

Serge MONNIER
Commissaire enquêteur

ENQUETE PARCELLAIRE
relative
au projet de réaménagement du secteur « Lavieu »
à St Chamond présenté par la commune de St
Chamond

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique ouverte le lundi 27 juin 2022 et close le
lundi 11 juillet 2022

5 août 2022

Décision n°E21000173/69 du 1er décembre 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de
Lyon

SOMMAIRE DU RAPPORT

I. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A. ORGANISATION

- 1. Désignation du commissaire enquêteur**
- 2. Concertation avec l'autorité organisatrice et avec le maître d'ouvrage**
- 3. Cadre juridique de l'enquête**
- 4. Recherche et information des propriétaires**
- 5. Information du public**
 - a. Information par annonces légales**
 - b. Information par affichage réglementaire**
 - c. Autres**

B. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 1. Permanences**
- 2. Clôture de l'enquête**

II. PRESENTATION DU PROJET ET DE L'OBJET DE L'ENQUETE

A. COMPOSITION DU DOSSIER

B. OBJET DE L'ENQUETE, OBJECTIFS DE L'OPERATION ET AMENAGEMENTS PREVUS

- 1. Objet de l'enquête**
- 2. Objectifs**
- 3. Aménagements prévus**
- 4. Emprise à acquérir**

III. PARTICIPATION DU PUBLIC ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A. PARTICIPATION DU PUBLIC

B. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A. ORGANISATION

1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision 1er décembre 2021 référencée sous le N°E21000173/69, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon a désigné Monsieur Serge MONNIER, en qualité de commissaire enquêteur en vue de conduire l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de réaménagement du secteur « Lavieu » à Saint Chamond, ainsi que l'enquête parcellaire s'y rapportant.

2. Concertation avec l'autorité organisatrice et avec le maître d'ouvrage

a. Avec l'autorité organisatrice :

Le commissaire enquêteur a échangé dès le mois de décembre 2021 avec le représentant de l'autorité organisatrice à la

Préfecture de la Loire
Service de l'action territoriale
Pôle animation territoriale
2, rue Charles De Gaulle CS 12241
42022 SAINT-ETIENNE cedex 1

Le dossier du projet nécessitant des compléments d'information, les enquêtes publiques conjointes prévues initialement en février 2022 ont été reportées après les élections présidentielles et législatives de 2022.

Les dates et heures de permanences ont été arrêtées en concertation avec les services de la préfecture de la Loire en fonction de l'ouverture au public des services de la mairie de Saint-Chamond, notamment la possibilité d'organiser une permanence un samedi matin.

b. Présentation du dossier par le maître d'ouvrage :

Le commissaire enquêteur a rencontré le Maire-Adjoint chargé de l'Urbanisme (M. DEGRAIX) et des représentantes du service « Urbanisme » de la commune de St Chamond, lors d'une réunion le 15 juin 2022 matin en mairie (cf. relevé de conclusions en annexe 1).

Cette rencontre avait pour objet de faire le point sur :

- Les conditions matérielles d'organisation des enquêtes : publicité, information des propriétaires, lieu d'accueil du public lors des permanences. Il est noté que les observations du public peuvent également être adressées en mairie au commissaire enquêteur et par messagerie électronique à l'adresse email prévue par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Décision n°E21000173/69 du 1er décembre 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de
Lyon

- Contenu des dossiers :
 - rectification d'une erreur matérielle p.8 de la notice explicative du dossier de DUP : « 6° Appréciation sommaire des dépenses » à remplacer par « Annexes » ;
 - à défaut de « notice de présentation » telle qu'annoncée p.3 du dossier d'enquête parcellaire, soit réintégrer la présentation figurant dans la notice explicative du dossier de DUP soit indiquer un renvoi ;
 - avis de l'Architecte des Bâtiments de France à joindre au dossier de DUP concernant la protection des abords de la maison dite des Chanoines.
- Le contexte global et les enjeux de l'opération présentés pour la commune par M. DEGRAIX, Maire-Adjoint chargé de l'Urbanisme ainsi que les objectifs des projets d'aménagement prévus, leur consistance et leur évolution.

Pour mieux apprécier le caractère d'utilité publique du projet, le commissaire enquêteur a demandé également copies :

- de la fiche relative au site pollué « Forges de Lavieu » gérée par le BRGM au sein du Système d'Information sur les Sols qui présente les éléments de pollution des sols et sous-sols sur ce secteur et les conditions de leur réutilisation – fiche SSP000043301101 (annexe 2),
- de l'avis du service du domaine de la Direction Régionale des Finances Publiques d'Auvergne Rhône Alpes sur la valeur vénale des terrains à exproprier (annexe 3),
- des justificatifs de recherche et d'identification des propriétaires des parcelles à exproprier et les conditions de notification de l'enquête (annexe 4),
- de la présentation des ressources financières mobilisées par la commune pour réaliser l'opération estimée à un coût global d'environ 6 280 K€ TTC (hors travaux de dépollution de la parcelle destinée à l'habitat à charge d'un opérateur privé pour un coût estimé à 500 K€ HT (annexe 5).

Par ailleurs, il a souhaité disposer de l'avis de l'Agence Régionale de Santé sur la compatibilité des usages futurs des parcelles polluées notamment de celle prévue à usage d'habitat (annexe 6) ainsi qu'une version numérisée des dossiers d'enquêtes.

c. Visite du site :

Pour apprécier plus concrètement les caractéristiques du site objet du projet d'aménagement soumis à DUP, le commissaire enquêteur a effectué une visite des lieux en compagnie des représentants de la mairie de St Chamond le 23 juin 2022.

3. Cadre juridique de l'enquête

L'arrêté du Préfet de la Loire N°21-171 PAT du 30 mai 2022 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique, et conjointement d'une enquête parcellaire, relatives au projet de réaménagement du secteur « Lavieu » à Saint-Chamond.

La présente enquête parcellaire est réalisée dans le cadre du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment ses art R 111-1 à R 131-14.

4. Recherche et information des propriétaires

Constatant les difficultés pour aboutir à une acquisition amiable de certaines parcelles au cadastre de Saint-Chamond notamment celles numérotées BK 23 (propriétaire Mme DAIME Vve TAVITIAN) et BL 11 (propriétaires : héritiers VACHER), la commune a décidé d'engager par délibération de son conseil municipal du 28 juin 2021 une procédure d'expropriation pour la réalisation du projet de réaménagement du secteur « Lavieu » sur son territoire.

Les informations consignées au cadastre ont servi de base aux notifications individuelles réglementaires effectuées par lettres recommandées avec demandes d'avis de réception dans le cadre de l'article R 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le commissaire enquêteur a pu constater que ces notifications individuelles du dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie ont été réceptionnées le 10 juin 2022 par Mme Martine DAIME (Veuve TAVITIAN) concernant la parcelle BK 23 et par Habitat et Métropole concernant les parcelles BK 50 et CH 2.

En revanche, la notification individuelle n'a pu être effectuée par La Poste auprès des propriétaires de la parcelle BL 11 (Mrs VACHER Joseph et Pierre Louis destinataires inconnus à l'adresse indiquée - cf. annexe 4). Un affichage en mairie de cette notification a été réalisé conformément aux dispositions de l'article R 131-6 du code l'expropriation.

5. Information du public

a) Information par annonces légales :

- Une première insertion de l'avis au public informant de la tenue de l'enquête a été publiée en annonces légales dans le journal LA TRIBUNE-LE PROGRES – édition locale – le 17 juin 2022 et dans l'ESSOR du même jour.
- Une deuxième insertion a été effectuée en annonces légales dans les mêmes publications le 1^{er} juillet 2022.

b) Information par affichage :

L'affichage réglementaire de l'avis au public annonçant l'enquête a été réalisé sur le panneau réglementaire du 17 juin 2022 jusqu'au 11 juillet 2022 inclus (cf. constat effectué par le commissaire enquêteur).

c) Autres :

La mairie a publié mi-juin 2022 les éléments relatifs à l'enquête et pendant sa durée, sur la borne numérique destinée à l'affichage des informations municipales en mairie ainsi que sur les panneaux lumineux de la commune .

Ces informations relatives à l'ouverture de l'enquête ont été également présentées dans la rubrique « Actualités » sur le site internet de la commune à partir du 21 juin 2022 et pendant la durée de l'enquête.

B. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le calendrier suivant :

DATE	HORAIRES	LIEU
Lundi 27 juin 2022	8h30 à 12h00	Mairie de Saint-Chamond
Samedi 2 juillet 2022	8h30 à 12h00	Mairie de Saint-Chamond
Lundi 11 juillet 2022	14h00 à 17h30	Mairie de Saint-Chamond

La tenue des permanences s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral.

2. Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête, il a été procédé à la clôture et à la signature du registre d'enquête parcellaire par le maire de Saint-Chamond.

II PRESENTATION DU PROJET ET DE L'OBJET DE L'ENQUETE

A. COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier d'enquête parcellaire présenté à l'enquête publique du 27 juin 2022 au 11 juillet 2022, est conforme aux dispositions réglementaires du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il comporte les éléments suivants :

- 1) : Notice de présentation (cf. dossier DUP),
- 2) : Plan parcellaire régulier des terrains et des bâtiments à acquérir,
- 3) : Etat parcellaire avec liste des propriétaires,
- 4) : Délibération du conseil municipal de Saint Chamond (cf. dossier DUP).

B. OBJET DE L'ENQUETE, OBJECTIFS DE L'OPERATION ET AMENAGEMENTS PREVUS

1. Objet de l'enquête

Par délibération du conseil municipal du 28 juin 2021, la commune de Saint-Chamond a décidé d'engager une procédure d'expropriation afin d'acquérir les parcelles cadastrées section BK n°23, section BK n°50 (pour une petite partie), section CH n°2 et section BL n°11 situées sur le territoire communal.

La maîtrise foncière par la commune de ces parcelles représentant une surface totale d'emprise utile de 1738 m² a pour but de permettre la réalisation d'aménagements portant requalification urbaine d'anciennes friches industrielles et commerciales sur le secteur de « Lavieu » à l'entrée sud-ouest du centre-ville de St Chamond, sur une superficie plus globale de 29 826 m² délimitée par le périmètre du projet soumis à déclaration d'utilité publique.

Décision n°E21000173/69 du 1er décembre 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de
Lyon

Ce projet comprend la réalisation d'un parc naturel urbain, d'une esplanade, de logements collectifs portés par une initiative privée, de places de stationnement, d'une halle, de la création de modes doux de déplacements et du dévoiement de la rue Waldeck Rousseau (ex RN 88).

A ce jour, à défaut d'accord amiable avec certains propriétaires de ces parcelles la commune estime nécessaire d'engager le processus d'expropriation.

L'enquête parcellaire ouverte du 27 juin au 11 juillet 2022, simultanément avec l'enquête publique préalable à l'utilité publique de l'opération, a pour objet de déterminer avec précision les parcelles situées dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude les propriétaires.

A l'issue de cette enquête, le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Lyon émet, au regard du dossier et des observations recueillies pendant l'enquête, un avis sur l'emprise des ouvrages projetés.

2. Objectifs de l'opération

La réflexion sur le projet de renouvellement urbain du secteur de « Lavieu » engagée par la commune dès 2018 a pour ambition de revaloriser l'entrée du centre-ville en lien avec les souhaits de la population locale.

Une première phase de concertation en septembre 2018 avec l'association « St Chamond pour tous » a permis de dégager deux grands principes :

- Mettre les habitants au cœur du projet en les associant dès le départ aux réflexions,
- Formuler quelques propositions concrètes :
 - générer une sorte de forêt urbaine avec des bancs et des jeux,
 - créer une agora non sectionnée par le bd W. Rousseau(ex RN88),
 - susciter un éco-quartier accueillant une mixité sociale et bénéficiant de liaisons douces (piétons, vélos...) avec le centre-ville.

Une deuxième phase de concertation organisée entre décembre 2020 et février 2021 autour de trois ateliers associant le centre social, la maison de retraite et des représentants des écoles du quartier a permis de dégager de nombreux points de convergence sur le devenir du site :

- dangerosité du secteur pour les piétons et cyclistes d'où la nécessité de « pacifier » le bd Waldeck Rousseau en intervenant sur la voirie,
- réactiver les espaces publics à usages polyvalents intergénérationnels (lien centre-social-maison de retraite),
- valoriser les parcelles sous maîtrise communale avec des fonctions récréatives (promenades...),
- préserver les arbres existants et conforter la présence végétale sur les parcelles non plantées,
- faire du quartier un point de départ de promenades entre centre-ville et collines,
- pratiquer le jardinage sous des formes et implantations à définir.

Le seul point de divergence entre les souhaits des habitants du secteur porte sur les usages devant le square Lavieu : besoin de calme contre usages sportifs et récréatifs.

La commune a estimé que le bilan de cette concertation allait dans le sens de ses propres idées sur la requalification de ce quartier et a construit le projet sur la base de ces réflexions.

Décision n°E21000173/69 du 1er décembre 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de
Lyon

La commune de Saint Chamond maîtrise l'essentiel du foncier nécessaire à cette opération de réaménagement urbain qui porte dans le périmètre soumis à DUP sur 27 826 m², à l'exception des parcelles susmentionnées d'une surface d'emprise utile de 1738 m² qui se situent néanmoins au cœur du périmètre du projet.

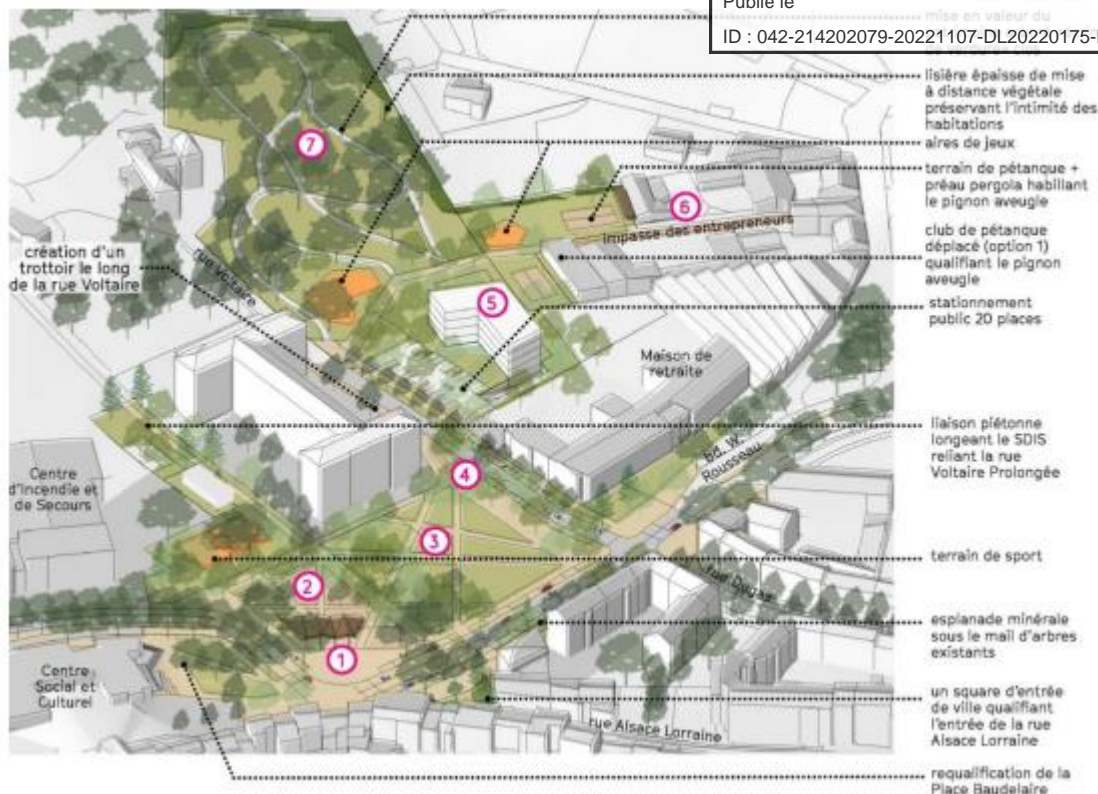
3. Aménagements prévus

Les principes d'aménagements prévus par la commune pour répondre aux objectifs définis dans le cadre de la concertation se déclinent en 6 orientations :

- Supprimer les derniers éléments bâtis par une opération de déconstruction et de dépollution,
- Aménager et mettre en valeur le parc et l'ouvrir au public,
- Ouvrir au public l'impasse des entrepreneurs - actuellement privée - et lui donner une fonctionnalité de mode doux de déplacement en lien avec le parc et le centre-ville,
- Modifier le tracé du bd W. Rousseau,
- Créer une esplanade permettant de générer du lien social et renforcer les lieux de convivialité,
- Réhabiliter le city stade vétuste.

Sur ces bases, les partis pris d'aménagement sont les suivants :

- Déconstruction et démolition de deux bâtiments :
 - Démolition par le propriétaire Gier Pilat Habitat (GPH-OPAC) du bâtiment dégradé sur la parcelle CH 2 ouvrant ainsi l'accès au centre-ville,
 - Démolition de l'ancien garage (point S) permettant l'activation du lien ville-colline, et de désimpermeabiliser les sols et valoriser l'espace public du secteur,
- Assurer les continuités piétonnes ville-colline par le sentier du Paradis et l'impasse des Entrepreneurs,
- Réalisation d'un ensemble d'une vingtaine de logements porté par le privé dans la dent creuse entre le bâtiment GPH et la maison de retraite (parcelle section BL n°45) dans un petit bâtiment R+3 sur 1^{er} niveau de parking « mettant à distance le sol pollué », sans jardins et nécessitant une isolation « bruit »,
- Création d'une halle pour accueillir des manifestations conviviales et constituant un point de départ de randonnées,
- Maintien d'environ 84 places de stationnement selon des modalités différentes du stationnement actuel,
- Réhabilitation du city-stade,
- Dévoisement du bd Waldeck Rousseau et création de modes doux,
- Aménagement et ouverture d'espaces récréatifs et du parc du Paradis,
- Création de jardins partagés et pédagogiques hors sols compte tenu de la pollution sous-jacente.



4. Emprises à acquérir

La réalisation de l'ensemble de l'opération telle que prévue au dossier, nécessite l'acquisition par voie d'expropriation des parcelles cadastrées section BK n°23, section BK n°50 (pour une petite partie), section CH n°2 et section BL n°11 situées sur le territoire communal.

Les propriétaires de ces parcelles tels que listés au dossier d'enquête et référencés au cadastre sont :

- BK 23 : Mme Martine DAIME Vve de Jacques TAVITIAN,
- BK 50 et CH 2 : Gier Pilat Habitat (devenu Habitat et Métropole),
- BL 11 : Mrs Joseph et Pierre VACHER (décédés).

III PARTICIPATION DU PUBLIC ET APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A. PARTICIPATION DU PUBLIC

L'enquête parcellaire n'a fait l'objet d'aucune participation du public et d'aucune visite des propriétaires ou de leurs représentants.

Pour rappel, trois propriétaires sont concernés par la procédure d'expropriation :

- Mme DAIME, Vve de M. Jacques TAVITIAN, pour la parcelle cadastrale BK 23 de 834 m² située place de l'Abattoir ;
- GIER PILAT HABITAT, pour les deux parcelles cadastrales CH 2 dans son intégralité et BK 50 pour partie (353 m² sur une surface totale de 3931 m²) ;
- Ayants droit de Mrs Joseph et Pierre VACHER, décédés, pour la parcelle cadastrale BL 11 de 340 m² constituant l'impasse des Entrepreneurs.

Décision n°E21000173/69 du 1er décembre 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon

Le commissaire enquêteur a constaté que Mme DAIME et GIER HABITAI ont accusé réception des envois recommandés annonçant l'enquête parcellaire dans les délais réglementaires prévus au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En revanche La Poste n'a pu notifier l'ouverture de cette enquête au propriétaire ou ayant droit de la parcelle qui appartenait à Mrs Joseph et Pierre VACHER décédés, l'envoi étant revenu sans adresse connue.

A la suite de ce retour pour domicile inconnu, le commissaire enquêteur a pu constater que la notification en a été faite au maire de St Chamond dont copie a été affichée en mairie conformément à l'article R 131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

De manière générale, le commissaire enquêteur estime que le manque de mobilisation du public ne paraît pas résulter d'une insuffisance de la publicité préalable aux enquêtes publiques conjointes qui, au-delà de l'affichage réglementaire en mairie et dans la presse locale, ont fait l'objet d'annonces sur la borne numérique située dans le hall d'entrée de la mairie ainsi que sur les panneaux lumineux de la commune.

Ces informations relatives à l'ouverture des enquêtes ont été également présentées dans la rubrique « Actualités » sur le site internet de la commune à partir du 21 juin 2022 et pendant la durée des enquêtes.

B. APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le dossier a été établi conformément aux dispositions de l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Aucuns propriétaires ou leurs représentants ne se sont manifestés pendant l'enquête publique.

La recherche du ou des propriétaires de la parcelle BL 11 – rue des Entrepreneurs – n'a pas abouti, Mrs Joseph et Pierre VACHER étant décédés.

S'agissant de la parcelle BK 23, le commissaire enquêteur a cru comprendre d'échanges avec les services de la commune que la propriétaire Mme DAIME, Vve TAVITIAN, a pris contact avec la commune par l'intermédiaire de son Conseil sans toutefois donner suite à une acquisition à l'amiable, nécessitant de ce fait la poursuite de la procédure d'expropriation.

A défaut d'échanges lors de l'enquête avec les propriétaires de parcelles, leurs représentants ou leurs ayants-droits, le commissaire enquêteur ne peut que constater au regard du dossier présenté et de sa visite sur les lieux, que les emprises visées par la procédure d'expropriation semblent bien identifiées et leurs limites précisées pour permettre la réalisation de l'opération d'utilité publique.

Fait à Vernaison le 5 août 2022

Le commissaire enquêteur

Serge MONNIER

Décision n°E21000173/69 du 1er décembre 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon