alignés sur rue.

Le projet de la ZAC République Gambetta 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.

Les objectifs du projet urbain à conduire sur la ZAC République Gambetta 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.

II - Projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone

Sur la base des orientations urbaines réaffirmées et des études de conception, le programme global des constructions de la ZAC a été fixé à 7 850 m² se répartissant de la manière suivante :

- Constructions hors équipements publics :
 - * environ 3 000 m² de surface de plancher résidentielle soit une quarantaine de logements dont 25 % de logements locatifs sociaux ;
 - * environ 350 m² de surface de plancher d'activités tertiaires : local de coworking ;
- Construction d'un équipement éducatif et intergénérationnel de superstructure :
 - * environ 4 500 m² de surface de plancher d'équipements publics tels que décrits dans le projet de Programme des Équipements Publics.

III - Projet de programme des équipements publics (PEP)

Le projet de PEP de la ZAC République Gambetta comprend des équipements d'infrastructures et un équipement de superstructure :

En infrastructure :

- les voiries et autres espaces publics :
 - * la voie de desserte interne de la ZAC ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230309-09MARSN11-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2023

Affichage : 13/03/2023

- * la venelle modes doux ;
 - * l'espace public sportif et ludique ;
 - * le parking public / parvis de l'équipement éducatif ;
 - * l'éclairage public et la vidéoprotection de l'espace public ;
- les réseaux nécessaires au projet :
- * le réseau d'assainissement (eaux usées) ;
 - * le réseau de gestion des eaux pluviales ;
 - * le réseau d'adduction en eau potable ;
 - * le réseau électrique ;
 - * le réseau télécom.

Le montant total de ces travaux d'infrastructure est estimé à 1 498 926 € H.T., soit 1 798 711 € T.T.C. (y compris frais d'études et de maîtrise d'œuvre).

L'accord des collectivités ou établissements publics destinataires des équipements publics qui seront réalisés dans le cadre de la présente opération, sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, leur participation au financement est joint en annexe du dossier de réalisation.

En superstructure, le projet comprend, également, la réalisation d'un équipement intergénérationnel, qui sera en partie financé par la ZAC à hauteur des besoins générés par les futurs habitants estimés à 5 %.

Il comprend :

- la création d'un bâtiment de 4 500 m² de surface de plancher comprenant :
 - * une école maternelle de 5 classes ;
 - * une école élémentaire de 10 classes ;
 - * un centre de loisirs et périscolaire (5 salles) ;
 - * un club sénior (4 salles) ;
 - * un restaurant scolaire, mutualisable avec le club sénior ;
 - * des locaux partagés (ludothèque, salle de réunion et salle polyvalente) ;
- l'aménagement d'espaces extérieurs :
 - * une cour dédiée à école maternelle ;
 - * une cour dédiée à école primaire ;
 - * un jardin dédié au club séniors ;
 - * l'installation de panneaux photovoltaïque en toiture.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230309-09MARSN11-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2023

Affichage : 13/03/2023

Équipement primaire de la ZAC

Coût prévisionnel (études et travaux) : 13 412 512 € H.T., soit 16 095 014 € T.T.C..

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Roanne

Futur propriétaire et gestionnaire : Ville de Roanne

Le coût de cet équipement public de superstructure sera pris en charge financièrement à 95 % par le budget général et à 5 % par le Budget Annexe de la ZAC.

Le bilan financier prévisionnel global de l'opération (comprenant le coût du programme des équipements publics à 100 %) s'établit comme suit :

BILAN GENERAL	T.T.C.
Sous total acquisitions foncières	2 867 251 €
Sous total études	108 287 €
Proto-aménagement : Démolitions, déconstruction, dépollution ...	1 337 911 €
Travaux d'infrastructures	1 798 711 €
Équipement intergénérationnel	16 095 014 €
Sous total Honoraires et frais divers	265 934 €
TOTAL DEPENSES	22 473 109 €
Charges foncières des lots de logements à bâtir	1 196 400 €
Charges foncières locaux tertiaires	67 868 €
DSIL (Dotation Spéciale Investissement Local) équipement intergénérationnel (20 % plafonné à 1 M€)	1 000 000 €
Subvention ADEME – études Moe	70 000 €
Subvention ADEME – travaux dépollution (AAP fonds friche)	939 430 €
Subvention Ministère écologie fonds friche volet recyclage foncier	990 000 €
Récupération T.V.A. voie fiscale	218 612 €
F.C.T.V.A.	2 797 504 €
Autofinancement ville ou emprunt	15 193 295 €
TOTAL RECETTES	22 473 109 €

Le bilan financier s'équilibre en recettes et en dépenses à hauteur de 22 473 109 € T.T.C..

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230309-09MARSN11-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2023

Affichage : 13/03/2023

Le bilan financier prévisionnel du budget annexe de la ZAC (comprenant la part du coût du foncier et du programme des équipements publics à charge de la ZAC) s'établit comme suit :

BUDGET ANNEXE (BILAN ZAC)	H.T.
Sous total acquisitions foncières	706 000 €
Sous total études	46 924 €
Proto-aménagement : Démolitions, déconstruction, dépollution ...	127 414 €
Travaux d'infrastructures	1 107 566 €
Contribution équipement intergénérationnel (5 %)	804 751 €
Sous total Honoraires et frais divers	177 290 €
TOTAL DEPENSES	2 969 944 €
Charges foncières des lots de logements à bâtir	997 000 €
Charges foncières locaux tertiaires	56 557 €
Subvention ADEME – études Moe	70 000 €
Subvention ADEME – travaux dépollution (AAP fonds friche)	-
Subvention Ministère écologie fonds friche volet recyclage foncier	990 000 €
Participation d'équilibre Budget Général	856 387 €
TOTAL RECETTES	2 969 944 €

Les dépenses supportées par la Ville de Roanne, aménageur de la ZAC, pour la réalisation des équipements sont couvertes par les produits de cession des charges foncières, les deux subventions ADEME et la subvention Fonds Friche du Ministère de l'Ecologie, ainsi que la participation d'équilibre de la Ville de Roanne à hauteur de 856 387 € H.T..

Le Programme des Equipements Publics est soumis au Conseil Municipal pour approbation définitive conformément à l'article R.311-8 du Code de l'Urbanisme afin de permettre le démarrage des travaux d'aménagements, notamment la réalisation de l'équipement éducatif intergénérationnel.

Dans ces conditions, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- examiner et approuver le programme définitif des équipements publics de la ZAC République Gambetta conformément à l'article R.311-8 du Code de l'Urbanisme ;
- donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire ou son représentant afin de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la délibération ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230309-09MARSN11-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2023

Affichage : 13/03/2023

- dire que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet pour contrôle de légalité.

Monsieur le Maire met au vote cette délibération :

POUR : 32 voix (Groupe Majorité + M. Pion)
CONTRE : 3 voix (Groupe "Collectif 88 %")
ABSTENTION : 3 voix (Groupe "A Gauche pour Roanne")

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

ADOPTE

ROANNE, le 13 MARS 2023

La Secrétaire de séance,

Maryvonne LOUGHRAIEB

Le Maire,

Yves NICOLIN
Président de Roannais Agglomération





**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ
« REPUBLIQUE-GAMBETTA »
CŒUR D'ILOT A DESTINATION
D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE LOGEMENTS**

DOSSIER DE REALISATION

MARS 2023

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230309-09MARSN11-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2023

Affichage : 13/03/2023

SOMMAIRE

A.	Rapport de présentation	3
A1	Préambule	3
A2	Etat initial du site et de l'environnement	5
A3	Projet et justification de l'opération d'aménagement	20
A4	Programme et modalités de l'opération d'aménagement	35
A5	Avancement opérationnel	36
A6	Synthèse	38
B.	Projet de programme des équipements publics	39
B1	L'équipement éducatif et intergénérationnel	39
B2	Les voiries et autres espaces publics	43
B3	Le réseau d'assainissement (eaux usées)	46
B4	Le réseau de gestion des eaux pluviales	46
B5	Le réseau d'adduction en eau potable	47
B6	Le réseau électrique	47
B7	Le réseau télécom	47
C.	Programme global des constructions	48
C1	Les constructions hors équipements public	48
C2	Les constructions d'équipements public de superstructure	48
C3	Répartition des constructions par lot	48
D.	Modalités prévisionnelles de financement	49
E.	Annexes	51
E1	Plan de domanialité – Etat futur (ZAC réalisée)	51
E2	Accords des collectivités ou établissements publics	52

A. RAPPORT DE PRESENTATION

A1 PREAMBULE

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) compte au 1^{er} janvier 2017 100 486 habitants, dont 34 366 pour la Ville de Roanne.

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 quatre modifications et de 8 mises à jour.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Roanne est orienté vers des objectifs de reconquête de l'espace urbain et de développement d'une stratégie d'attractivité globale.

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^{ème} 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 1975, 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.

Le projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) République-Gambetta s'inscrit dans ces objectifs de reconquête de la ville. Il s'agit en effet d'un projet de renouvellement urbain en cœur d'îlot, au sein d'un quartier situé en hypercentre de Roanne et à proximité immédiate de la gare (à environ 100 mètres).

Le projet vise à développer une opération d'aménagement et de construction au sein d'un îlot urbain à proximité immédiate de la gare. Ce projet s'inscrit dans un contexte de renouvellement urbain avec la remobilisation de fonciers précédemment artificialisés. Il propose la construction d'équipements publics autour d'un équipement éducatif et intergénérationnel, composée d'un groupe scolaire comprenant des espaces mutualisés (salle polyvalente, ludothèque, salle de réunion), d'un restaurant scolaire, d'un club seniors, de locaux pour les activités périscolaires et l'aménagement d'un espace (sportif et ludique) à usage scolaire et public au centre de l'îlot. Un programme d'une quarantaine de logements abritant un espace de coworking complète l'opération à la recherche à la fois d'une optimisation des intérêts de ce site, mais aussi de sa valorisation par des exigences de qualité. Ce projet est compatible avec les prescriptions du SCOT Roannais notamment concernant la densité minimale des quartiers à proximité des gares fixée à 60 logements par hectare dans un rayon de 800 mètres autour des gares.

Ce projet à vocation mixte d'habitat et d'équipements publics permettra de proposer des logements neufs sur ce secteur de la ville suivant une offre diversifiée et de qualité, favorable à l'installation de jeunes ménages ou familles en particulier, bénéficiant du nouveau groupe scolaire et autres équipements au sein d'un espace apaisé en cœur d'îlot. Dans une optique de redynamisation de la croissance démographique oscillant autour de 35 000 habitants depuis le milieu des années 2000, la situation de ce programme est également un atout profitant de la proximité immédiate de la gare, des transports en commun, des principaux équipements et services, des commerces du centre-ville.

Cette opération de renouvellement urbain s'inscrit dans une démarche de développement durable. Les objectifs qualitatifs d'aménagement visent en particulier le traitement paysager des espaces publics, une mobilité alternative et une circulation apaisée en cœur d'îlot, un projet innovant d'équipements publics associant mixité des fonctions et intergénérationnalité, dans un souci de mutualisation et de favorisation des usages. Le projet global tend à créer un espace de vie agréable et protégé en hypercentre de Roanne.

Le site retenu se trouve au cœur de l'îlot urbain formé par le cours de la République à l'Ouest et l'avenue Gambetta au Nord. A l'intersection de ces deux voies, se trouve la gare de Roanne. Au Sud, le site est bordé par la rue Emile Noirot et à l'Est par la rue d'Albon. Il représente une surface globale de 15 000 m² environ.

La volonté de développer ce projet de renouvellement urbain 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. Un premier dossier de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été établi en 2013, sans aboutir suite à un changement de programmation.

A l'issue d'études complémentaires, la Ville de Roanne relance les réflexions sur le projet en janvier 2019. Le Conseil Municipal du 11 juin 2019 définit un nouveau projet de renouvellement urbain correspondant à la réalisation d'un programme de logements, d'un équipement collectif et d'espaces publics. Plusieurs modalités juridiques de réalisation du projet sont envisagées, dont la création d'une ZAC. Dans sa délibération, le Conseil Municipal définit également les modalités de concertation avec les habitants sur ce projet.

Le Conseil Municipal confirme la réalisation d'une opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC et tire le bilan de la concertation dans sa séance du 16 décembre 2019.

Le PLU classe le secteur en zone UA_g, c'est-à-dire en « zone dense du centre-ville avec une densité minimum de 60 logements par hectare ».

La Ville avait lancé une procédure de consultation pour le recrutement d'un concessionnaire aménageur. La Ville a décidé en décembre 2021 de déclarer sans suite la procédure de consultation pour motif d'intérêt général tenant à l'insuffisance des propositions reçues et a décidé de ne plus confier à un aménageur la réalisation de l'opération, mais de la réaliser elle-même en régie, comme le prévoit l'article L.311-5 du code de l'urbanisme.

La Ville a aussi décidé de rétablir la taxe d'aménagement pour les constructions situées à l'intérieur de la ZAC. Cela a fait l'objet d'une modification du dossier de création de la ZAC qui a été approuvé par délibération du Conseil municipal n°20 du 15 décembre 2021.

Le présent rapport expose notamment l'objet et la justification de l'opération. Il rappelle les principales caractéristiques du site et de son environnement. Il indique le programme des équipements publics et le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone. Il énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de modification a été retenu.

A2 ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Par décision n°2022-ARA-KKP-3995 en date du 5 octobre 2022, l'Autorité environnementale a décidé que le projet de ZAC République-Gambetta n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Toutefois, la prise en compte de l'environnement est une composante primordiale du projet, et ce, depuis les premières réflexions menées à la fin des années 1980, avec déjà une stratégie d'acquisition foncière des friches urbaines par la Ville.

Les différentes études d'aménagement engagées par la suite intègrent l'environnement tout au long du processus d'élaboration et de décision.

Ainsi, le présent rapport de présentation analyse l'état initial du site et propose une synthèse des principaux enjeux environnementaux.

A2.1 Présentation générale du site

Roanne est une ville moyenne d'environ 35 000 habitants, sous-préfecture du département de la Loire et intégrant une agglomération de plus de 100 000 habitants (données INSEE au 1^{er} janvier 2017).

Le site République-Gambetta, situé dans l'hypercentre ainsi que dans le quartier de la gare de Roanne, constitue un des cœurs d'îlot les plus importants de la ville (environ 15 000 m²) formé par l'avenue Gambetta, le cours de la République, la rue Emile Noirot et la rue d'Albon. Ce cœur d'îlot est ceinturé par des constructions datant de la fin du 19^{ème} siècle, des immeubles à vocations principales d'habitation (avec des commerces en rez-de-chaussée notamment sur le cours de la République) de type R+3/R+4, alignés sur la rue.

Le secteur a connu différentes occupations (activités industrielles, bains-douches, cinéma/salle de spectacle). Aujourd'hui, il s'agit d'un espace vierge de constructions, les acquisitions réalisées depuis la fin des années 1980 ayant permis à la ville de réaliser les démolitions des différents anciens bâtiments au fur et à mesure et de maîtriser aujourd'hui la majorité du foncier.

Bien qu'il soit fermé par des fronts bâtis, le secteur n'est pas pour autant enclavé. Plusieurs accès sont possibles depuis deux des rues formant l'îlot. A noter qu'avant le démarrage des travaux de remise en état des sols pollués, le site était accessible au public (modes doux) et accueillait une aire de jeux pour enfants et un terrain de sport aménagés en l'attente d'une opération d'ensemble.

Situation du site République-Gambetta



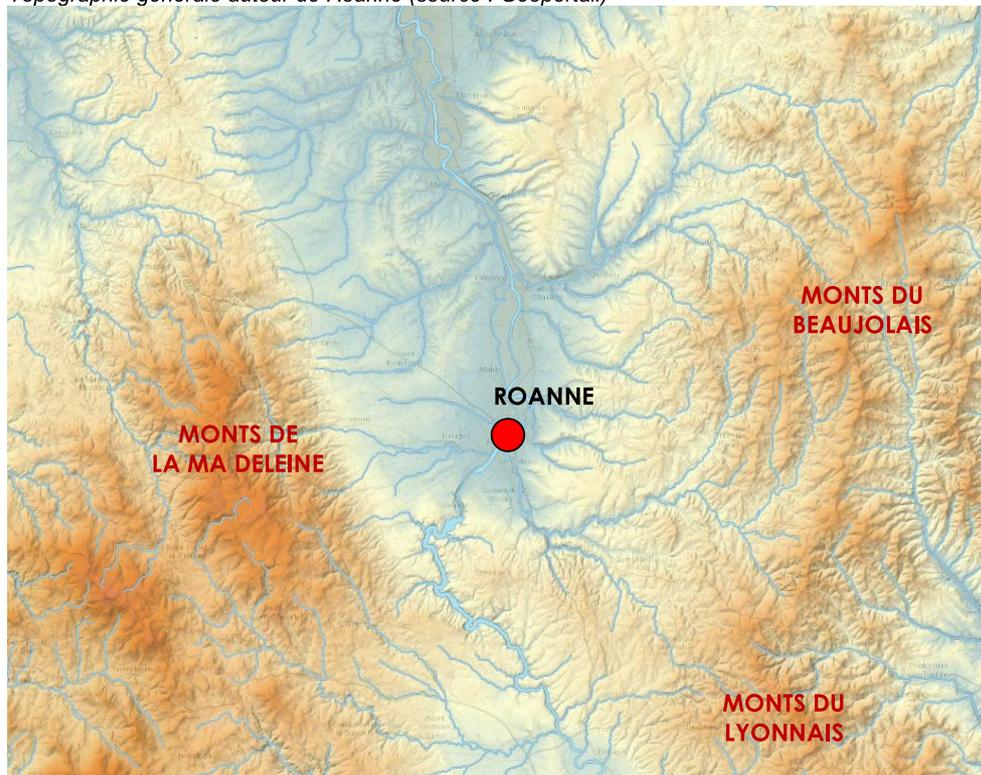
Vue aérienne du secteur d'étude



A2.2 Le milieu physique

Roanne est située au Nord du département de la Loire, au cœur de la plaine du Roannais traversée par la Loire, au carrefour de plusieurs massifs : les Monts de la Madeleine à l'Ouest, les Monts du Lyonnais au Sud-Est et les Monts du Beaujolais à l'Est.

Topographie générale autour de Roanne (source : Géoportail)



Roanne présente donc une topographie relativement plane, avec une pente globale légère en direction de la Loire.

Ainsi, le site de la ZAC République-Gambetta est globalement plat, à une cote altimétrique de 280 mètres environ.

D'un point de vue géologique, la plaine de Roanne est majoritairement composée d'alluvions à dominante sablo-argileuse.

Une étude géotechnique de type G1, réalisée en octobre 2019 par Hydrogéotechnique Sud-Est, a permis de réaliser des sondages de reconnaissance, permettant 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 d'après l'étude géotechnique de type G1 réalisée en octobre 2019 par Hydrogéotechnique Sud-Est).

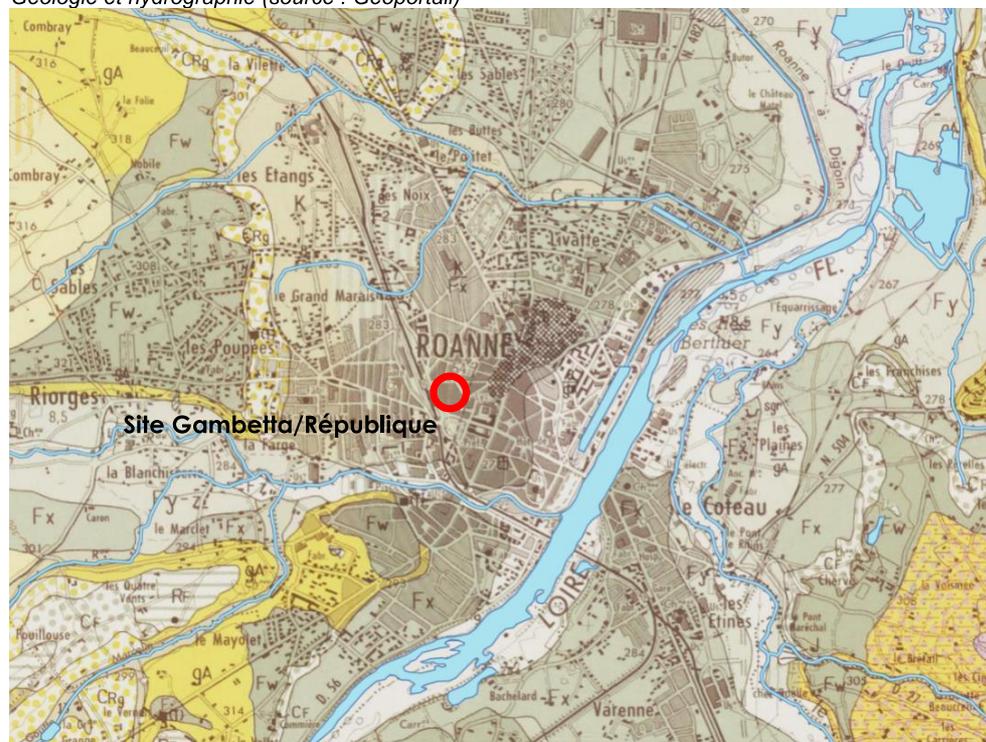
Des circulations ou poches d'eau sont également susceptibles d'être rencontrées au sein des remblais ou de la couche d'argiles sableuse surmontant la couche des alluvions (veines / passages sableux).

Le secteur n'est toutefois pas concerné par un périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable.

Concernant l'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.

Géologie et hydrographie (source : Géoportail)

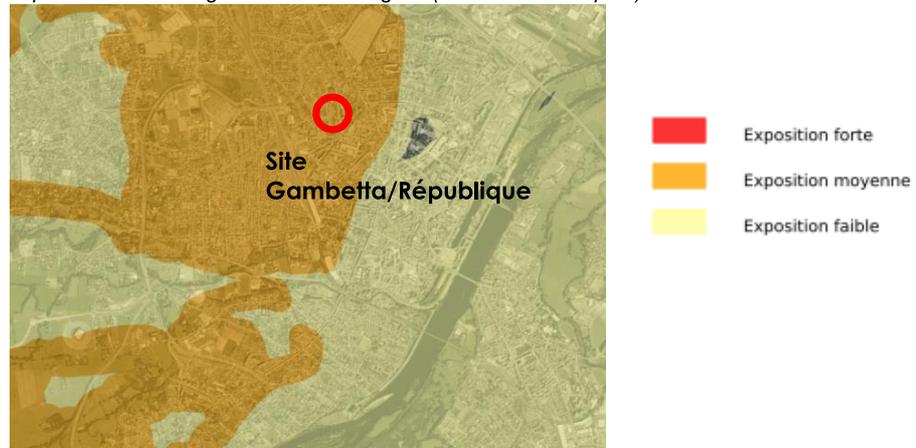


Concernant les risques naturels, la Ville de Roanne est concernée par plusieurs aléas :

- Inondation : Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation est en projet sur la commune, concernant la Loire, le Renaison, 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.

Exposition au retrait gonflement des argiles (source : Géorisques)



Concernant la qualité de l'air, l'association ATMO Auvergne-Rhône-Alpes (observatoire mesurant la pollution atmosphérique dans l'air ambiant) a une station de mesure permanente sur Roanne mesurant les taux dans l'atmosphère des principaux polluants, émis soit par le trafic routier, soit par la combustion de matières fossiles (chauffages et activités industrielles notamment).

Résultat des mesures pour les principaux polluants sur les cinq dernières années (station de Roanne)

Polluant / Année	2015	2016	2017	2018	2019	Valeur limite
Dioxyde d'azote (microg/m3)	21	(20)	18.8	17.9	17.7	40 mg/m ³
Monoxyde d'azote (microg/m3)	11	13	9.4	8	7.3	30 mg/m ³
Ozone (microg/m3)	50	46.3	48.8	55.8	56.9	125 mg/m ³
Particules PM10 (microg/m3)	(15)	15	-	12.3	13.7	40 mg/m ³

Ainsi, les moyennes annuelles enregistrées ces cinq dernières années pour les différents polluants sur la station de Roanne restent en-deçà des seuils (valeurs limites) à ne pas dépasser.

A2.3 Le milieu naturel

La majorité des secteurs sensibles concernant la prise en compte de l'environnement sont situés le long de la Loire (Site Natura 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 remaniés suite aux travaux de démolitions du bâti, ainsi que des travaux de remise en état des sols pollués. A noter que le site ne comprend plus aucune végétation depuis les travaux de remise en état des sols pollués.

A2.4 Le milieu HUMAIN

Contexte socio-démographique et documents de planification

Le contexte démographique de la Ville de Roanne est particulier. Elle a en effet connu une décroissance de population massive, ayant perdu près de 15 000 habitants entre 1975 et 1990. Après une période de perte d'habitant plus lente et de stabilisation, selon le dernier recensement de l'Insee basé sur les données 2018, la ville compte 35 152 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, 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). D'après les données MAJIC 2020 sur 8 164 logements vacants sur le territoire de Roannais Agglomération 4 955 sont localisés à Roanne.

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 (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 SCOT, schéma de cohérence territoriale, Roannais (dont la révision n°1 a été approuvée en octobre 2017 et est exécutoire depuis le 18 décembre 2018) 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 PLH, programme local de l'habitat, couvrant la période 2016-2021 et prolongé jusqu'au 31/12/2023, 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) 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. Le PLU 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 dégradé 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 site République-Gambetta est classé au PLU en zone UAg, soit la zone de l'hypercentre se trouvant au sein du périmètre de la gare et devant respecter une densité minimale de 60 logements par hectare.

Enjeux liés à l'archéologie et au patrimoine

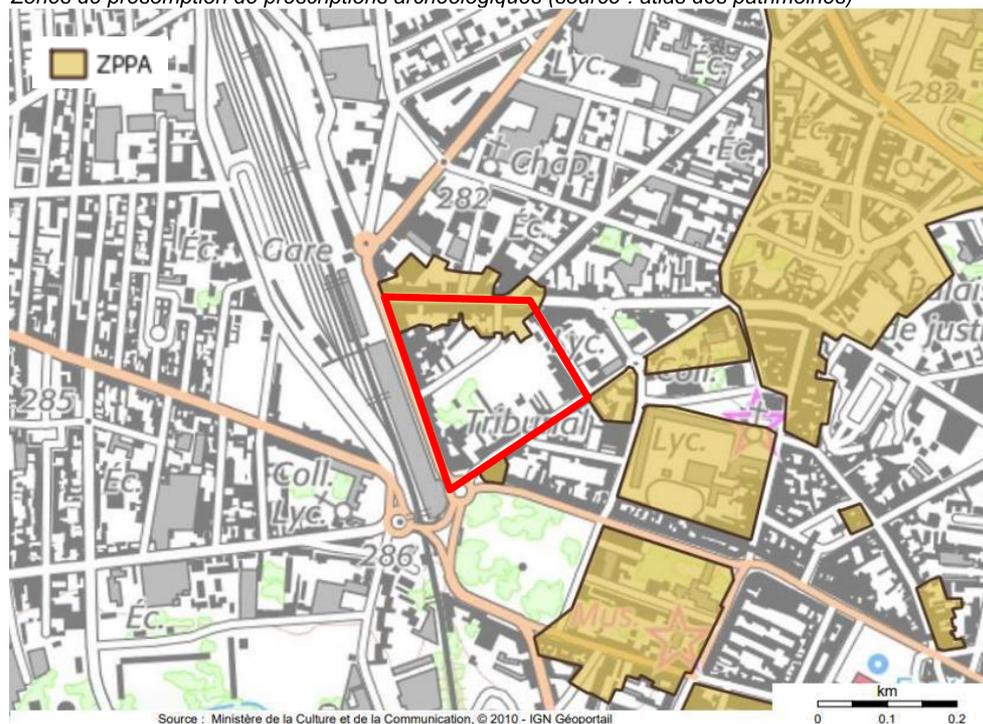
Le premier enjeu lié à une occupation antérieure du site est la présence au Nord de l'îlot (de part et d'autre de l'avenue Gambetta), ainsi qu'en limite Sud, de **zones de présomption de prescription archéologique**.

Au sein de ces secteurs, la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) doit être saisie avant tout travaux et peut imposer la réalisation de fouilles archéologiques.

Concernant le projet, une consultation préalable auprès des services de la DRAC a été réalisée en février 2020. Dans sa réponse du 1^{er} septembre 2020, le service régional de l'archéologie préventive renonce à émettre des prescriptions sur ce projet, vu le contexte de pollution des sols (point détaillé dans les paragraphes suivants).

Ce renoncement est valable cinq ans. En cas de découvertes fortuites de vestiges archéologiques lors des travaux. Le maire de la commune doit alors être immédiatement informé, ainsi que les services de la DRAC.

Zones de présomption de prescriptions archéologiques (source : atlas des patrimoines)



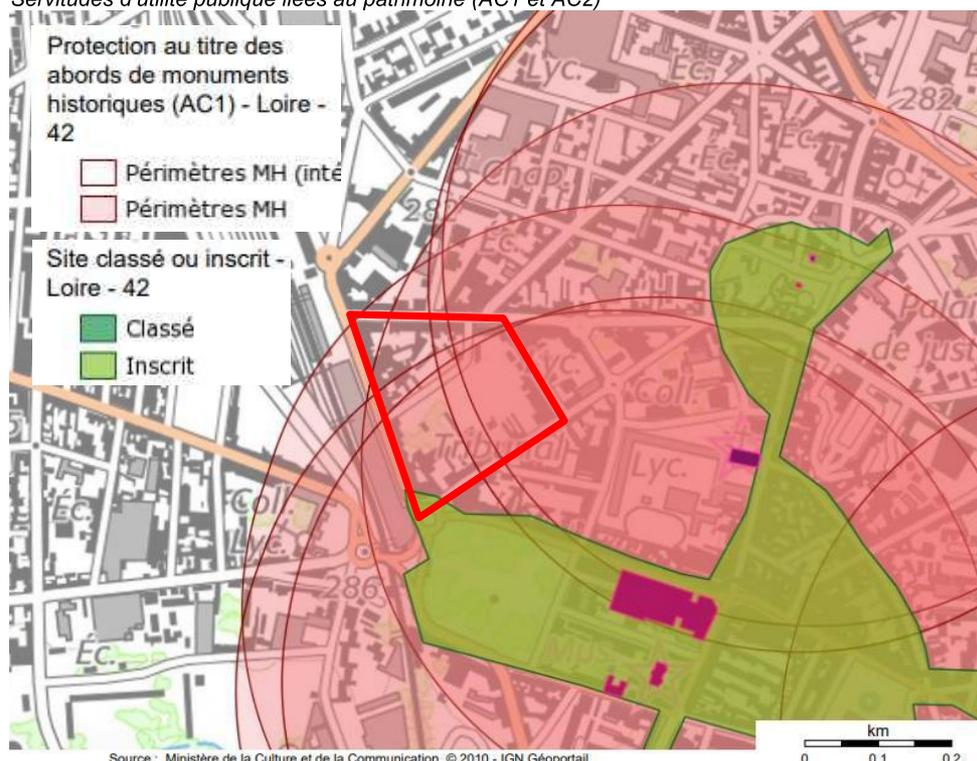
Concernant le patrimoine, le site d'étude est également concerné par plusieurs périmètres liés à des monuments historiques classés ou inscrits (servitude AC1) :

- 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 arrêté 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 l'îlot 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).

Servitudes d'utilité publique liées au patrimoine (AC1 et AC2)



Enjeux liés aux occupations antérieures du site et à la pollution des sols

Les occupations plus récentes du site sont variées et liées au passé industriel prospère de Roanne à compter de la fin du 19^{ème} siècle. Ainsi, l'îlot République-Gambetta, situé au cœur de la ville a été occupé par diverses activités textiles, d'anciens bains/douches et un cinéma/salle de spectacle (le Palais des Fêtes). Un transformateur EDF est également identifié.

Ces activités 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 A3.3.

Enjeux liés aux risques technologiques et nuisances

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-Martin la Motte).

Enfin, les différentes voies structurantes traversant le territoire communal peuvent également être à l'origine de risques et nuisances.

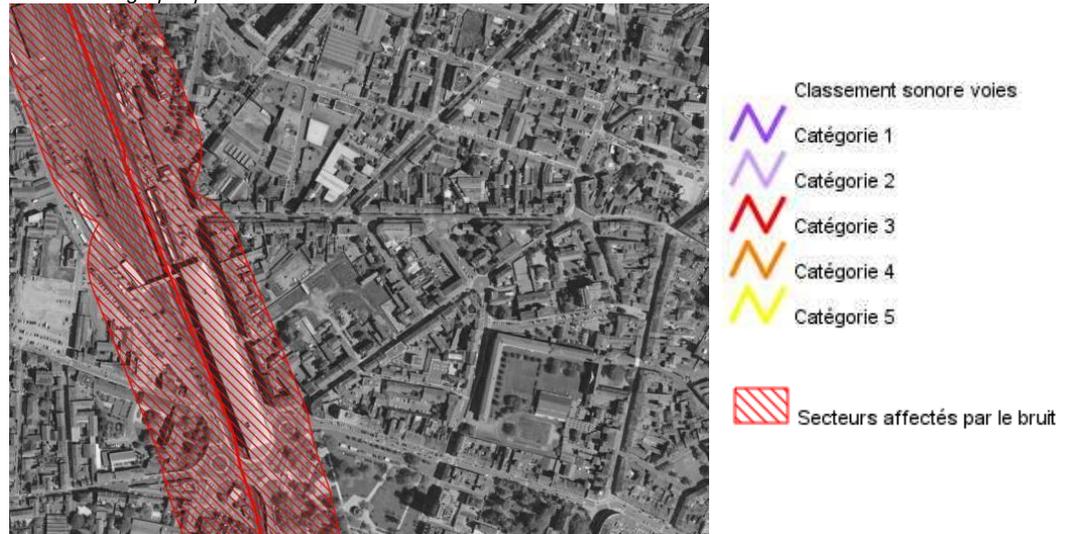
Ainsi, un risque de transport de matières dangereuses est identifié sur la commune (ferroviaire, routier et par canalisation).

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).

Néanmoins le projet situé en cœur d'îlot bénéficie de l'effet d'écran des immeubles existants le long du cours de la République, de l'avenue Gambetta et de la rue Emile Noirot.

Extrait cartographique du classement sonore des voies ferroviaires



Extrait cartographique du classement sonore des voies routières



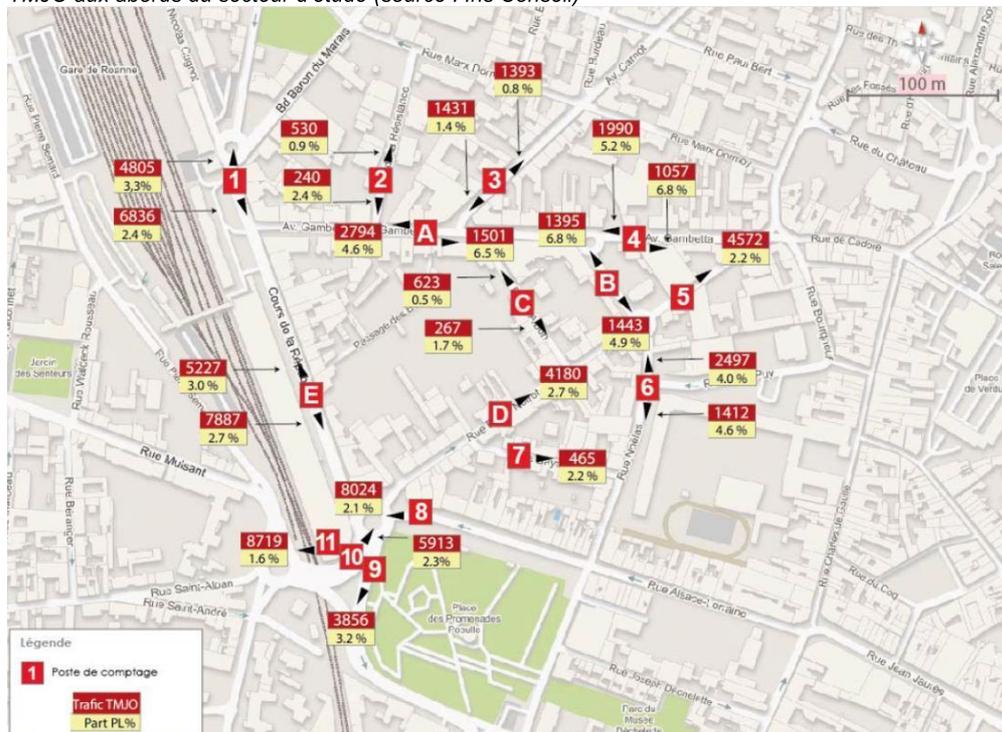
- Classement sonore voies
-  Catégorie 1
 -  Catégorie 2
 -  Catégorie 3
 -  Catégorie 4
 -  Catégorie 5
 -  Secteurs affectés par le bruit

Enjeux de déplacements

Une étude des flux et des impacts circulatoires du projet a été réalisée en novembre 2020 par Iris Conseil.

Une enquête de circulation a permis de qualifier le trafic moyen par jour ouvrés (TMJO) au droit du site étudié.

TMJO aux abords du secteur d'étude (source : Iris Conseil)



Une analyse plus fine des flux a permis de caractériser les déplacements aux heures de pointe du matin, du midi et du soir, montrant notamment, un mouvement dominant Est/Ouest en provenance de la rue Alsace Lorraine en direction de la sortie au niveau du rond-point Populle, et ce, quelle que soit l'heure de pointe analysée.

Les autres flux dominants sont :

- un mouvement Ouest/Est, du rond-point Populle vers l'avenue Gambetta (via la rue Emile Noirot) sur l'heure de pointe du matin,
- un mouvement Sud/Nord et Nord/Sud entre la rue d'Alsace Lorraine et la place Jean Troisgros (via le cours de la République) à l'heure de pointe du midi,
- un mouvement Nord/Sud, de la Place Jean Troisgros vers le rond-point Populle (via le cours de la République) à l'heure de pointe du soir.

Situé dans le centre de Roanne et à proximité de la gare, le secteur est bien desservi par les transports en commun (lignes de bus 2, 3, 4, 10, 11, 12, 13 et 15).

Concernant les modes actifs, il existe une bande cyclable longeant le cours de la République et la rue Alsace Lorraine dans les deux sens de circulation. Les trottoirs le long des voies permettent une circulation sécurisée des piétons. L'avenue Gambetta est un espace réglementé en zone 30, récemment aménagé. Les majeures traversées ont lieu au droit 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 cheminements.

Desserte par les 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.

Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration de Roanne, d'une capacité de nominale de 142 000 Equivalent-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).

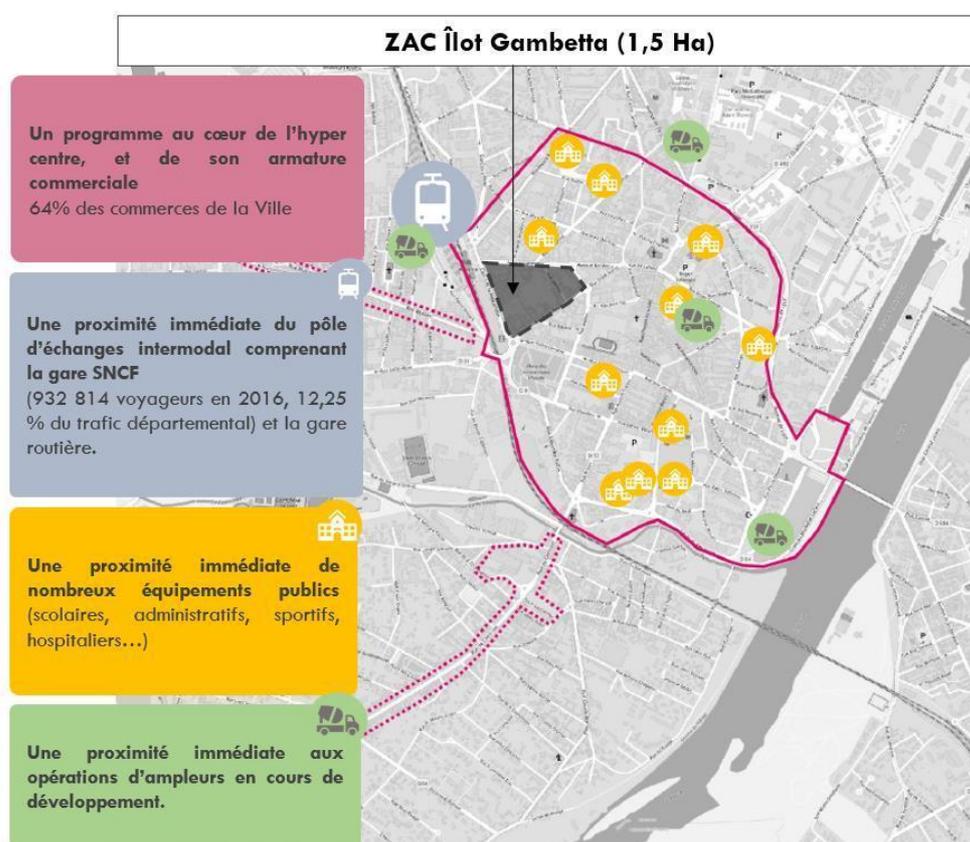
Concernant l'assainissement des eaux pluviales, comme vu précédemment, les possibilités d'infiltration sont limitées sur le site (terrains à dominante argileuse et présence d'une nappe peu profonde).

A2.5 Le paysage

Le secteur 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 étudié 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...).





Accès actuel depuis la rue Emile Noirot



Accès actuel depuis le cours de la République



Vues intérieures du site



Avenue Gambetta (vue sur la gare)



Croisement cours de la République / rue Emile Noirot

A2.6 Synthèse des enjeux et des exigences environnementales

Thèmes	Enjeux et exigences à prendre en considération
vis-à-vis du milieu physique	
Relief	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le site présente un relief plat, sans contrainte particulière.
Géologie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La zone d'étude s'inscrit dans les alluvions anciennes de la Loire, à dominante argilo-sableuse, surmontées par une couche de remblais d'épaisseur variable.
Eaux souterraines	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aucun captage d'alimentation en eau potable n'est présent au droit de la zone, toutefois, les analyses géotechniques ont identifié une nappe peu profonde (2 à 3 mètres) sur le site, sensible aux variations météorologiques.
Eaux de surface	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Aucun cours d'eau sur le site ➤ Le réseau d'assainissement de la commune est majoritairement unitaire
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zone de sismicité 2 ➤ Zone d'aléa moyen de retrait-gonflement d'argiles
vis-à-vis du milieu naturel	
Inventaires et protections	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le site d'étude n'est concerné par aucun inventaire ni aucune protection ➤ Pas de sensibilité particulière sur un site déjà artificialisé.
Milieux naturels et faune	
vis-à-vis du milieu humain	
Documents d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ville de Roanne appartenant à l'agglomération roannaise dont le territoire est concerné le Schéma de Cohérence Territoriale roannais (Roanne étant en Polarité 1, destinée à accueillir la majorité du développement) ; ➤ Un PLH est également défini pour la période 2016-2021 prolongé au 31/12/2023, ➤ Site en zone UAg au PLU : centre-bourg avec un objectif de densité d'au moins 60 logements par hectare pour les nouvelles opérations (quartier gare). <p>Tous les documents de planification tendent vers une production importante de logements, notamment sur Roanne, afin de renverser la tendance de décroissance démographique, mais aussi vers le confortement des équipements publics.</p>
Servitudes d'utilité publique	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les périmètres de 6 monuments historiques inscrits interceptent le site d'étude (servitude AC1), ➤ Le périmètre de ZAC n'est pas concerné par le site inscrit du centre-historique de Roanne (servitude AC2). En effet, seule l'extrémité Sud-Ouest de l'îlot République-Gabetta est compris dans le site, mais hors périmètre ZAC. ➤ Bien que ce ne soit pas une servitude d'utilité publique, le secteur est également concerné par un périmètre de présomption de prescriptions archéologiques. Toutefois, au vu du contexte de pollution des sols, la DRAC a renoncé à émettre des prescriptions sur ce secteur. Des découvertes fortuites lors des travaux sont néanmoins toujours possibles et devront faire l'objet si tel est le cas d'une information immédiate du maire et des services de la DRAC.
Pollution des sols	<p>La succession d'activités diverses sur le site (notamment celles liées à l'industrie textile) a laissé des substances polluantes dans les sols, les eaux souterraines et les gaz des sols au droit du site.</p> <p>Plusieurs études ont été réalisées permettant de caractériser la pollution et d'émettre des prescriptions de gestion et de réaliser des travaux de remise en état du sol..</p>
Risques technologiques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La commune est également concernée par des risques technologiques liés à la gestion de l'eau (rupture de digues aux abords de la Loire et rupture de barrages). ➤ Les voies encadrant le site (Voie ferrée, cours de la République et avenue Gambetta) font l'objet d'un classement sonore des voies, dont le périmètre de bruit concerne la quasi-totalité du site.

Déplacements	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le trafic initial est dense au droit du secteur étudié (quartier de la gare), notamment sur le giratoire en partie Sud-Ouest (giratoire République-Noirof). ➤ Le secteur est bien desservi en transports collectifs (proximité de la gare, ligne de bus régulière sur les axes encadrant l'îlot. ➤ Concernant les modes doux, des trottoirs sont aménagés sur toutes les voies encadrant le secteur étudié. Une bande cyclable est matérialisée sur le cours de la République (dans les deux sens).
Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Les principales ressources concernant l'alimentation en eau potable sont largement suffisantes pour couvrir les besoins estimés d'ici 2030 (sur la base des estimations du SCOT) ➤ De même, concernant l'assainissement des eaux usées, les réseaux (majoritairement unitaires) sont présents aux abords du site et la station d'épuration de Roanne est suffisamment dimensionnée pour absorber les besoins d'ici 2030. Une extension de la STEP est néanmoins prévue par le PLU. ➤ Une vigilance particulière est à avoir concernant les eaux pluviales, les possibilités d'infiltration étant limitées sur le site (terrains argilo-sableux, présence d'une nappe peu profonde, sols pollués).
Vis-à-vis du paysage	
Paysages	Le site s'inscrit en milieu urbain dense, en cœur de ville, à proximité de la gare, ainsi que du centre historique, dans un espace urbain en mutation, comme en témoignent les autres opérations récentes ou en cours à proximité.

A3 PROJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

A3.1 Les grands principes du projet d'aménagement de l'îlot République-Gambetta

Le projet vise à réaliser un aménagement d'ensemble et de qualité du cœur de l'îlot formé par l'avenue Gambetta, le cours de la République, la rue Emile Noirod et la rue d'Albon à Roanne.



Ce secteur bénéficie d'une situation stratégique pour la Ville de Roanne au sein du centre-ville, mais également au sein du quartier de la gare (celle-ci étant située sur le cours de la République, à l'extrémité Nord-Ouest de l'îlot).

Considérant les enjeux liés à ce secteur, mais également l'opportunité d'une mobilisation immédiate du foncier appartenant à la Ville dans sa quasi-totalité, le projet prévoit la construction d'un équipement éducatif et intergénérationnel, qui permet de regrouper trois écoles du centre-ville dont les locaux actuels sont vétustes et inadaptés (Crozon, Paul Bert et Carnot), un restaurant scolaire, des locaux pour les activités périscolaires, de locaux mutualisés, ainsi qu'un club seniors. L'aménagement d'un espace public à vocation sportive et ludique complète ce pôle. L'environnement à créer autour de ces équipements publics structurants inscrits au sein de l'îlot se veut apaisé avec une priorité donnée aux piétons et cyclistes, en contraste avec ce quartier dynamique.

Le reste du site est destiné à un programme comprenant une quarantaine de logements offrant une qualité d'usage dans un cadre de vie agréable, ainsi qu'un espace de co-working poursuivant l'évolution des modes de travail et l'émergence de nouveaux métiers (télétravail, freelance, métiers du digital, ...). Le stationnement automobile nécessaire s'insère au maximum dans les constructions en sous-sol, en demi-sous-sol ou en rez d'immeuble. Ces nouveaux logements poursuivent les objectifs de développement de la ville, conformément aux orientations du PLU de Roanne et aux objectifs du SCOT Roannais et du PLH de l'agglomération roannaise. Ils participent à la diversification du parc de logements avec environ 25 % de locatifs sociaux.

Une voie traversante est à créer depuis le cours de la République vers la rue Emile Noirot. Cette voie est prévue à circulation limitée et réservée aux services (entretien, ordures ménagères, secours...) et riverains.

Lors de la phase de concertation, quatre scénarii de composition ont été présentés, sur la base des éléments suivants :

- Une trame de desserte (privilégiant les modes doux) bouclant le cours de la République, l'avenue Gambetta et la rue Emile Noirot et convergeant vers une agora urbaine,
- L'implantation d'un équipement éducatif intergénérationnel,
- Le développement d'une nouvelle offre en logements permettant d'attirer de nouveaux habitants,
- La conception d'espaces publics qualitatifs, jardins paysagers, contribuant à créer un cadre de vie agréable au sein d'un quartier dense.

A3.2 Plan de composition de la ZAC

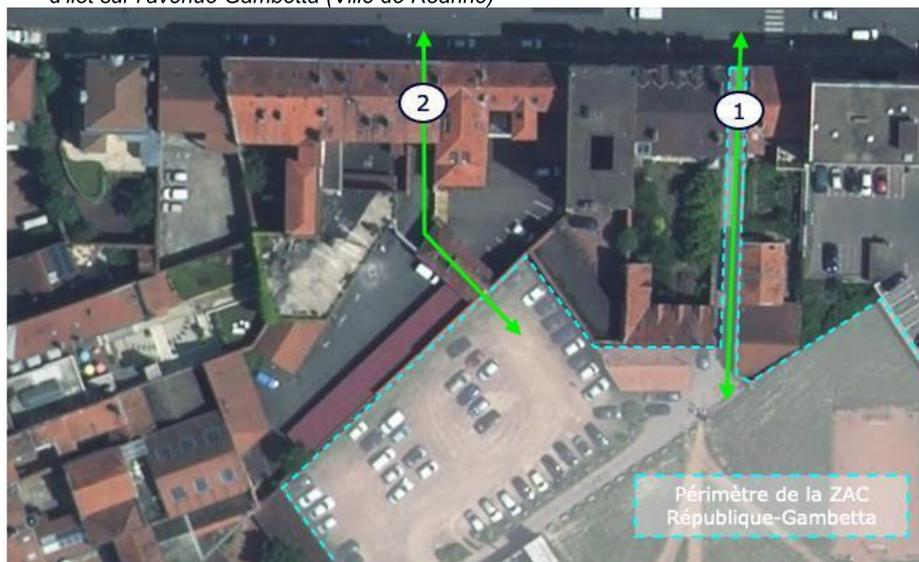


Le plan de composition été arrêté sur la base du scénario 2 avec quelques ajustements qui sont apparus nécessaires lors de l'approfondissement des études.

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 si elle ne débouche pas sur l'avenue Gambetta, générant des nuisances nocturnes pour le voisinage. Par ailleurs, il est nécessaire de desservir les parcelles AB 405 et l'arrière de la parcelle AB 276.

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)



(1) Passage sous porche au 23 avenue Gambetta

(2) Passage sous porche au 31 avenue Gambetta

Dans un objectif d'îlot apaisé, la circulation automobile est maîtrisée avec accès réglementé, et réduite au strict minimum et une large part de l'emprise publique est dédiée aux modes doux et à l'aménagement de noues paysagères permettant la gestion alternative des eaux pluviales et/ou d'un espace vert arboré.

La partie Est de l'îlot est destinée à l'implantation de l'équipement éducatif et intergénérationnel comprenant une école maternelle, une école primaire, un restaurant scolaire, un club séniors, des locaux mutualisés, des locaux pour les activités périscolaires et le centre de loisirs.

Dans le cadre de ce programme, certains espaces pourraient être mutualisés, dans un objectif de mixité générationnelle (notamment l'espace de restauration et/ou la ludothèque et/ou salle polyvalente qui pourraient être partagés par les enfants fréquentant l'école et le club séniors), la salle de réunion peut aussi être mutualisée, car elle bénéficie d'un accès direct depuis l'extérieur. Une mixité fonctionnelle est également recherchée, permettant d'optimiser l'équipement (salles communes à l'école, aux activités périscolaires et au centre de loisirs).

L'espace public agora constitué par l'escalier-gradin de l'équipement éducatif et intergénérationnel est également prévu, comme un espace de liaison entre l'équipement public et les logements. Un espace sportif et ludique sera également réalisé au cœur de cet îlot pour être accessible à tous les citoyens, il sera cependant à usage pédagogique pour l'usage des élèves en temps scolaire.

L'aménagement du cœur d'îlot République-Gambetta est stratégique pour la Ville de Roanne, permettant de poursuivre la rénovation et la redynamisation du centre-ville engagées ces dernières décennies. Le projet a d'ailleurs été désigné lauréat en 2020 du programme national « cœur de ville » dont l'objectif est de revitaliser les villes moyennes.

A3.3 Raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet a été retenu

La compatibilité avec le SCOT Roannais

Le territoire de la commune de Roanne est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale Roannais exécutoire depuis le 18 décembre 2018. La mise en œuvre et le suivi de ce document de planification urbaine sont coordonnés par le SYndicat d'Etudes et de Programmation pour l'Aménagement du Roannais (SYEPAR). Ce document de planification a pour objet de donner un cadre cohérent au développement et à l'organisation de ce territoire. Pour cela, le schéma s'appuie sur un ensemble d'orientations à poursuivre vis-à-vis de l'accessibilité des territoires, de l'économie et du développement urbain, des déplacements et de l'environnement.

Le renouvellement démographique est un des axes majeurs d'orientations du SCOT. Il se traduit à la fois par un objectif ambitieux de production de logements (tout en limitant l'étalement urbain), mais également par le renforcement de l'attractivité du territoire (mixité fonctionnelle, qualité des espaces publics, projets innovants, ...).

Le SCOT prévoit la majorité de ces logements sur la polarité de rang 1 (dont fait partie Roanne, qui doit d'ailleurs accueillir 50 % des logements de la polarité de rang 1, soit 5 112 logements d'ici 2030).

Aussi, dans l'objectif de limiter l'étalement urbain, le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT fixe un objectif de réalisation d'au moins 50 % des logements au sein de l'enveloppe urbaine constituée (renouvellement urbain, dents creuses, remise sur le marché de logements vacants, changement de destination).

Les prescriptions en matière de densité et de formes urbaines sont également ambitieuses afin de tendre vers une économie de l'espace. Ainsi, le SCOT fixe un objectif moyen de 60 logements par hectare pour Roanne concernant les nouvelles opérations au sein d'un périmètre de 800 mètres autour de la gare (où se situe le site République-Gambetta).

Aussi, le présent projet de création d'une zone à vocation mixte d'habitat et d'équipement public est conforme aux orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale Roannais.

Il vise à requalifier un îlot du centre-ville de Roanne (opération de renouvellement urbain sur un site ayant été historiquement occupé par diverses activités) dans un objectif de mixité fonctionnelle (programme d'habitat, équipement scolaire intergénérationnel, espace de co-working, espace public à vocation sportive et ludique).

Concernant les objectifs de densité, le DOO du SCOT précise que l'estimation de la densité moyenne s'applique « à la surface brute de l'opération, c'est-à-dire en prenant en compte la totalité du tènement de la zone à aménager (surface cessible, voiries, espaces publics, ...) ».

La surface globale de l'îlot République-Gambetta représente au total 14.954 m², dont environ environ la moitié est réservée aux équipements publics structurants à l'échelle de la ville : 6.800 m² pour l'équipement éducatif et intergénérationnel et 400 m² pour l'espace public à vocation sportive et ludique.

Le projet prévoit la création d'une quarantaine de logements en partie Ouest du tènement, y compris la voie traversante dans sa totalité.

Ainsi, en ne considérant que les surfaces dédiées aux logements et à l'aménagement des espaces publics liés au fonctionnement à l'opération, la densité moyenne brute respecte la densité minimale de 60 logements par hectare.

La Ville de Roanne souhaite proposer un cadre de vie agréable aux habitants de l'îlot République-Gambetta, ouvert, attractif pour de nouvelles jeunes familles en particulier bénéficiant de la proximité des équipements publics de cette opération, mais aussi de la gare et de tous les commerces et services du centre-ville.

Le projet répond donc aux objectifs du SCOT en proposant une production de nouveaux logements au sein de la polarité de rang 1, en renforçant l'attractivité du centre-ville de Roanne (offre en logements neufs attirant de nouveaux habitants, réalisation d'un équipement public structurant), et en limitant la consommation des espaces par une opération de renouvellement urbain.

Le DOO du SCOT fixe également des objectifs de mixité fonctionnelle des espaces urbains, incitant à « *l'implantation de services et équipements publics et privés dans les opérations d'aménagement nouvelles d'une taille significative ou en centre* ».

Le projet République-Gambetta répond également à cet enjeu de mixité fonctionnelle, proposant un aménagement mixte d'habitat et d'équipement public. La mixité fonctionnelle est au cœur des objectifs du projet, notamment dans le partage des espaces publics, mais également en ce qui concerne plus spécifiquement l'équipement éducatif et intergénérationnel.

Concernant la mixité sociale, le SCOT retient pour Roanne l'objectif de 20 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du parc de résidence principale.

D'après les données du SCOT, Roanne n'a pas de rattrapage à faire concernant ses obligations de production de logements locatifs sociaux. Il s'agit donc pour la Ville de poursuivre sa production de logements locatifs sociaux afin de maintenir la part minimale de 20 % au sein des résidences principales.

En effet, Roanne figure dans la liste des communes où l'obligation légale est de 20 %, et non de 25 % tel que fixé par l'article 55 de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain adoptée en 2000 avec objectif d'atteinte du taux de 25 % en 2025).

Le projet de ZAC République Gambetta prévoit la construction d'une dizaine de logements locatifs sociaux et vise l'objectif de 25 % de la totalité des logements de l'opération.

Enfin, des objectifs sont également définis concernant le renforcement de la qualité urbaine. Le DOO fixe notamment des prescriptions concernant le maintien des caractéristiques architecturales et paysagères (particulièrement en centre-ville, où la prospérité industrielle passée a permis une richesse architecturale et une qualité des constructions à préserver).

Un autre axe fort de la qualité urbaine est de tendre vers un cadre de vie agréable, dans un espace urbain proposant des formes variées et de qualité et où le végétal doit être intégré comme une composante essentielle des projets (permettant le développement d'une biodiversité urbaine et de répondre à la demande de nature en ville des citoyens).

La qualité architecturale sera également recherchée, que ce soit pour les logements (architecture favorisant la préservation de l'intimité de chaque logement et la possibilité de bénéficier d'espaces extérieurs privatifs qualitatifs, tels que des terrasses, balcons ou petits jardins) ou pour l'équipement éducatif et intergénérationnel (lequel a fait l'objet d'un concours d'architecture dans l'objectif de proposer un projet innovant, audacieux et contemporain, en contraste avec le cadre urbain composé majoritairement d'immeubles bourgeois du 19^{ème} siècle).

La compatibilité avec le PLH

La Ville de Roanne est couverte par un Programme Local de l'Habitat porté par Roannais Agglomération. Il s'agit du deuxième PLH, couvrant la période 2016 -2021, un premier plan ayant été élaboré pour la période 2008-2014.

Ce second PLH, approuvé avant la révision du SCOT, fixe un objectif global de production de 1 768 logements pour la Ville de Roanne (soit 294 logements par an en moyenne), dont 354 logements locatifs sociaux (environ 60 par an).

Le programme d'action du PLH est organisé autour de quatre axes visant notamment à renforcer l'attractivité des centralités et à développer une offre de logements diversifiée, adaptée à tous les profils d'habitants.

Le projet de Zone d'Aménagement Concerté de l'îlot République-Gambetta entre directement dans le cadre des objectifs du PLH avec une opération d'aménagement d'ensemble à vocation mixte d'habitat et d'équipement, prévoyant une diversité des formes de logements (habitat intermédiaire et collectif, sur des typologies variées), ainsi qu'une part de logements locatifs sociaux.

L'objectif est d'attirer des profils de ménages plutôt jeunes (primo-accédant, familles avec enfants), par le développement d'une offre nouvelle et de qualité d'une quarantaine de logements, à proximité d'un équipement scolaire, mais également de la gare de Roanne et du centre-ville historique.

La conformité avec les dispositions applicables du PLU

Le projet s'inscrit totalement dans les objectifs affichés du PADD portant le renforcement de l'attractivité résidentielle (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).

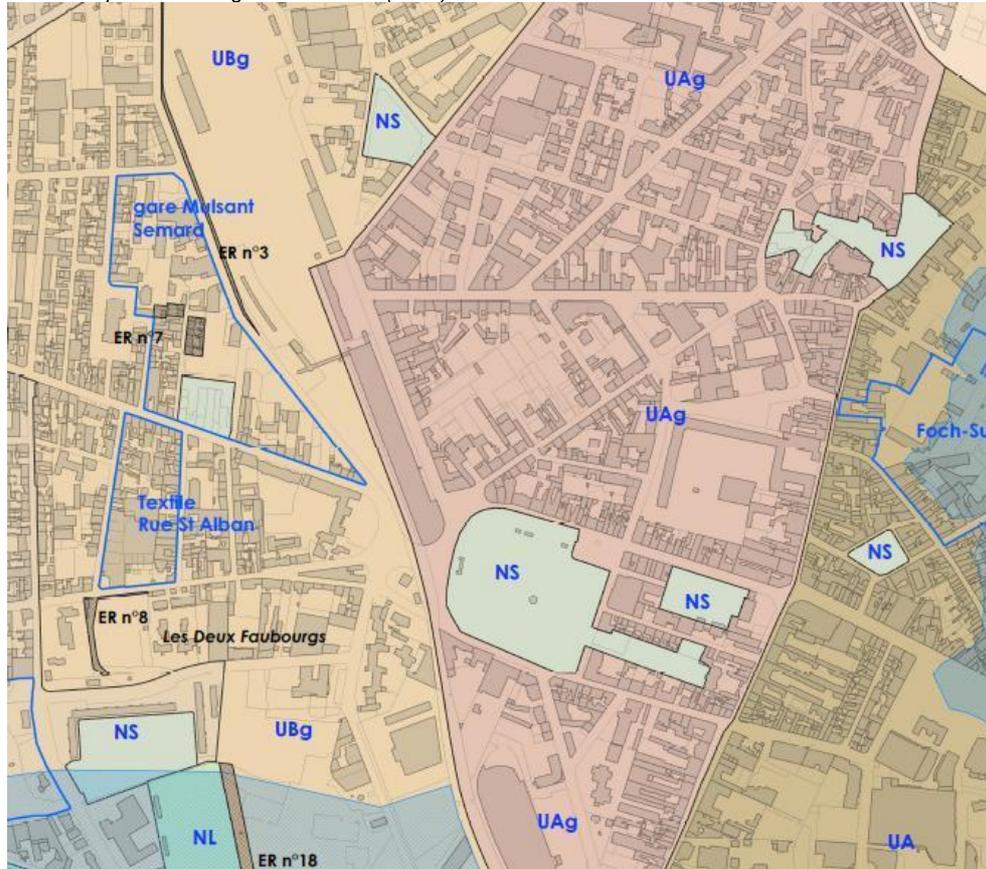
En effet, le projet vise à développer un programme de logements visant à attirer de nouveaux habitants, particulièrement de jeunes ménages, ou familles. Un équipement public scolaire intergénérationnel d'envergure est également envisagé, permettant le regroupement de trois écoles vétustes du centre-ville.

Ces deux projets constituent un ensemble grâce à un aménagement qualitatif des espaces publics. Le cœur d'îlot est imaginé comme un espace apaisé, perméables aux circulations douces, ces dernières convergeant vers l'espace public agora constitué par l'escalier-gradin de l'équipement éducatif et intergénérationnel, espace mutualisé entre les différents usagers du site.

Le site 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.

Extrait du plan de zonage Sud du PLU (2019)



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 ».

Comme vu précédemment (cf le paragraphe « compatibilité avec le SCOT »), la densité globale du projet, y compris l'aménagement des espaces publics, mais hors projet d'équipement éducatif et intergénérationnel et d'espace public à vocation sportive et ludique, respecte strictement la densité minimale de 60 logements par hectare.

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 reconstitution 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), où le secteur République-Gambetta est cité comme non réglementé,
- L'aspect extérieur (article UA11), où le secteur République-Gambetta est désigné comme pouvant obtenir des dérogations pour permettre des architectures contemporaines et innovantes.

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) et UA11 (Aspect extérieur) et UA12 (stationnement) ne sont pas applicables.

L'absence de règles concernant les implantations des bâtiments, leurs hauteurs, leurs aspects extérieurs et les besoins en stationnement assure une liberté de conception du projet d'équipement éducatif et intergénérationnel prévu au sein de la ZAC en faveur d'un équipement signal pour la Ville.

Suivant l'objectif d'ilot apaisé, le stationnement résidentiel (privatif) en surface est limité tout en offrant un maximum de places aux nouveaux habitants et usagers du cœur d'ilot. 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'ilot.

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'ilot, 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.

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 en outre sur 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. Les projets immobiliers des opérateurs immobiliers devront par ailleurs être conformes aux règles du PLU concernant le stationnement résidentiel.

Les mesures de gestion des sols pollués

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

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

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.

Synthèse de l'état des milieux / 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 différenciation claire entre l'amont et l'aval.

Synthèse de l'état des milieux / 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 a nécessité la mise en œuvre :

- D'un dispositif de soutènement pour garantir l'intégrité de la mitoyenneté côté est ;
- D'un dispositif de confinement aéroulique (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.

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).

Synthèse des travaux réalisés

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 été réalisés de juin 2022 à novembre 2022.

Un traitement de fond de fouille a été réalisé par brassage du fond de fouille (mélange sol/eau) et l'ajout de permanganate de potassium pour traitement par oxygénation des COHV. Les quantités d'oxydant ont été adaptées selon les secteurs en fonction des indices organoleptiques de polluants relevés. Les matériaux triés et le cas échant traité (par malaxage et chaulage sous tente de confinement) ont été stockés pour caractérisation

avant réemploi. Au total environ 1800 m³ de matériaux ont été réemployés pour le traitement des PCC, 120 m³ de matériaux d'apport extérieurs ont été mis en place.

La caractérisation de l'état des sols post-travaux de dépollution a mis en évidence des teneurs conformes aux objectifs de réhabilitation.

Concernant la caractérisation des eaux souterraines, une diminution des teneurs a été observée confirmant ainsi la méthodologie employée pour la remise en état. Conformément à l'arrêté préfectoral une surveillance des eaux souterraines sera réalisée pendant au moins 4 ans.

Par ailleurs une Analyse des Risques Résiduelles est en cours de réalisation adossée sur les nouvelles campagnes de caractérisation post-travaux et viendra déterminée si un complément de travaux s'avérait nécessaire.

L'insertion du projet dans l'environnement naturel et urbain

Desserte viaire et principes de liaisons douces :

L'aménagement urbain du cœur d'îlot a été conçu comme un espace urbain où l'usage de la voiture est limité au maximum permettant une intensité urbaine « piétonne » au droit d'aires 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 courts 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 a été réalisée pour mesurer l'impact du projet sur le trafic dans le secteur. Dans les hypothèses prises pour cette étude, il était envisagé la réalisation de 70 logements, les résultats de l'étude sont donc largement pessimistes, le projet ne prévoyant qu'une quarantaine de logements, soit 40% de moins que l'étude.

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

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 supplémentaires 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 (13 000 véhicules/jour sur le cours de la République).

En conclusion, la réalisation de la ZAC va impacter faiblement la circulation actuelle de l'ilot, 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 apporte 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/Noiroto, 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/Noiroto, 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.



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

Ouvrages hydrauliques pour la 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, avec une surverse au réseau unitaire en cas de pluies au-delà de la trentennale.

Ces noues permettent la présence de l'eau au sein du projet, favorisant une diversité des espèces végétales pouvant être envisagées (et ainsi une biodiversité urbaine variée) et contribuant à rafraîchir le site, limitant la formation d'îlots de chaleur.

Le principe d'assainissement de l'ensemble de la zone sera la création d'un réseau d'assainissement spécifique lequel sera raccordé aux réseaux unitaires à proximité en l'attente de réseaux séparatifs. Les eaux collectées sont acheminées vers la station d'épuration de Roanne.

Traitement paysager qualitatif : le projet de requalification de l'îlot République-Gambetta s'inscrit dans une logique globale de reconquête du cœur de ville. Ainsi, le traitement de l'espace public, l'attention portée à l'architecture des futurs bâtiments et l'insertion au cœur d'un îlot constitué (front bâti sur toutes les rues encadrant le site) sont des composantes majeures du projet.

Aussi, dans l'objectif de contribuer à créer un cadre de vie agréable, la conception des bâtiments à usage d'habitation devra participer à préserver l'intimité de chaque logement et à permettre la création d'espaces extérieurs privatifs de qualité (terrasses, balcons ou petits jardins).

Le projet est envisagé comme un cœur d'îlot planté pour favoriser un îlot de fraîcheur apaisé, limitant au maximum l'usage de la voiture et permettant une intensité urbaine « piétonne » au droit d'aires, 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 Emile Noirot), convergeant vers l'espace public agora constitué par l'escalier-gradin de l'équipement éducatif et intergénérationnel et le plateau sportif et ludique créant le lien entre les espaces habités et le secteur dédié à l'accueil d'un équipement public majeur (équipement éducatif et intergénérationnel).

La zone est affectée par les nuisances sonores de la voie ferrée, ainsi que du cours de la République et de l'avenue Gambetta, classées infrastructures bruyantes. Toutefois, la position de cœur d'îlot, préservé par un front bâti continu limite les nuisances sonores au droit du projet.

Des mesures d'isolation phonique seront appliquées pour les constructions, tant pour les logements que pour l'équipement public, conformément aux règles s'appliquant au sein de secteurs affectés par le bruit des infrastructures classées et conformément aux normes en vigueur.

Le bâtiment équipement éducatif et intergénérationnel 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 ont besoin pour fonctionner. Des panneaux photovoltaïques seront installés en toiture en autoconsommation d'une puissance estimée à ce jour à près de 106 kWc.

Les logements devront respecter la nouvelle réglementation environnementale RE 2020 ou celle en vigueur au moment de la réalisation.

A4 PROGRAMME ET MODALITES DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT

A4.1 le périmètre de la ZAC

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté « République-Gambetta » concerne des parcelles situées au cœur de l'îlot formé par l'avenue Gambetta, le cours de la République, la rue Emile Noirot et la rue d'Albon.

Au Nord et à l'Est, le périmètre de la ZAC suit le front bâti existant. Un passage en direction du Nord assurera une connexion avec l'avenue Gambetta par un passage sous porche existant.

Au Sud, il présente une large ouverture sur la rue Emile Noirot où quelques bâtiments existants restent à démolir.

A l'Ouest, le périmètre intègre une accroche sur le cours de la République déjà utilisée par des riverains.



A4.2 Programme des équipements publics

Voir B.

A4.3 Programme global de constructions

Voir C.

A4.4 Modalités administratives et fiscales

Les modalités suivantes fixent les conditions de réalisation de la ZAC :

- l'aménagement et l'équipement de la zone seront réalisés en régie directe conformément aux dispositions de l'article L311-5 et du 1^{er} alinéa de l'article R. 311-6 du Code de l'Urbanisme ;
- le document d'urbanisme applicable est le **Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Roanne**,
- le régime de la taxe d'aménagement sur les constructions à implanter à l'intérieur de la ZAC « République-Gambetta » est requis.

A5 AVANCEMENT OPERATIONNEL

On présente ci-après l'avancement de la mise en œuvre de la ZAC depuis l'approbation du dossier de création.

A5.1 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.

A5.2 Les travaux de traitement des sols pollués

Au terme des études relatives au traitement des sols pollués, un programme de travaux de remise en état des sols pollués a été défini et a 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.

Ces travaux ont eu lieu d'août à décembre 2022.

L'analyse des risques résiduels réalisée à la fin des travaux de remise en état des sols pollués est actuellement en cours.

L'arrêté préfectoral impose à la Ville de Roanne une surveillance de la qualité des eaux souterraines sur une durée minimale de 4 ans au droit et à proximité du site par un réseau de piézomètres.

Une Servitude d'utilité publique sera à mettre en place.

A5.3 L'équipement éducatif et intergénérationnel

Au terme d'un concours, la Ville de Roanne a retenu le projet l'équipe de maîtrise d'œuvre Atelier d'IS / Fournel-Jeudi Architecture // GBA & Co / ABAC / SYLVA Conseil / REZON // EQUINOXE.

La ville de Roanne a délivré le permis de construire le 23 décembre 2022.

Le lancement de la consultation des entreprises est programmé courant du 1^{er} trimestre 2023.

A5.4 Les espaces publics de la ZAC

L'avant-projet des espaces publics (voirie, espace sportif et ludique, parking et réseaux) est en cours de validation.

A5.5 Les acquisitions foncières

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, des discussions amiables sont en cours et une procédure de demande d'utilité publique est menée en parallèle.

Ainsi, sur le fondement de l'article L.1 du Code de l'expropriation, la Ville a établi un dossier d'enquête publique préalable à l'utilité publique, lequel a été approuvé par délibération du Conseil municipal n°6 du 13 octobre 2022. Par la suite, la Ville a demandé au Préfet de la Loire de mettre en œuvre la procédure en vue de l'obtention d'une déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de ZAC et d'un arrêté de cessibilité des parcelles qui reste à acquérir.

A5.6 La création de logements dans la ZAC

Pas d'évolution depuis la décision de création de la ZAC.

A6 SYNTHÈSE

La **Zone d'Aménagement Concerté « République-Gambetta »** à vocation mixte d'habitat et d'équipement public veut être un **espace résidentiel de grande qualité urbaine et paysagère inséré dans un cœur d'îlot apaisé** répondant en particulier aux objectifs de renforcement de l'attractivité urbaine définie dans les documents de planification à différentes échelles.

Elle traduit un **schéma d'organisation** tant au niveau de son **fonctionnement** que dans la **qualité du cadre de vie créé**. Le fonctionnement retenu s'appuie sur le principe d'une voie publique de desserte interne relativement confidentielle (accès restreint aux riverains et services et pas d'offre de stationnement le long de la voie) à sens unique maillée sur le cours de la République et la rue Emile Noirot avec des accès favorisés pour les modes doux convergeant vers l'espace public agora constitué par l'escalier-gradin de l'équipement éducatif et intergénérationnel et de l'espace sportif et ludique. La qualité du cadre de vie de ses futurs habitants et usagers s'affirme de par la qualité des espaces publics conçus en faveur d'un cœur d'îlot apaisé et paysager, préservé des nuisances liées au milieu urbain, à proximité de la gare et des principaux équipements, commerces et services. L'aménagement d'un équipement public d'envergure contribue également à l'attractivité globale du quartier.

De façon générale, la qualité des aménagements, l'optimisation du foncier et la recherche d'une architecture contemporaine assumée (notamment pour le projet d'équipement éducatif et intergénérationnel) permettront une requalification urbaine de ce cœur d'îlot réussie, susceptible d'attirer de nouveaux jeunes ménages en hypercentre de Roanne et ainsi de contribuer à une redynamisation démographique.

La prise en compte de l'environnement est également une composante essentielle du projet, à plusieurs niveaux : gestion de la pollution des sols résultant des occupations antérieures du site, aménagement paysager de la voie de desserte interne de l'îlot avec une bande plantée d'arbres et d'arbustes et un dispositif de noues pour le recueil des eaux pluviales contribuant à la biodiversité urbaine et 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.

Sur ces bases, la **Ville de Roanne** présente le dossier de réalisation de la **Zone d'Aménagement Concerté « République-Gambetta »**, conformément à l'article R 311-7 du code de l'urbanisme.

B. PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le projet de programme des équipements publics (PEP) à réaliser dans la ZAC comprend, d'une part, des équipements dits « primaires » répondant aux besoins plus larges que ceux de la ZAC, et d'autre part, des équipements dits « secondaires » répondant aux seuls besoins des futurs habitants de la ZAC.

B1 L'EQUIPEMENT EDUCATIF ET INTERGENERATIONNEL

Équipement primaire de la ZAC

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 en autoconsommation

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 ont besoin pour fonctionner.

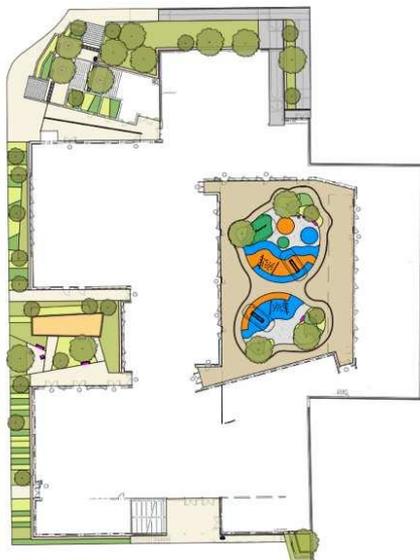
Présentation du projet architectural

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.

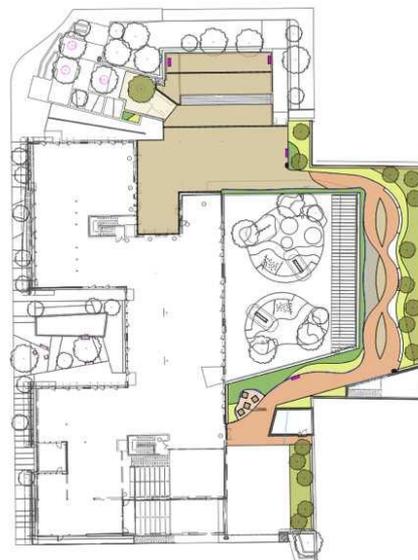
Le projet s'articule sur deux niveaux :

- Un RDC, traité en socle maçonné revêtu de pierres, est occupé par les espaces communs côté Sud Est (la salle polyvalente), donnant sur le parvis de l'entrée principale. Le club seniors est accessible depuis la voirie interne par un accès indépendant et la grande salle 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 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. À 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. À l'inverse, de par la posture architecturale, la façade Nord-Est s'ouvre sur le Royaume de l'enfant. Bâti 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. À 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. 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 qui évite tout vieillissement du bois.

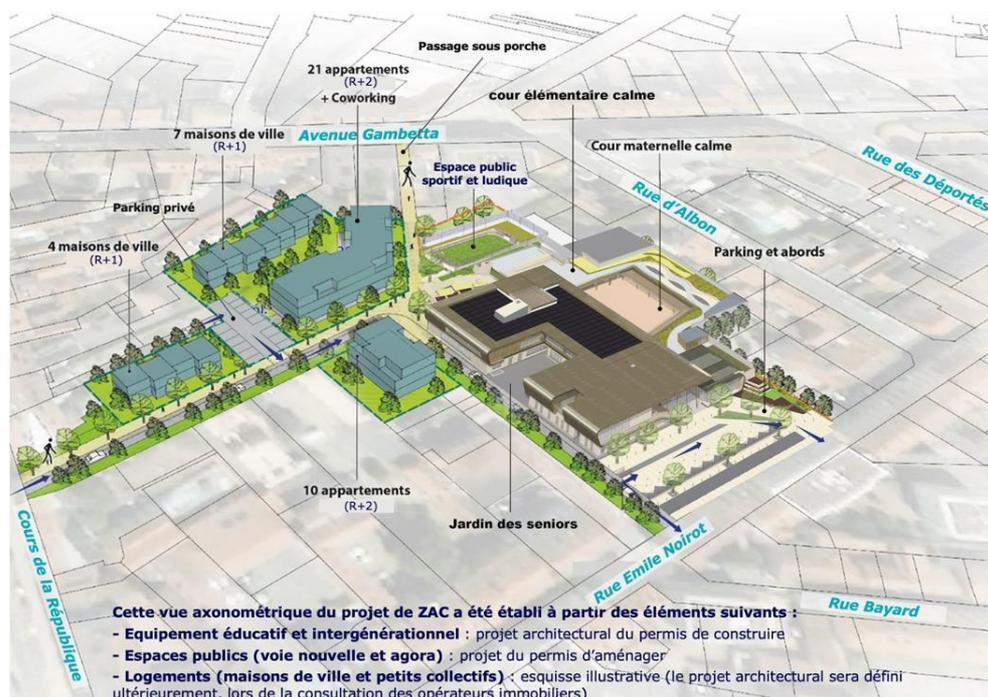
Les tonalités proposées sont un camaïeu composé d'ocre clair de la pierre, du bronze des façades et des menuiseries et murs rideaux souligné par le mouvement de la couverture marron-brun et relevé par la chaleur du bois.

Coût prévisionnel (études et travaux) : 13,41 Mi€ HT (16,09 Mi€ TTC)

Maîtrise d'ouvrage : Ville

Futur propriétaire et gestionnaire : Ville

Vue axonométrique du projet de ZAC



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



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



B2 LES VOIRIES ET AUTRES ESPACES PUBLICS

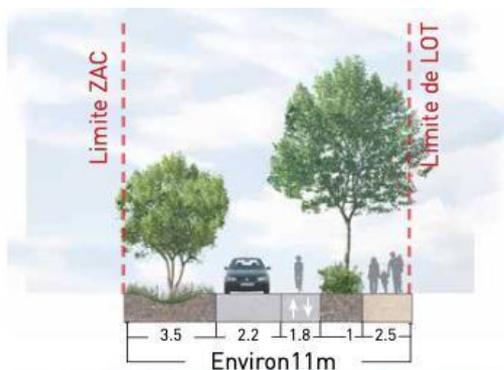
Les équipements de voiries et autres espaces publics sont décrits ci-après (B2.1 à B2.5)

B2.1 La voie de desserte interne de la ZAC

Équipement secondaire de la ZAC

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

- Une chaussée de 4,5 m de largeur dont 2 m pour les véhicules motorisés à sens unique et 1,8 m pour les cyclistes à contre sens;
- 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 m en béton désactivé.



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

NB : les coupes AA', BB', CC' et DD' sont repérées sur le plan de composition.

La voie permettra en outre de desservir les accès aux futurs îlots bâtis

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.

Des bouches d'arrosage sont prévues pour permettre l'arrosage des plantations les premières années, néanmoins, l'arrosage des espaces verts pourra aussi se réaliser depuis une cuve de récupération des PE implantée sur la ville dans un autre secteur.



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



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)

Coût prévisionnel (études et travaux) : 0,35 Mi€ HT

Maîtrise d'ouvrage : Ville

Futur propriétaire et gestionnaire : Ville

B2.2 La venelle modes doux

Équipement primaire de la ZAC

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.

La voie de desserte se prolongera par une venelle mode doux qui permettra de relier l'espace sportif et ludique puis de déboucher sur l'Avenue Gambetta.

Coût prévisionnel (études et travaux) : 0,32 Mi€ HT

Maîtrise d'ouvrage : Ville

Futur propriétaire et gestionnaire : Ville

B2.3 L'espace public sportif et ludique

Équipement primaire de la ZAC

Espace public d'environ 400 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 permettra aux enfants de pratiquer les activités physiques prévues dans le cursus scolaire sous la forme de 4 grands axes pédagogiques :

- Le déplacement et l'équilibre ;
- La performance mesurée ;
- La coopération ;
- L'expression.

Pour répondre à ces critères, les aménagements porteront sur la création d'une petite piste de course, l'installation d'une zone dédiée à l'escalade, le traçage d'une surface de lancée de poids et la mise en place de 4 frontons multisports.

Coût prévisionnel (études et travaux) : 0,04 Mi€ HT

Maîtrise d'ouvrage : Ville

Futur propriétaire et gestionnaire : Ville

B2.4 Le parking public / parvis de l'équipement éducatif

Équipement primaire de la ZAC

Un parvis clôturé sera réalisé devant l'équipement. Ce dernier sera pourvu de 8 places environ dédiées 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.



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

Coût prévisionnel (études et travaux) : 0,11 Mi€ HT

Maîtrise d'ouvrage : Ville

Futur propriétaire et gestionnaire : Ville

B2.5 L'éclairage public et la vidéoprotection

Équipement secondaire de la ZAC

Tout l'espace public bénéficiera d'éclairage et de vidéoprotection. Les sources lumineuses seront installées conformément aux nouvelles prescriptions en matière de sobriété énergétique. Elles seront de type LED, avec la possibilité de varier la puissance lumineuse suivant une programmation dédiée.

L'ensemble des espaces publics sera maillé par des caméras de vidéoprotection reliées au Centre de Protection Urbain. Ces dernières permettront aussi d'assurer la protection de l'école contre toute tentative d'intrusion et de protéger les usagers.

Coût prévisionnel (études et travaux) : 0,21 Mi€ HT

Maîtrise d'ouvrage : Ville

Futur propriétaire et gestionnaire : Ville

B3 LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT (EAUX USEES)

Équipement secondaire de la ZAC

L'ancien réseau d'assainissement unitaire traversant l'îlot sera démolé. De nombreuses parcelles sont raccordées sur ce réseau et sont donc non conformes d'un point de vue sanitaire. 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

un nouveau réseau sera créé sous les voiries nouvelles pour raccorder l'équipement éducatif intergénérationnel et les futurs logements, et sans créer de servitudes sur les lots à construire.

Coût prévisionnel (études et travaux) : 0,05 Mi€ HT

Maîtrise d'ouvrage : Ville

Futur propriétaire : Roannais Agglomération

Futur gestionnaire : Roannaise de l'Eau (DSP) (voir accord en annexe E2.1)

B4 LE RESEAU DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Équipement secondaire de la ZAC

Des ouvrages de rétention et d'infiltration des eaux pluviales seront conçus en tenant compte du contexte du site en termes de faible perméabilité des sols, de la présence de la nappe souterraine à faible profondeur, ainsi que de la pollution résiduelle des sols malgré les travaux de remise en état des sols pollués du site. Aussi, le rejet intégral par infiltration dans le sol des eaux pluviales générées par le projet n'apparaît techniquement pas possible. 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 dimensionnés pour une pluie d'occurrence 30 ans dont les débits de sortie seront régulés (5 l/s/ha) avant rejet vers le réseau unitaire. Ce réseau d'assainissement pluvial sera soumis à déclaration « Loi sur l'eau » au titre de l'article L214-3 du code de l'environnement. La Ville de Roanne déposera à cet effet un dossier de déclaration à la DDT.

Coût prévisionnel (études et travaux) : 0,07 Mi€ HT

Maîtrise d'ouvrage : Ville

Futur propriétaire et gestionnaire : Ville

B5 LE RESEAU D'ADDUCTION EN EAU POTABLE

Équipement secondaire de la ZAC

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.

Coût prévisionnel (études et travaux) : 0,08 Mi€ HT

Maîtrise d'ouvrage : Ville

Futur propriétaire : Roannaise de l'Eau

Futur gestionnaire : Roannaise de l'Eau (voir accord en annexe E2.1)

B6 LE RESEAU ELECTRIQUE

Équipement secondaire de la ZAC

Dans le cadre du projet, le transformateur existant sera relocalisé. La position du nouveau transformateur est à l'étude pour être soit incorporé dans un bâtiment, soit sur la parcelle AB405 que la Ville de Roanne pourrait acquérir.

Coût prévisionnel (études et travaux) : 0,21 Mi € HT

Maîtrise d'ouvrage : Enedis (la Ville réalisera le génie-civil du réseau)

Futur propriétaire et gestionnaire : Enedis (voir accord en annexe E2.2)

B7 LE RESEAU TELECOM

Équipement secondaire de la ZAC

L'ensemble de la ZAC sera desservie par le réseau Telecom, pour permettre le raccordement de la fibre à tous les lots à construire.

Coût prévisionnel (études et travaux) : 0,5 Mi € HT

Maîtrise d'ouvrage : Orange (la Ville réalisera le génie-civil du réseau)

Futur propriétaire et gestionnaire : Orange

C. PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

C1 LES CONSTRUCTIONS HORS EQUIPEMENTS PUBLIC

Le projet de programme global de prévisionnel à réaliser dans la ZAC prévoit une surface de plancher (SdP) d'environ 3.350 m² se répartissant de la manière suivante :

- Environ 3.000 m² de surface de plancher résidentielle soit une quarantaine de logements dont 25% de logements locatifs sociaux,
- Environ 350 m² de surface de plancher d'activités tertiaires (idée de local de coworking) selon les besoins du moment.

La mise en vente des lots sera réalisée à moyen terme, après la réalisation de l'équipement public intergénérationnel et selon l'état du marché, la ville de Roanne étant attentive à ne pas déstabiliser le marché immobilier.

C2 LES CONSTRUCTIONS D'EQUIPEMENTS PUBLIC DE SUPERSTRUCTURE

En outre, la ZAC comprend 4.504 m² de SdP d'équipements publics (l'équipement éducatif et intergénérationnel) tels que décrits dans le projet de Programme des Équipements Publics.

C3 REPARTITION DES CONSTRUCTIONS PAR LOT

Lot	Plot	Logement				Tertiaire		Equipement public		Total
		Typologie	Forme urbaine	SdP en m2	nb de log.	Typologie	SdP en m2	Typologie	SdP en m2	
A	A1	Accession libre	habitat intermédiaire	300	4					300
	A2	Accession libre	habitat intermédiaire	525	7					525
	A3	Accession libre	collectif	1275	17	Local coworking	350			1625
B		Locatif social	collectif	900	12					900
C								Equipement éducatif et intergénérationnel	4500	4500
Total				3000	40		350		4500	7850
		SdP moyenne / logement :				75				

NB : les lots A, B et C sont repérés sur le plan de composition – voir A4.2

D. MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

Bilan financier prévisionnel de la ZAC :

Le bilan financier global de la ZAC est présenté ci-dessous, il rassemble les dépenses et recettes du budget général, et celles du budget annexe.

BILAN GENERAL	T.T.C
Sous total acquisitions foncières	2 867 251 €
Sous total études	108 287 €
Proto-aménagement : Démolitions, déconstruction, dépollution...	1 337 911 €
Travaux d'infrastructures	1 798 711 €
Equipement intergénérationnel	16 095 014 €
Sous total Honoraires et frais divers	265 934 €
TOTAL DEPENSES	22 473 109 €
Charges foncières des lots de logements à bâtir	1 196 400 €
Charges foncières locaux tertiaires	67 868 €
DSIL (dotation spéciale investissement local) équipement intergénérationnel (20% plafonné à 1 M€)	1 000 000 €
Subvention ADEME - etudes Moe	70 000 €
Subvention Ademe travaux dépollution (AAPfonds friche)	939 430 €
subvention Minsitère écologie Fonds friche volet recyclage foncier	990 000 €
Récupération TVA voie fiscale	218 612 €
FCTVA	2 797 504 €
Autofinancement ville ou emprunt	15 193 295 €
TOTAL RECETTES	22 473 109 €

La répartition des dépenses entre le budget annexe de la ZAC et le budget général été effectuée selon les clés de proportionnalité suivantes :

Nature de dépenses	% Budget Annexe de la ZAC	% Budget Général	Justification de la clé de proportionnalité
Acquisitions foncières	30%	70%	Selon localisation
Etudes	52%	48%	Au prorata m ² globaux
Frais de proto-aménagement (dépollutions, démolitions)	10%	90%	Selon localisation et importance des frais
Travaux d'infrastructures (hors espace ludique)	80%	20%	Selon affectation des espaces publics
Réseaux électriques et télécom	50%	50%	Selon puissances et usages
Equipement intergénérationnel et espace ludique	5%	95%	Selon nombre d'élèves au prorata (20/375)

Echéancier prévisionnel des dépenses et recettes du budget général :

Les dépenses du budget général comprennent le cout de construction de l'équiment intergénérationnel, ainsi que les équipements généraux qui ne sont pas affectés à l'usage seules futurs habitants, selon une répartition en fonction des clés de proportionnalité ci-dessus.

BUDGET GENERAL	T.T.C	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Sous total acquisitions foncières	2 020 051 €	2 020 051 €					
Sous total études	51 978 €	51 978 €					
Proto-aménagement : Démolitions, déconstruction, dépollution...	1 188 730 €	1 188 730 €					
Travaux d'infrastructures	469 632 €		469 632 €				
Participation équilibre ZAC	856 387 €						856 387 €
Equipement intergénérationnel	15 290 263 €	3 058 053 €	11 467 698 €	764 513 €			
Sous total Honoraires et frais divers	53 187 €	10 637 €	39 890 €	2 659 €			
TOTAL DEPENSES	19 930 229 €	6 329 449 €	11 977 220 €	767 173 €			856 387 €
Charges foncières des lots de logements à bâtir							
Charges foncières locaux tertiaires							
DSIL (dotation spéciale investissement local) équipement intergénérationnel (20% plafonné à 1 M€)	1 000 000 €		1 000 000 €				
Subvention ADEME - etudes Moe	939 430 €	939 430 €					
Subvention Ademe travaux dépollution (AAPfonds friche)							
subvention Ministère écologie Fonds friche volet recyclage foncier							
Récupération TVA voie fiscale							
FCTVA	2 797 504 €				2 797 504 €		
Financement équipement intergénérationnel ZAC	804 751 €						804 751 €
Autofinancement ville ou emprunt	14 388 544 €	5 508 025 €	11 578 737 €	807 410 €	- 2 797 504 €		
TOTAL RECETTES	19 930 229 €	6 447 455 €	12 578 737 €	807 410 €	- €		804 751 €

Echéancier prévisionnel des dépenses et recettes de la ZAC (budget annexe de la ZAC) :

Le budget annexe comprend le cout d'aménagement et de réalisation de la voirie d'accès aux logements, les réseaux associés, et la quote-part de foncier d'assiette des futures constructions.

Ce budget annexe sera équilibré par une subvention du budget général. Il est retracé en H.T

BUDGET ANNEXE (BILAN ZAC)	H.T	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Sous total acquisitions foncières	706 000 €	706 000 €					
Sous total études	46 924 €	46 924 €					
Proto-aménagement : Démolitions, déconstruction, dépollution...	127 414 €	127 414 €					
Travaux d'infrastructures	1 107 566 €		775 296 €	155 059 €	55 378 €	55 378 €	
Contribution équipement intergénérationnel (5%)	804 751 €						804 751 €
Sous total Honoraires et frais divers	177 290 €						
TOTAL DEPENSES	2 969 944 €	880 338 €	899 399 €	179 880 €	64 243 €	64 243 €	804 751 €
Charges foncières des lots de logements à bâtir	997 000 €				498 500 €	498 500 €	
Charges foncières locaux tertiaires	56 557 €						
Subvention ADEME - etudes Moe	70 000 €	70 000 €					
Subvention Ademe travaux dépollution (AAPfonds friche)	- €						
subvention Ministère écologie Fonds friche volet recyclage foncier	990 000 €	990 000 €					
Participation d'équilibre budget général	856 387 €						856 387 €
TOTAL RECETTES	2 969 944 €	1 060 000 €			498 500 €	498 500 €	856 387 €

Selon le principe de proportionnalité, le bilan du budget annexe ZAC comprend une participation au cout de l'équipement intergénérationnel. Le % correspond au dimensionnement supplémentaire de l'équipement induit par le nombre estimatif d'usagers de la future ZAC pouvant à terme fréquenter ledit équipement, soit environ 20 élèves sur 375.

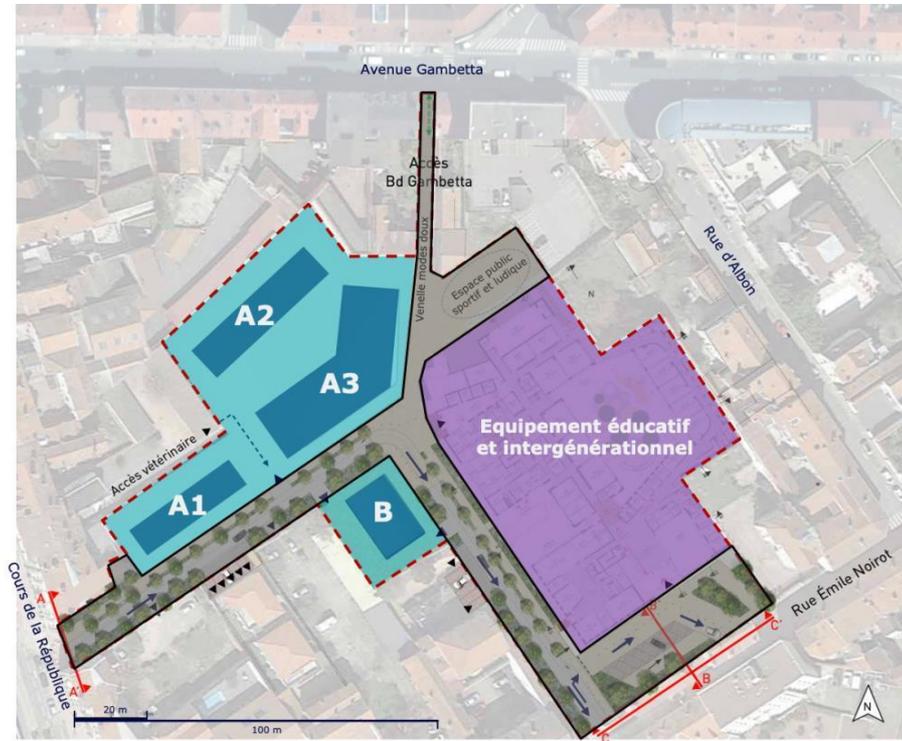
Nota : le bilan général de l'opération ne représente pas exactement la sommation des deux budgets, car d'une part cette dernière tient compte des flux croisés entre les budgets d'une part (neutralisés dans le bilan général), et d'autre part le budget annexe étant exprimé H.T, il ne tient pas compte des flux de TVA, qui sont extra-budgetaires.

E. ANNEXES

E1 PLAN DE DOMANIALITE – ETAT FUTUR (ZAC REALISEE)

Légende :

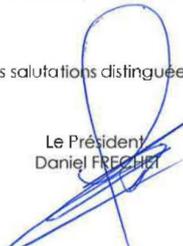
- Périmètre DUP
- Emprise de l'équipement éducatif et intergénérationnel
- Lots à bâtir A et B
- Implantation prévisionnelle des plots A1, A2, A3 et B
- Espace public
- ▲ Entrée charretière
- Sens de circulation véhicule
- Passage modes doux sous porche
- Servitude de passage privé



E2 ACCORDS DES COLLECTIVITES OU ETABLISSEMENTS PUBLICS

Suivant l'article R311-7 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement.

E2.1 Roannaise de l'eau

	<p>Roannaise de l'Eau intervient sur la compétence Assainissement pour le compte de communauté d'agglomération roannais AGGLOMERATION</p>
<p>DIRECTION TECHNIQUE Dossier suivi par Carole BERLAND ☎ : 04-77-68-54-31 (choix n°2) Courriel : atechnique@roannaise-de-leau.fr</p>	<p>VILLE DE ROANNE A l'attention de Monsieur le Maire Monsieur Yves NICOLIN</p> <p>Place de l'Hôtel de ville 42300 ROANNE</p> <p>Le 23 FEV. 2023</p>
<p>Objet : ZAC République Gambetta, classement en domaine public des réseaux</p>	
<p>Monsieur le Maire,</p>	
<p>J'accuse réception de votre courrier en date du 23 janvier 2023 par lequel vous sollicitez l'accord de Roannaise de l'Eau sur le classement futur des réseaux dans son patrimoine.</p>	
<p>Suite aux différents échanges entre nos services et notamment la réunion du 9 février 2023, j'ai le plaisir de vous confirmer notre intention d'intégrer les réseaux réalisés lors de la construction de la ZAC dans notre patrimoine, sous réserve qu'ils soient situés sous futur domaine public.</p>	
<p>Cet accord est valable sous réserve que Roannaise de l'Eau :</p>	
<ul style="list-style-type: none">• valide les plans d'exécution définitifs,• soit associé aux réunions de chantier,• reçoive les plans de recollement et les différents tests de fin de chantier.	
<p>Je tiens à vous rappeler toutefois que les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne seront pas classés dans le patrimoine de Roannaise de l'Eau.</p>	
<p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.</p>	
<p>Le Président Daniel FRECHET</p> 	
<p>Copie : Roannais Agglomération</p>	
<p>63 rue Jean Jaurès - CS 30215 - 42313 Roanne Cedex Tél. 04 77 68 54 31 - Fax 04 77 71 74 22 - Courriel : contact@roannaise-de-leau.fr - www.roannaise-de-leau.fr</p>	

E2.2 ENEDIS



Vos réf.

Nos réf. DC24/110720
Gilles VERMOREL

04 77 23 28 00

Interlocuteur gilles.vermorel@enedis.fr

Accueil Raccordement Electricité du Marché d'Affaires

☎ 0969321899 - choix 1

📠 04 77 43 63 40

loire-m-racc@enedis-grdf.fr

Objet Votre demande de raccordement
rnr-DAR RACCORDEMENT ZAC GAMBETTA VILLE DE ROANNE
8 RUE EMILE NOIROT
ROANNE

Monsieur VERMOREL Gilles
24, quai Général Leclerc
42120 LE COTEAU

LE COTEAU, le 21/02/23.

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 23 janvier 2023, je vous confirme que les travaux étant réalisés dans le cadre d'une convention de ZAC les réseaux construits seront incorporés, de fait, à la concession à la fin des travaux.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Gilles VERMOREL
Le Chef de Base Etudes et Travaux

Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Elle réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Elle est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'électricité.

Direction Régionale Sillon Rhodanien
Agence Raccordement Electricité Marché d'Affaires BT
42 rue de la Tour
42000 SAINT-ETIENNE
Tél. : 0969321899 - choix 1
enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis - Tour Enedis - 34 place des Corolles
92079 Paris La Défense Cedex
Enedis est certifié ISO 14001 pour l'environnement



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20230309-09MARSN11-DE
VILLE DE ROANNE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 13/03/2023
Affichage : 13/03/2023

ZAC « République – Gambetta » / Dossier de réalisation v9

Page 53 sur 53