

Serge MONNIER
Commissaire enquêteur

**ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
du projet de réaménagement du secteur « Lavieu »
à St Chamond présenté par la commune de St
Chamond**

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

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

5 août 2022

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.

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.

Dans le cadre de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique la mission du commissaire enquêteur consiste à examiner si l'opération, aux conditions décrites dans le dossier soumis à l'enquête publique présente un caractère d'intérêt général pour la commune de St Chamond et pour sa population, justifiant l'engagement de la procédure d'expropriation à l'égard des propriétaires. Ceux-ci doivent cependant, si la procédure prospère, bénéficier d'une juste indemnisation.

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 motivé sur l'utilité publique de cette opération. Cet avis est destiné à éclairer l'autorité préfectorale en charge de la décision.

I. Sur le principe de l'utilité publique du projet présenté à l'enquête publique :

La commune de St Chamond située sur l'axe Lyon – St-Etienne est traversée par l'ex RN 88 (Lyon-Toulouse) devenue, depuis l'ouverture du contournement autoroutier de l'A 47 en 1992, le Bd Waldeck Rousseau qui constitue une coupure urbaine à hauteur du secteur de Lavieu.

La population de la commune est en régression (environ 35 000 hab en 2018) du fait principalement d'un solde migratoire négatif lié tant au déclin de l'industrie traditionnelle (sidérurgie, textile..) que d'un desserrement urbain au profit des communes des côteaux voisins.

Le profil de population est à la fois vieillissant et encore relativement jeune avec une présence importante des moins de 29 ans, mais un taux de pauvreté et de chômage supérieurs à la moyenne départementale. La part des ouvriers et employés y est encore majoritaire mais avec une population active employée essentiellement en dehors de la commune (bassins stéphanois et lyonnais).

Compte tenu du processus de périurbanisation et d'abandon de logements dégradés en centre-ville (2292 logements vacants), la commune souhaite revaloriser l'image et l'attractivité des différents quartiers en les reconnectant au centre-ville et en créant des espaces de loisirs et de détente.

Le quartier de Lavieu est à cet égard représentatif du manque de ~~non entre les différents~~ éléments urbains : habitat individuel, immeuble collectif, maison de retraite, centre social, club bouliste, city stade dégradé, tous éléments fractionnés en particulier par le Bd W. Rousseau qui constitue encore un élément de coupure entre ce quartier et le centre-ville situé pourtant à proximité.

L'ambition de la ville de St Chamond est donc de contribuer à un renouvellement de l'attractivité du centre-ville en créant une entrée ouest plus accueillante et dynamique susceptible d'attirer des ménages moyens. Ce projet s'inscrit en partie dans le cadre des quartiers prioritaires de la politique de la ville portée par St Etienne Métropole (notamment le confortement du centre-social et culturel).

La commune de St Chamond estime que le projet répond aux orientations du SCOT Sud Loire qui vise la priorisation des opérations de renouvellement urbain, d'une part dans les sites bâtis, en friche ou sous-utilisés, à réaffecter à de nouvelles utilisations après réhabilitation, démolition partielle ou totale, et, d'autre part, dans les sites de reconquête urbaine, notamment dans les quartiers bénéficiant de l'aide de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Par ailleurs, l'opération urbaine du site de Lavieu s'inscrit dans les objectifs du PLU de la commune de St Chamond du 8 juillet 2013 modifié (20% de logements sociaux, stationnement), et des dispositions de la zone Ub de son règlement écrit et cartographique.

Le commissaire enquêteur constate qu'une large concertation préalable avec les acteurs locaux a été engagée en deux phases entre septembre 2018 (association « St Chamond pour tous ») et décembre 2020 à février 2021 (autour de trois ateliers associant le centre social et culturel, la maison de retraite et des représentants des écoles du quartier). Cette concertation a permis de dégager d'une part les grands principes d'aménagement du quartier de Lavieu et, d'autre part, de préciser plus concrètement les objectifs et les modalités souhaitées par la population locale pour la requalification de ce quartier à savoir :

- 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 commissaire enquêteur constate que la commune a intégré l'essentiel du bilan de cette concertation dans ses propres idées de requalification de ce quartier et a construit le projet sur la base de ces réflexions.

A cet égard, le principe même de l'intérêt général pour la population de St Chamond, notamment des familles résidentes dans ce secteur, de réaliser une opération de renouvellement urbain sur ce secteur n'a pas été contesté au cours de l'enquête qui n'a fait l'objet d'aucune observation. Même les propriétaires connus des parcelles susceptibles de faire l'objet d'une procédure d'expropriation ne se sont pas manifestés, dans le cadre de l'enquête publique, pour contester le principe de l'intérêt général de cette requalification urbaine.

Le commissaire enquêteur partage cette analyse de principe quant au caractère d'intérêt général de la démarche globale de la commune visant à :

- **améliorer et rendre plus attractive l'entrée sud-ouest du centre-ville de St Chamond en développant les liaisons « douces » transversales et longitudinales piétonnes et cyclables autour du Bd Waldeck Rousseau (supprimer les effets « barrière » de cet axe pour les mobilités urbaines douces), en favorisant l'accès à un espace boisé actuellement fermé au public (création d'un parc),**
- **viser une offre de logement moderne et économe en énergie pour limiter l'étalement urbain, les vacances de logements anciens inadaptés et renouveler le profil de la population du centre-ville tout en conservant une mixité sociale,**
- **préserver et développer les espaces végétalisés en supprimant des surfaces imperméabilisées contribuant à limiter le risque d'inondation notamment du Janon,**
- **réhabiliter ou créer des espaces récréatifs (city stade, esplanade, halle...) destinés à renforcer le tissu social intergénérationnel,**

A cet égard, le commissaire enquêteur constate que la maîtrise foncière totale ou partielle par la commune des parcelles cadastrées section BK n°23, section BK n°50 (pour une petite partie), section CH n°2 et section BL n°11, est nécessaire à la réalisation de l'opération de requalification urbaine telle que présentée.

Cependant, le commissaire enquêteur estime nécessaire d'examiner les points suivants qui ont fait l'objet des observations du commissaire enquêteur dans le cadre de son courrier adressé à la commune de St Chamond le 19 juillet 2022 et de la réponse de M. le maire de St Chamond du 29 juillet 2022 (annexe 8).

II. Sur les enjeux environnementaux et financiers :

1. Pollution des sols et sous-sols sur l'ancien site des « Forges de Lavieu » :

La commune de Saint-Chamond est propriétaire des terrains anciennement exploités par les Forges de Lavieu sur les parcelles cadastrales BL12 et 45 sur lesquelles elle prévoit dans le cadre du périmètre de l'opération soumise à DUP, un programme de petits logements porté par un opérateur privé ainsi que des jardins hors sols.

Sur ce site inscrit au fichier national des Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS) géré par le BRGM pour des pollutions aux hydrocarbures, PCB, COHV, arsenic (cf fiche détaillée SSP00004330101), la commune a fait réaliser une étude d'interprétation de l'état des milieux (IEM) et un réseau de surveillance des eaux souterraines a été mis en place.

Un premier plan de gestion en vue d'implanter une mosquée finalement construite sur un autre site, a également identifié en 2015 une problématique de pollution aux PCB avec des teneurs importantes sur certains points chauds du site (cf. fiche détaillée SIS en annexe 2).

Le projet présenté à l'enquête prévoit sur ces parcelles la réalisation d'un petit immeuble collectif R+3 d'une vingtaine de logements et d'un pôle de vie pérenne comportant des jardins hors sols. Pour « éloigner » les habitations du sol pollué, un étage de garage serait prévu en RdC.

Cependant, comme le souligne l'Agence Régionale de Santé dans sa transmission du 17 janvier 2022 (annexe 6), le changement d'usage induit par le programme d'habitation et l'aménagement de jardins par rapport à la mosquée (usage résidentiel permanent au lieu d'un usage non permanent), est de nature plus sensible que celui du projet de 2015 concernant la construction d'un lieu de culte.

Compte tenu du changement d'usage induit par le programme d'habitation et l'aménagement de jardins par rapport à la mosquée (usage résidentiel permanent au lieu d'un usage non permanent), les risques de migration de polluants toxiques en phase travaux comme en phase résidentielle (avec présence d'enfants) ne peuvent être écartés.

Dans sa réponse aux questionnements du commissaire enquêteur sur l'engagement de la commune à réaliser un plan de gestion complémentaire prenant en compte les nouvelles vulnérabilités induites par ce volet du projet soumis à DUP et à le financer, la commune répond que :

« dans le cadre du dépôt d'un permis de construire, une attestation délivrée par un organisme certifié doit être annexé à la demande. Cette attestation garantit que les mesures de gestion de la pollution des sols (exemples : travaux de dépollution, taux de ventilation des locaux, recouvrement...) ont bien été prises en compte dans la conception du projet au regard de l'usage prévu du terrain et de son état de pollution (sols, eaux souterraines et gaz de sol).

L'attestation concerne l'ensemble des acteurs du site et de l'opération et doit se baser sur les études antérieures sites et sols pollués réalisées et en particulier le plan de gestion. »

La commune indique qu'elle « connaît les contraintes réglementaires liées à la classification en SIS, notamment l'obligation de réalisation d'un plan de gestion par une entreprise certifiée pour pouvoir obtenir un permis de construire » et qu'elle « s'engage à lancer des études complémentaires, afin d'aboutir à la mise en place d'un plan de gestion dans les prochains mois sur le site des forges de Lavieu. Ces études estimées à 20 000 euros TTC sont subventionnables par l'ADEME qui prévoit chaque année des aides aux études préalables à la reconversion des friches à risque de pollution ou polluées.

Le plan de gestion permettra de définir l'emplacement précis des constructions à édifier et les contraintes dont il faudra tenir compte dans le projet d'aménagement d'un espace public et d'un programme de logements.

Il sera intégré à l'appel à projet que pourra lancer la commune en vue de la réhabilitation de cette friche industrielle, qui représente un enjeu majeur pour la revalorisation du secteur.

Il permettra également d'obtenir un chiffrage précis du coût de dépollution du site. En effet, les montants de dépollution indiqués dans le dossier de DUP reposent sur des estimations faites par l'entreprise SOCOTEC au moment des dernières études réalisées. Il y est précisé que ces montants devront être affinés par la mise en place d'études complémentaires. »

Le commissaire enquêteur prend bonne note des intentions de la commune concernant ses engagements sur la réalisation d'un plan de gestion préalable à la mise en oeuvre des travaux sur ce site qui permettra de définir l'emplacement précis des constructions à édifier et les contraintes dont il faudra tenir compte dans le projet d'aménagement d'un espace public et d'un programme de logements.

Il considère que si ce plan de gestion est indispensable avant la mise en œuvre de la phase d'aménagement et de construction sur ce site, il ne remet pas en cause l'utilité publique globale du projet.

Il estime cependant nécessaire de formaliser par délibération, avant la déclaration d'utilité publique, les engagements de la commune à lancer le processus d'appel d'offres pour la réalisation des études complémentaires en vue d'aboutir à la mise en place lors de la phase d'aménagement d'un plan de gestion sur le site des forges de Lavieu .

2. Gestion des eaux pluviales :

Le site du projet est partiellement affecté par le Plan de Prévention du Risque Naturel d'Inondation (PPRni) du bassin du Gier intégrant son affluent Le Janon couvert à cet endroit. Le projet qui prévoit la démolition de deux bâtiments et la limitation de l'imperméabilisation, doit permettre de contribuer à une meilleure gestion des eaux pluviales (pas de nouvelles constructions, capacité de stationnement en zone rouge réduite conformément au règlement du PPRni).

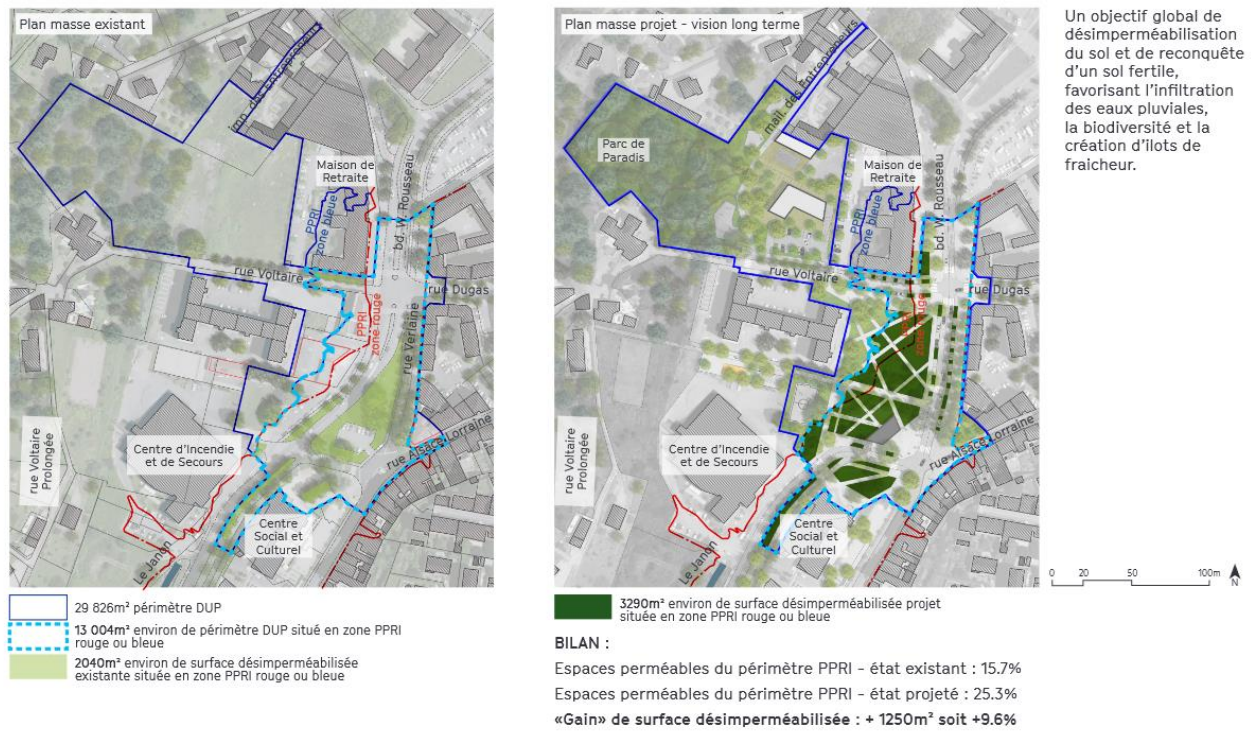
En réponse aux demandes de compléments d'information du commissaire enquêteur sur les aménagements prévus qui permettraient non seulement de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées mais également de viser une désimperméabilisation de surfaces actuellement non perméables, voire une mise à ciel ouvert du Janon accompagnée d'une végétalisation, la commune a présenté les éléments suivants :

- Au regard des contraintes liées au PPRI et à la surface importante à réaménager, la Commune travaillera avec le service rivière de Saint-Etienne-Métropole et un dossier Loi sur l'eau pourrait être demandé ;
- En fonction des volumes d'eaux pluviales à infiltrer, à définir précisément dans le cadre des futures opérations de maîtrise d'œuvre, il sera possible, d'une part de créer sous l'esplanade végétalisée des ouvrages de stockage type cuve / bassin ou autres systèmes visant à augmenter le potentiel de rétention avant infiltration, d'autre part d'intégrer des espaces en léger creux sur l'esplanade végétalisée permettant d'augmenter ponctuellement les volumes d'eaux pluviales stockées avant infiltration.

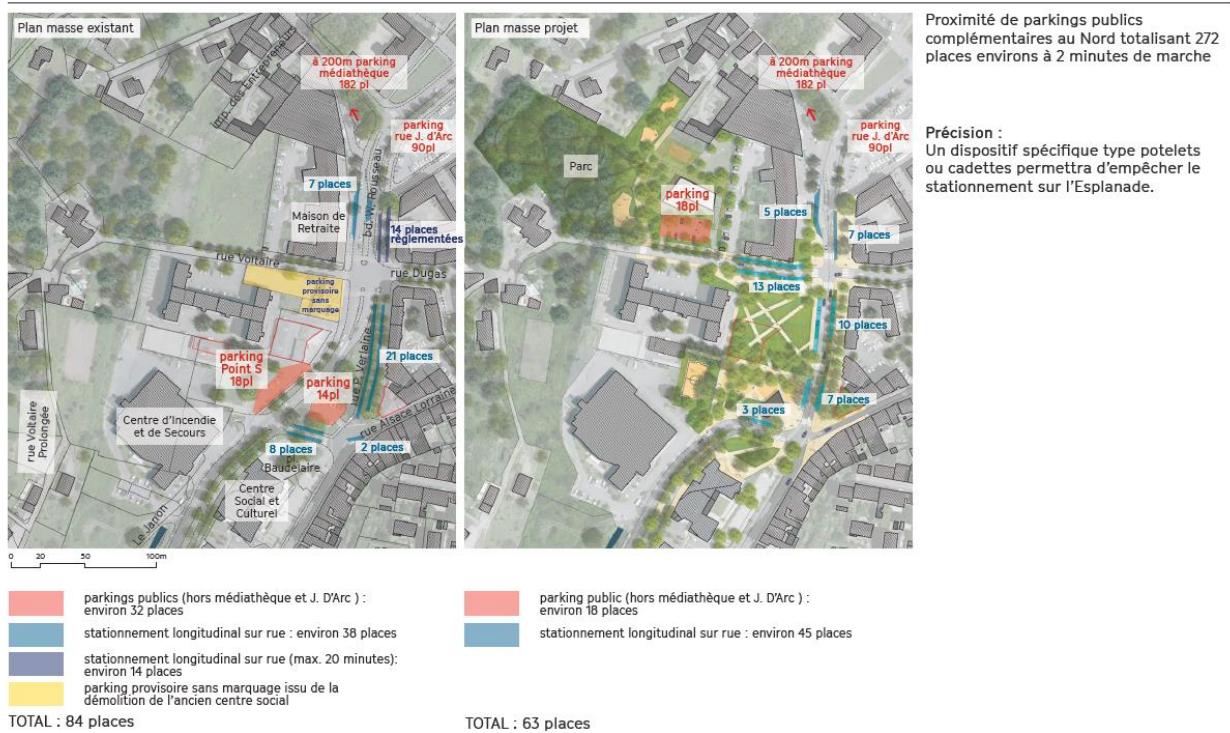
Les plans ci-dessous permettent de préciser que + de 25 % de l'espace situé à l'intérieur du PPRi sera désimperméabilisé, contre 15,7 % actuellement, grâce notamment à la démolition d'un bâtiment en zones bleue et rouge et au dévoiement du boulevard pour créer une grande esplanade végétalisée. L'installation d'un nouveau city stade avec la mise en place d'un revêtement perméable tend également à répondre aux grands objectifs de ce plan de prévention.

Désimperméabiliser les sols

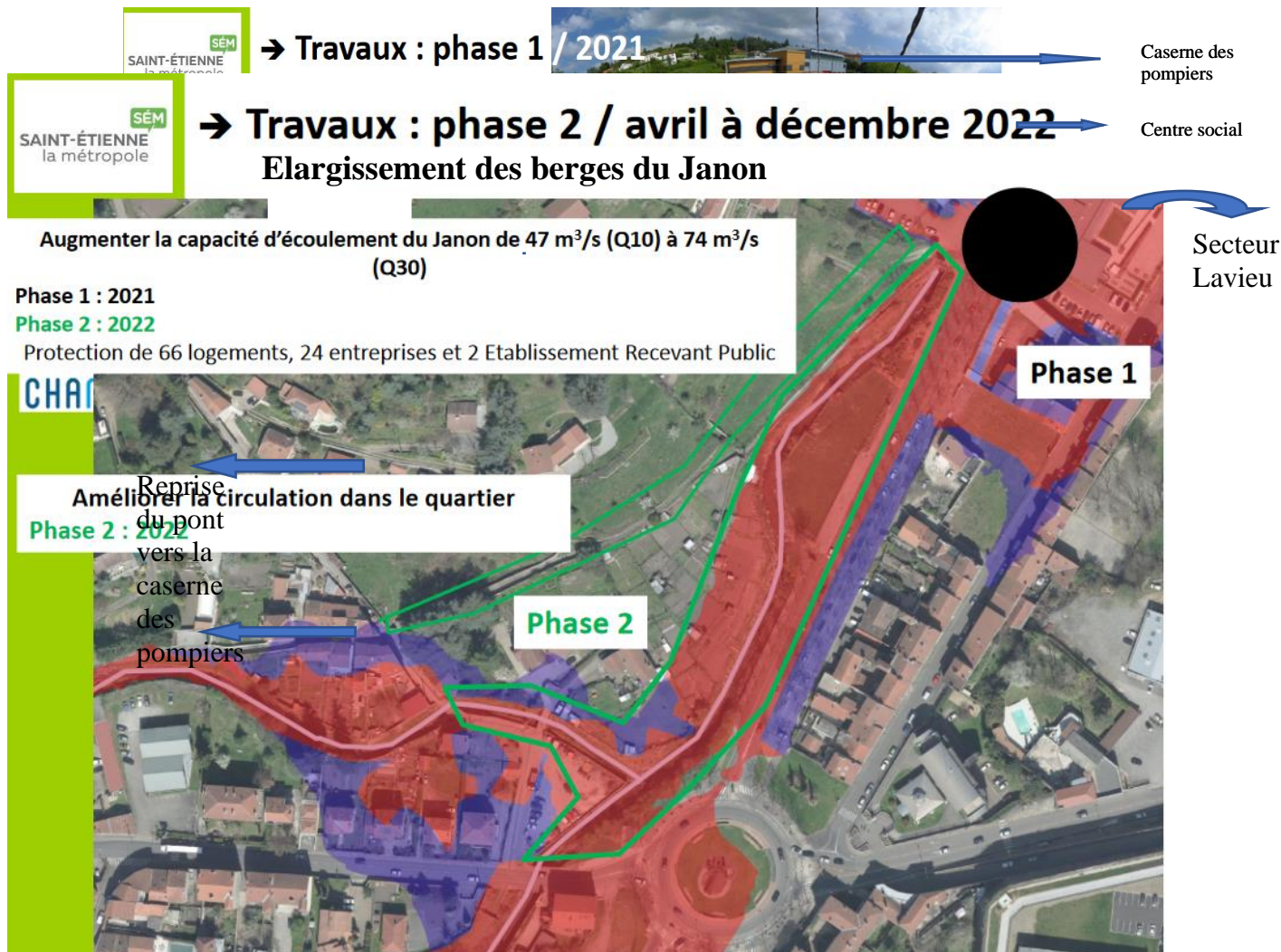
Comparatif des surfaces désimperméabilisées situées en zone PPRI rouge ou bleue



A noter également que le nombre de places de stationnements présent en zone rouge ou bleue du PPRNi est réduit, pour répondre à son objectif sécuritaire.



Des travaux d'aménagement des berges du Janon ont été réalisés en amont du projet. Ceux-ci visent à protéger le centre-ville et notamment le secteur Lavieu en évitant les crues trentennales.



Extrait des informations données en réunion publique le 25.01.22 lors de la présentation des travaux à réaliser sur le JANON

La coupure que la mise à ciel ouvert créerait entre le secteur Lavieu et le centre-ville remettrait en question l'un des objectifs majeurs du projet.

Au regard de ces compléments d'information, le commissaire enquêteur considère que le projet tel que présenté est de nature à :

- Respecter les servitudes résultant du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRNI) du Gier,
- Améliorer dans le cadre des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée, les conditions de gestion des eaux pluviales du bassin versant du Janon et du Gier,
- Contribuer à la désimperméabilisation des sols du secteur.

Il ne peut que constater que le projet d'aménagement tel que conçu en fonction des objectifs d'amélioration des transversalités urbaines sur ce quartier, ne permet pas une mise à ciel ouvert du Janon sur ce tronçon.

3. Gestion des flux de circulation et des nuisances sonores :

En réponse aux observations du commissaire enquêteur sur le point de savoir si une évaluation des conséquences d'un transfert de flux sur la sécurité et les nuisances sonores ressenties par les riverains de la voirie déportée a été réalisée et quels moyens la commune prévoit pour éviter ou à tout le moins limiter ces impacts, la commune confirme que :

- le boulevard Waldeck Rousseau est actuellement fléché comme l'un des axes traversants majeurs de la Commune et identifié au PLU comme un axe bruyant,
- le projet ne vise pas à limiter le flux de véhicule sur le secteur,
- afin de gérer ses flux routiers, elle est dotée d'un système de gestion des flux par les feux tricolores qui lui permet de privilégier un axe, plutôt qu'un autre,
- le projet de dévoiement du trafic est de nature à opérer un niveau de contrainte sur le boulevard W. Rousseau qui aura pour effet une baisse de la vitesse de circulation des véhicules et des nuisances sonores associées. La zone 30 en vigueur sur la place Baudelaire pourra être maintenue et compléter les aménagements, comme la mise en place d'un revêtement spécifique, si nécessaire,
- le désaxement de la voirie vers le sud concerne essentiellement la partie sud de l'îlot de la rue Paul Verlaine et le bâtiment qui aurait été le plus exposé aux nuisances sonores est voué à démolition au printemps 2023 (immeuble Habitat et Métropole),
- Le projet prévoit la possibilité de mettre à sens unique la rue Alsace Lorraine, réduisant les flux de circulation sur ce secteur et l'amorce de cette rue pourra être intégrée à la zone 30 pour sécuriser les usages sur ce secteur,
- la rue Paul Verlaine, contre-allée permettant de desservir les immeubles de logements présents sur le boulevard est conservée, faisant barrière au trafic plus important existant sur la voie principale.

Le commissaire enquêteur prend bonne note des précisions apportées par la commune sur la manière de maîtriser les flux de circulation (feux tricolores, zone 30, sens unique rue Alsace Lorraine, modalités d'aménagements de nature à limiter les risques et les nuisances sonores, notamment par la démolition de l'immeuble le plus exposé et la conservation d'une contre-allée rue Paul Verlaine).

Il n'en reste pas moins que le projet est susceptible de générer un flux de trafic automobile dévoyé, non quantifié au dossier. Il conviendra de gérer ce flux en utilisant tous les moyens à la disposition de la commune tels que décrits précédemment ainsi qu'en concertation avec la Métropole de St Etienne compétente pour les aménagements de voiries .

Le commissaire enquêteur considère donc que la réussite de ce projet est aussi conditionnée par une approche plus précise de ces moyens à mettre en œuvre avant la réalisation des aménagements même si cette question ne lui paraît pas remettre en cause l'utilité publique du projet en lui-même.

4. Sécurité du parc public et de ses abords, fréquentation et usage des espaces publics :

En réponse aux demandes de précisions du commissaire enquêteur sur les conditions d'usage de ces lieux publics pour assurer la sécurité et la tranquillité publiques, la commune indique que les aménagements prévus ne sont pas de nature à générer des troubles à la tranquillité et la sécurité publiques, notamment des riverains, en raison des éléments suivants :

- les activités de jeux ont été positionnées sur la plateforme ~~intermédiaire du terrain rue~~ Voltaire afin de répondre à deux demandes des habitants, issues de la concertation :
 - besoin de jeux pour enfants, avec bancs et espaces aménagés pour les parents,
 - besoin de calme au pied de l'immeuble de logements.

Dans cette optique, l'esplanade aménagée au pied de l'immeuble est pensée comme un espace de repos et de détente. Elle n'entraînera pas de nuisances sonores supplémentaires ;

- le city stade existant sur site sera remplacé par un équipement plus moderne qui pourra accueillir diverses activités sportives, comme c'est le cas actuellement. Il ne créera donc pas de nuisances supplémentaires aux habitants et offrira au contraire une offre renouvelée pour les enfants du secteur et du centre-social voisin qui l'utilisent régulièrement ;
- sur le plan de la surveillance, la commune s'est dotée d'un Centre de Sécurité Urbaine (CSU) avec l'implantation désormais de 200 caméras. Tout nouvel aménagement d'espace public se fait en concertation avec la police municipale et la police nationale pour faciliter la surveillance. De plus, depuis fin 2020 afin d'améliorer sa présence sur le terrain la police municipale possède des équipes de nuit présentes jusqu'à 2 h du matin accompagnées par les opérateurs du CSU ;
- au vu des précédents aménagements de parc (notamment Novaciéries), les forces de police proposent de laisser les espaces ouverts. Ceci permet une action plus rapide et plus facile des forces de l'ordre en cas de problèmes. Toutefois, en cas de besoin le site de la rue Voltaire pourrait être facilement fermé la nuit puisqu'il est entièrement clos.

Le commissaire enquêteur prend bonne note, sur ces différents points, des moyens mis en place par la commune pour assurer la tranquillité, notamment sonore, et la sécurité publique.

5. Conditions d'acquisition des parcelles BK 23 (Indivision TAVITIAN) et BL 11 (VACHER) :

- Concernant la parcelle BL 11 (VACHER) :

En réponse au commissaire enquêteur qui souhaite savoir quelle suite est envisagée pour la parcelle VACHER (procédure de biens vacants et sans maître ?) la commune indique que des recherches aux hypothèques, ainsi qu'à l'état civil ont été réalisées et qu'aucun héritier n'a pu être identifié. L'affichage réglementaire a également été réalisé sans qu'aucun contact ne se soit manifesté.

La procédure de bien sans maître, connue des services, car déjà utilisée, pourrait être mise en place pour intégrer cette voie au domaine public. Elle permettrait à la commune d'avoir la maîtrise foncière sans passer par une procédure d'expropriation inadaptée dans ce cas. La commune pourra prendre ainsi possession du bien puisque le propriétaire est décédé depuis plus de 30 ans sans héritier et ce conformément à l'article 713 du code civil.

Il est ici rappelé que l'accès au terrain de la rue Voltaire sera uniquement un accès piéton ou vélo, les riverains gardant la possibilité d'accéder en véhicule à leur habitation.

Le commissaire enquêteur prend bonne note de ces éléments qui concernent une parcelle non bâtie supportant une voirie privée et limitée en surface (340 m²) et ne remettent pas en cause la poursuite de la procédure de déclaration d'utilité publique.

- S'agissant de la parcelle BK 23 (Indivision TAVITIAN) :

En réponse au commissaire enquêteur qui souhaite connaître les contacts, les suites données et les motifs qui n'ont pas permis d'aboutir à une acquisition négociée pour la parcelle TAVITIAN, la commune indique que divers échanges et tentatives de négociations ont été menés depuis plusieurs années. Un point bloquant dans la succession n'a semble-t-il pas permis d'aboutir à un accord. Une acquisition amiable reste la voie que la commune souhaite privilégier pour l'aboutissement de ce projet.

Il est précisé que les actes de transfert sous DUP permettent d'éteindre tous les droits réels et personnels attachés à la parcellaire. La DUP permet également de verser une indemnité de remploi et d'exonérer fiscalement le propriétaire de plus-value immobilière sous réserve du réemploi des fonds.

Le commissaire enquêteur prend bonne note de ces informations qui ne font pas obstacle à la poursuite de la procédure de déclaration d'utilité publique même si la commune privilégie la négociation à l'amiable parallèlement à la procédure d'expropriation.

6. Sur le financement du projet :

En réponse à la demande du commissaire enquêteur qui estime utile dans le cadre de l'appréciation de l'utilité publique de l'opération de disposer de son mode de financement notamment :

- part éventuelle de l'emprunt/ ressources propres ;
- charge financière/habitant ;

la commune a apporté les éléments suivants :

- les travaux d'aménagement de voirie seront financés sur l'enveloppe voirie de Saint-Etienne Métropole qui s'élève à 1,2 M€/ an. Il s'agit du montant annuel disponible pour Saint-Chamond pour réaliser ses travaux de voirie ;
- Les acquisitions ont été prévues sur le budget 2022 ainsi que les études liées à la dépollution. Les travaux de démolition du bâtiment « point S » pourraient être réalisés en 2023 et 2024. La dépollution est quant à elle prévue au PPI (Plan Pluriannuel d'Investissement) de la Commune. L'ensemble sera réalisé sans qu'une hausse des impôts ou un recours à un emprunt supplémentaire soit nécessaire ;
- Il est à préciser que le désamiantage du « point S » a été estimé et intégré au coût du projet, bien que ceci soit normalement à la charge du propriétaire actuel. Le montant des travaux devrait ainsi venir en déduction du coût d'acquisition ;
- L'obtention probable de subvention sur la partie « dépollution » viendrait également réduire le montant des dépenses ;

- Par ailleurs, le terrain rue Voltaire sera valorisé en fonction de l'estimation des domaines, du coût définitif de la dépollution et des subventions mobilisables sur ce site. Une recette est donc envisageable concernant ce tènement ;
- Le montant de 6,3 M€ représente ainsi une fourchette haute du montant des dépenses ;
- La charge par habitants s'élève dans ce cas de figure à 178 € environ (population de 34 841 habitants - chiffre INSEE 2019), à étaler sur plusieurs années.

Compte tenu :

- **de l'importance de ce projet qui s'inscrit dans une stratégie globale de revivification de l'ensemble du centre-ville de St Chamond sur le long terme,**
- **de l'absence de recours à l'emprunt pour le financer,**
- **de la prise en charge de l'enveloppe voirie par St Etienne Métropole,**
- **des subventions et aides potentielles notamment de l'ADEME sur le volet dépollution,**
- **de la programmation étalée dans le temps des opérations dans le cadre du Plan Pluriannuel d'Investissement,**
- **de la charge par habitant relativement modeste que représente cette opération (environ 178 €),**

le commissaire enquêteur en fonction des données dont il a eu connaissance, ne voit pas d'obstacle majeur à la poursuite de ce projet dès lors qu'il ne conduit pas à une augmentation notable des contributions locales.



En résumé, le projet soumis à l'enquête s'inscrit dans la volonté de la commune de réhabiliter, revivifier un quartier en déshérence en le reliant par le biais de modes doux au centre-ville, en favorisant les accès à des espaces publics nouveaux (parc, esplanades, jardins) ou modernisés (city park) et la création de logements modernes.

Le projet doit permettre de :

- améliorer et rendre plus attractive l'entrée sud-ouest du centre-ville de St Chamond en développant les liaisons « douces » transversales et longitudinales piétonnes et cyclables autour du Bd Waldeck Rousseau (supprimer les effets « barrière » de cet axe pour les mobilités urbaines douces), en favorisant l'accès à un espace boisé actuellement fermé au public (création d'un parc urbain),
- viser une offre de logement moderne et économe en énergie pour limiter l'étalement urbain, les vacances de logements anciens inadaptés et renouveler le profil de la population du centre-ville tout en conservant une mixité sociale,
- préserver et développer les espaces végétalisés en supprimant des surfaces imperméabilisées contribuant à limiter le risque d'inondation notamment du Janon,

- réhabiliter ou créer des espaces récréatifs (city stade, esplanade, parc...) destinés à renforcer le tissu social intergénérationnel,

A cet égard, le commissaire enquêteur constate que la maîtrise foncière totale ou partielle par la commune des parcelles cadastrées section BK n°23, section BK n°50 (pour une petite partie), section CH n°2 et section BL n°11, est nécessaire à la réalisation de l'opération de requalification urbaine telle que présentée.

Il résulte de l'analyse du dossier, des observations du commissaire enquêteur et des réponses apportées par la commune, que le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'arguments déterminants conduisant à considérer que cette opération ne répond pas à un objectif d'intérêt général. Il estime que ses avantages sont de nature à l'emporter largement sur ses inconvénients dès lors que ceux-ci peuvent être levés ou limités à des conditions acceptables.

Ces inconvénients ou interrogations exposés ci-après font l'objet des commentaires, réserves ou recommandations suivants du commissaire enquêteur :

- L'ancien site des « Forges de Lavieu » dont le sol et le sous-sol sont pollués par des hydrocarbures, PCB, COHV, arsenic doit faire l'objet d'un plan des gestion avant de réaliser les aménagements envisagés (construction d'un immeuble d'une vingtaine de logements et de jardins) ; si la mise en place de ce plan de gestion relève plutôt de la phase de mise en oeuvre des aménagements, il paraît néanmoins opportun que la commune s'engage par délibération à lancer, avant la déclaration d'utilité publique, les études complémentaires visant sa réalisation ;
- S'agissant de la gestion des eaux pluviales et de la désimperméabilisation des sols, les objectifs visés par la commune dans sa réponse au commissaire enquêteur devront être respectés en collaboration avec St Etienne Métropole;
- Concernant le dévoiement de la circulation du Bd Waldeck Rousseau pour créer l'esplanade centrale, sans réduction de flux annoncée, la commune doit viser la mise en oeuvre, en concertation le cas échéant avec St Etienne Métropole compétente pour les voiries, des mesures indispensables de sécurité et de réduction des nuisances sonores (feux tricolores, zone 30, sens unique rue Alsace Lorraine, aménagement de chaussée, démolition de l'immeuble le plus exposé et conservation d'une contre-allée rue Paul Verlaine) ;
- L'ouverture au public d'un espace boisé en parc public, ainsi que ses abords, la fréquentation et l'usage d'espaces publics nouveaux (esplanade) ou rénovés (city park) peuvent poser des questions de tranquillité et de sécurité publiques ; la commune affirme disposer des moyens en vidéosurveillance et en capacité d'intervention policière pour assurer la sécurité et la tranquillité des aménagements et de leurs riverains ; une attention particulière devra cependant être portée sur ce point ;
- La procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation ne doit pas dissuader la commune de rechercher une négociation amiable avec le propriétaire de la parcelle BK 23 dite TAVITIAN ;
- Sur le financement de l'opération, l'absence de recours à l'emprunt, la prise en charge de l'enveloppe voirie par St-Etienne Métropole, les subventions et aides potentielles notamment de l'ADEME sur le volet dépollution, la programmation étalée dans le temps des opérations dans le cadre du Plan Pluriannuel d'Investissement, et la charge par habitant relativement modeste que représente cette opération (environ 178 €), sont des éléments positifs au regard de l'intérêt général du projet.



Formulation de l'avis :

Par suite des considérations précitées, le commissaire enquêteur estime que le projet global de requalification urbaine du secteur de Lavieu répond à des objectifs d'intérêt général pour la population de la commune de St Chamond et justifie la poursuite de la procédure 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.

Le commissaire enquêteur émet par conséquent un avis favorable à la déclaration d'utilité publique du projet présenté dans le dossier soumis à l'enquête sous la réserve et les quatre recommandations suivantes :

▪ Réserve :

- L'ancien site des « Forges de Lavieu » dont le sol et le sous-sol sont pollués par des hydrocarbures, PCB, COHV, arsenic, doit faire l'objet d'un plan de gestion avant de réaliser les aménagements envisagés (construction d'un immeuble d'une vingtaine de logements et de jardins a priori hors sols) ; si la mise en place de ce plan de gestion relève plutôt de la phase de mise en oeuvre des aménagements, la commune doit formaliser ses intentions en s'engageant, par délibération, à lancer avant la déclaration d'utilité publique, les études complémentaires visant la réalisation de ce plan.

Cet engagement n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet et son équilibre financier.

▪ Recommandations :

- Compte tenu des conséquences du dérèglement climatique sur le régime des précipitations, bien que le projet respecte a priori la réglementation du Plan de Prévention du Risque Naturel d'Inondation (PPRNi) du Gier et les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée, la recherche en concertation avec St-Etienne Métropole, des conditions optimales de réduction de l'imperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales notamment par infiltration, reste un objectif prioritaire (possibilité de réaliser sous l'esplanade végétalisée des ouvrages de stockage type cuve / bassin ou autres systèmes visant à augmenter le potentiel de rétention avant infiltration, intégrer des espaces en léger creux sur l'esplanade végétalisée permettant d'augmenter ponctuellement les volumes d'eaux pluviales stockées avant infiltration);

- **Le dévoiement de la circulation du Bd Waldeck Rousseau sans réduction de flux étant susceptible de générer des nuisances sonores auprès des riverains et de déporter des risques routiers, la commune doit envisager la mise en œuvre, en concertation le cas échéant avec St Etienne Métropole compétente pour les aménagements de voiries, et après étude préalable en tant que de besoin, des mesures indispensables de sécurisation et de réduction des nuisances sonores (feux tricolores, zone 30, aménagement de chaussée, sens unique rue Alsace Lorraine, démolition de l'immeuble le plus exposé et conservation d'une contre-allée rue Paul Verlaine...);**

- **En vue d'assurer le respect de la sécurité et de la tranquillité publique, la commune devra porter une attention particulière malgré les moyens dont elle affirme disposer (vidéosurveillance, capacité d'intervention policière), sur les conditions d'utilisation des nouveaux espaces publics et de leurs abords, notamment l'ouverture d'un espace boisé en parc public, l'esplanade, le nouveau city-park;**

- **La poursuite de la recherche d'une solution d'acquisition du terrain à l'amiable avec la propriétaire de la parcelle BK 23 peut être privilégiée sur la base d'un prix d'achat correspondant au marché -sachant que l'estimation portée par le service des Domaines n'était valable qu'un an- et intégrant le désamiantage, dans le cadre de l'équilibre financier du projet.**

Fait à Vernaison le 5 août 2022

Le commissaire enquêteur,

Serge MONNIER