



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201659-20240409-MPG032024020a-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/04/2024

Publication : 19/04/2024

Projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'ilot Paul Bert après sa démolition

Commune de Panissières (42)

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

EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PANISSIERES

SOMMAIRE

TITRE 1 - OBJET DE L'ENQUETE - INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES 3

1.	Objet et conditions de l'enquête	4
1.1.	Le maître d'ouvrage	4
1.2.	L'expropriant	4
1.3.	Objet de l'enquête	4
1.4.	Conditions de l'enquête	4
2.	Insertion de l'enquête dans la procédure administrative	5
2.1.	Le projet avant l'enquête	5
2.2.	L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	5
2.3.	A l'issue de l'enquête	5
2.4.	La déclaration d'utilité publique (DUP)	6
2.5.	La mise en compatibilité du PLU avec le projet	6
2.6.	L'enquête parcellaire	7
2.7.	La phase judiciaire de l'expropriation	7
2.8.	Le déroulement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation	8

TITRE 2 - NOTICE EXPLICATIVE 9

1.	Plan de situation	10
2.	Contexte général	11
2.1.	La commune de Panisières	11
2.2.	Le projet de revitalisation du centre-bourg	12
2.3.	L'étude de faisabilité pré-opérationnelle du centre-bourg	13
3.	La maîtrise foncière de l'îlot Paul Bert	16
3.1.	L'émergence du projet d'aménagement urbain et la première acquisition foncière réalisée par la Commune	16
3.2.	Le recours à l'EPORA pour poursuivre des acquisitions et réaliser la déconstruction de l'îlot 16	16
3.3.	Avancement des acquisitions à fin 2023	17
4.	État actuel de l'îlot Paul Bert	18
4.1.	Morphologie urbaine	18
4.2.	Le bâti	18
4.3.	L'espace public	22
4.4.	Risques et nuisances	23
4.5.	Milieux naturels - Biodiversité	23
4.6.	Synthèse du diagnostic et des enjeux	23
5.	Présentation du projet soumis à enquête publique	24
5.1.	Objectifs du projet	24
5.2.	La faisabilité du projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert	25
5.3.	Un projet concerté en 2023	27
5.4.	Le projet finalisé début 2024	28
5.5.	Les raisons du projet retenu parmi les partis envisagés	29
5.6.	Prise en compte des enjeux environnementaux et mesures prévues pour limiter les atteintes à l'environnement et à la santé	30
5.7.	Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme	31

5.8.	Compatibilité du projet avec les autres documents cadre	32
5.9.	Le périmètre de la DUP	33
5.10.	Les parcelles concernées par la procédure d'expropriation	33
6.	Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	34
7.	Justification de l'utilité publique du projet	35
7.1.	Notion « d'utilité publique »	35
7.2.	Justification de l'utilité publique du projet	35

TITRE 3 - PLAN GENERAL DES TRAVAUX 36

TITRE 4 - APPRECIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DEPENSES 38

TITRE 5 - MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL 41

1.	Objet de la mise en compatibilité	42
2.	Dispositions prises pour assurer la compatibilité du plan local d'urbanisme communal avec le projet	42
2.1.	Notice explicative et justification de la mise en compatibilité	42
2.2.	Mise en compatibilité du plan de zonage (pièce 3.2 du PLU)	43

TITRE 6 - ANNEXES 44

1.	Délibération de la commune de Panisières tirant le bilan de la concertation	45
2.	Délibération de la commune de Panisières approuvant le dossier de DUP emportant la mise en compatibilité du PLU	52
3.	Avis du Domaine – Estimation sommaire et globale	53
4.	Mesures de l'EPORA prévues pour éviter, réduire ou compenser les impacts des travaux de démolition	58

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

1. OBJET ET CONDITIONS DE L'ENQUETE

1.1. *Le maître d'ouvrage*

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concerne le projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert après sa démolition situé sur le territoire de la commune de Panissières. La commune de Panissières est maître d'ouvrage de ce projet.

Mairie de Panissières

2 rue Denis Boulanger - 42360 Panissières

1.2. *L'expropriant*

L'arrêté de DUP sera demandé au bénéfice de l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) – voir 2.6 du titre 1 et 3.2 du titre 2 – qui sera, le cas échéant, l'expropriant.

EPORA

2 avenue Grüner - CS 32902 - 42029 Saint-Étienne Cedex 1

1.3. *Objet de l'enquête*

Le présent dossier est établi en vue de la réalisation de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) des travaux liés à Projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert après sa démolition situé sur le territoire de la commune de Panissières.

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

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

1.4. *Conditions de l'enquête*

Le projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert après sa démolition n'est pas soumis à évaluation environnementale suivant l'article L.122-1 du code de l'environnement.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour cette opération portant également sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec le projet, celle-ci se déroule conformément aux articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-43 du code de l'environnement (suivant l'article L.153-55 du code de l'urbanisme).

L'enquête publique porte sur la réalisation des travaux liés au projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert après sa démolition situé sur le territoire de la commune de Panissières qui doit être déclarée d'utilité publique en application de l'article L.1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

2. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

2.1. *Le projet avant l'enquête*

Après avoir conduit des études préalables, la commune de Panissières a mené une concertation volontaire, en application des articles L.103-2 et suivants et R.103-1 du code de l'urbanisme. Ouverte par délibération du conseil municipal du 19 décembre 2023, cette concertation s'est déroulée du 10 janvier au 10 février 2024. La commune de Panissières a tiré le bilan de cette concertation par délibération lors du Conseil municipale du 20 février 2024.

Par délibération du 9 avril 2024, le Conseil Municipal de Panissières a approuvé le présent dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et a autorisé son Maire à demander au Préfet de la Loire la mise en œuvre d'une enquête publique préalable à la DUP du projet.

Voir délibération de la commune Panissières en annexe 2

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

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

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

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

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

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de faire part de ses appréciations, suggestions et contre-propositions. Ces observations peuvent être

recueillies sur les registres d'enquête prévus à cet effet qui seront disposés sur les lieux de l'enquête en mairie de Roanne ou être adressées par correspondance au commissaire enquêteur.

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

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

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est, selon le lieu où il a été déposé, clos et signés soit par le maire, soit par le préfet. Le préfet ou le maire en assure la transmission, dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur (article R.112-18 du code de l'expropriation).

2.3. *A l'issue de l'enquête*

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

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

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

2.4. La déclaration d'utilité publique (DUP)

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

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

2.5. La mise en compatibilité du PLU avec le projet

Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) applicable sur le territoire de la commune de Panissières a été approuvé par délibération du conseil municipal du 26 avril 2012.

La mise en œuvre du projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert après sa démolition nécessite une mise en compatibilité du PLU communal (voir 5.8 du titre 2).

Aux termes de l'article L.122-5 du code de l'expropriation : « *La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les prescriptions d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un plan d'occupation des sols, du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un plan d'aménagement de zone applicable dans une zone d'aménagement concerté, ou avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé, s'effectue dans les conditions prévues au code de l'urbanisme* »

Le code de l'urbanisme précise en son article L.153-54 « *Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

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

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

Le même code indique également en son article L.153-55 que « *Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

1° Par l'autorité administrative compétente de l'État :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise »

La présente enquête publique concernant l'utilité publique du projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert après sa démolition portera donc également sur la mise en compatibilité du PLU.

En pareille hypothèse, l'acte déclaratif d'utilité publique emportera ainsi mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur.

Une demande d'examen au cas par cas a été présentée à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Auvergne-Rhône-Alpes par la préfecture du Rhône le **jj/mm/2024**. Cette demande portait sur la mise en compatibilité du PLU communal de Panissières nécessaire dans le cadre du projet et visait plus précisément à déterminer si cette mise en compatibilité devait faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision du jj/mm/2024, la MRAE a dispensé la mise en compatibilité du PLU d'une évaluation environnementale conformément aux articles R. 104-28 à R. 104-32 du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions précitées, la mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques visées préalablement à l'ouverture de l'enquête publique. Cette réunion d'examen conjoint a été organisée à l'initiative du préfet du département, **elle a eu lieu le jj/mm/2024 et** a fait l'objet d'un procès-verbal relatant sa tenue.

Le conseil municipal de Panissières a décidé d'engager la procédure de mise en compatibilité du PLU avec le projet en même temps que l'approbation du dossier de DUP qui comprend le sous-dossier de mise en compatibilité du PLU.

L'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique portera également sur la mise en compatibilité du PLU avec le projet.

La décision prononçant la déclaration d'utilité publique, qui emporte également mise en compatibilité du PLU, sera soumise aux modalités de publicité définies à l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme impliquant, pour rendre exécutoire la mise en compatibilité :

- un affichage pendant un mois au siège de la Commune ;
- L'insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Une publication au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Loire.

2.6. L'enquête parcellaire

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

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

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

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

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

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

Les résultats de l'enquête parcellaire prennent la forme d'un arrêté de cessibilité du Préfet, pris après avis du commissaire enquêteur, qui déclare cessibles les parcelles ou parties de parcelles dont l'acquisition est nécessaire à la réalisation du projet. Cet arrêté contient toutes les précisions nécessaires à la réalisation de l'expropriation. Il est transmis dans un délai de six mois au greffe du juge de l'expropriation (le tribunal de grande instance territorialement compétent) sous peine de caducité (article R.221-1 du code de l'expropriation).

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

Par délibération **du 3 juillet 2024**, le Conseil d'administration de l'EPORA a accepté d'être – le cas échéant - bénéficiaire de la DUP pour le compte de la Commune de Panissières et autorise sa directrice générale à demander au Préfet de la Loire la mise en œuvre d'une enquête publique parcellaire conjointe en vue de l'obtention d'un arrêté de cessibilité des parcelles visées par l'expropriation

2.7. La phase judiciaire de l'expropriation

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

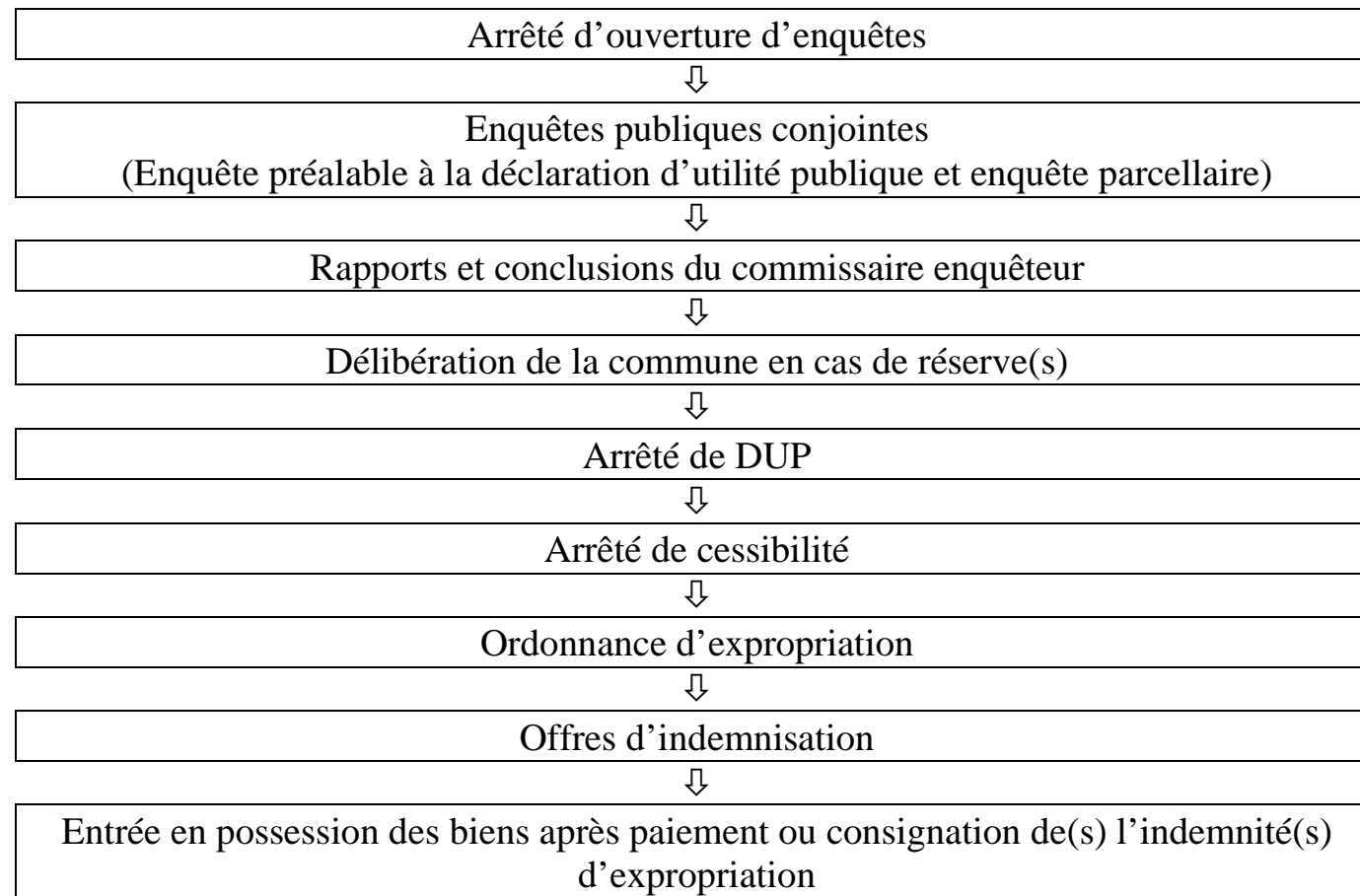
L'ordonnance d'expropriation désigne chaque immeuble ou partie d'immeuble exproprié et précise l'identité des propriétaires expropriés ainsi que le bénéficiaire de l'expropriation.

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

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

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

2.8. Le déroulement de la procédure de déclaration d'utilité publique et d'expropriation



TITRE 2 – NOTICE EXPLICATIVE

1. PLAN DE SITUATION

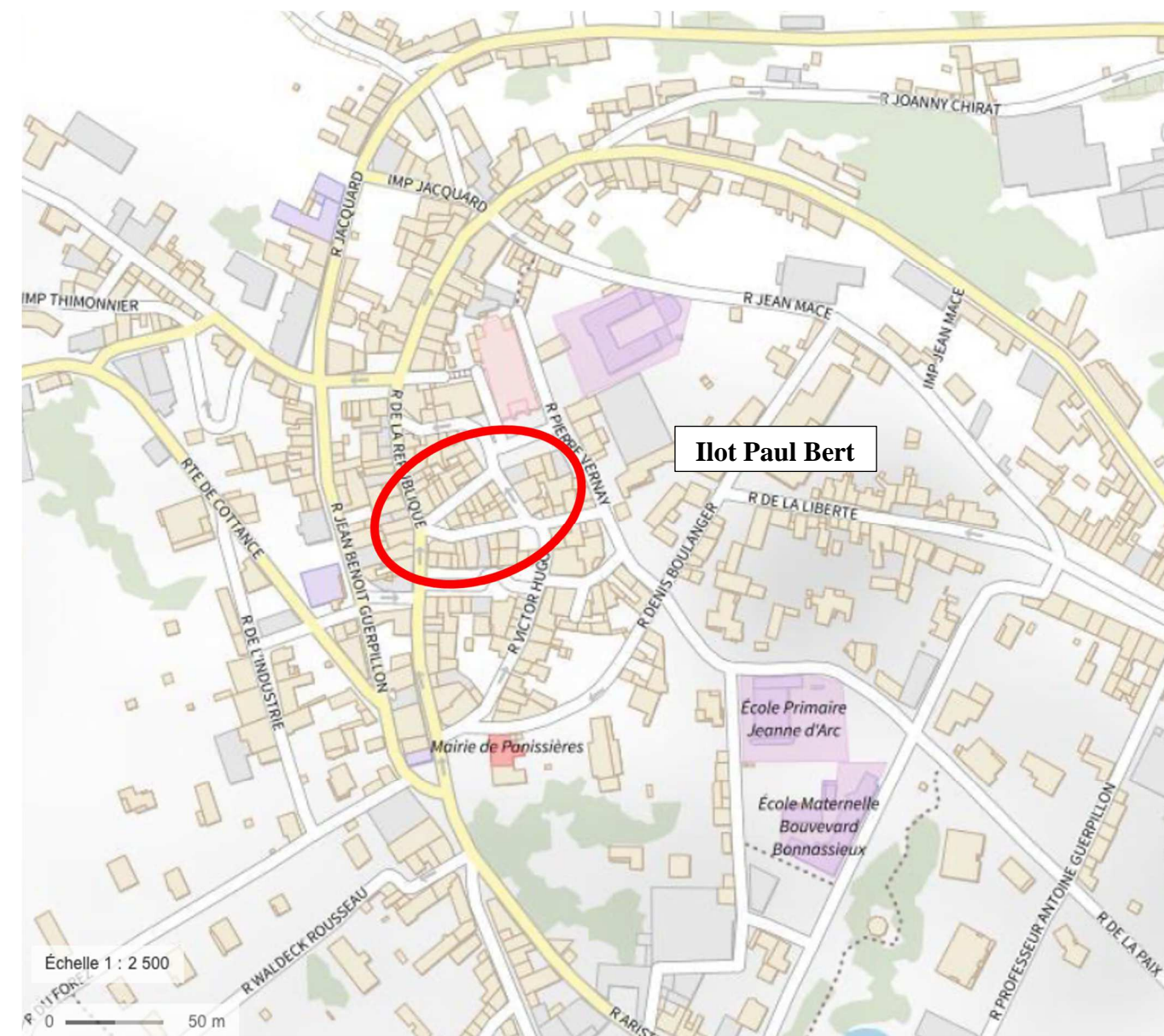
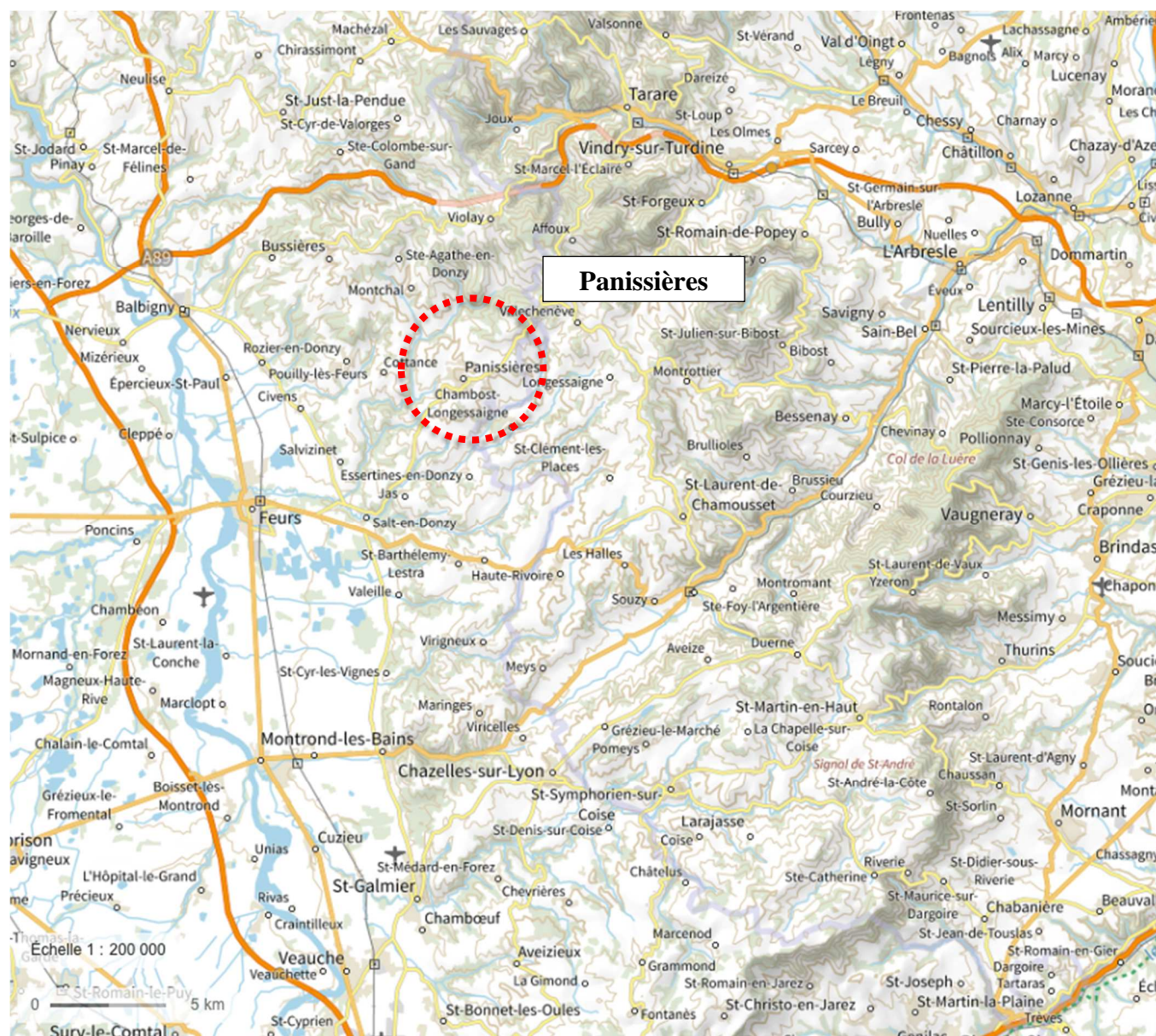


Figure 1 : Plans de localisation et de situation de l'îlot Paul Bert sur la commune de Panissières (Géoportail / IGN)

2. CONTEXTE GENERAL

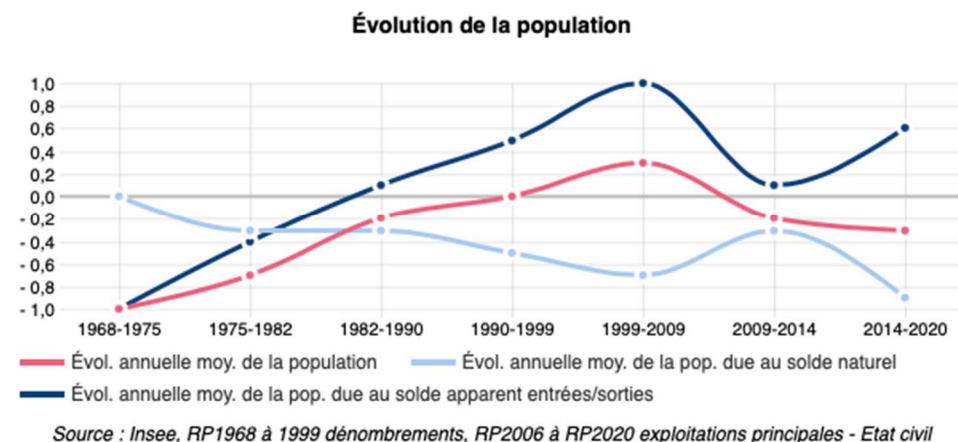
2.1. La commune de Panissières

La commune de PANISSIERES est située au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes, au centre Est du département de la Loire. D'une superficie de 2.671 hectares, elle regroupe environ 3.000 habitants en 2023.

Implantée à 15 mn de Feurs, à 50 mn de Saint-Etienne et à 1 h de Lyon, la commune était la ville centre de l'ex-Communauté de communes des Collines du Matin regroupant 8 autres communes pour environ 7000 habitants.

Depuis 2017, la commune de PANISSIERES fait partie de la Communauté de Communes de Forez-Est (CCFE) qui regroupe 42 communes et environ 64.000 habitants.

La population communale est relativement stable depuis les années 80.



La population communale est globalement plus âgée que celle de la Communauté de Communes de Forez-Est. Le nombre de retraités est important (37 % des plus de 15 ans).

	Nombre		%	
	Panissières	CC de Forez-Est	Panissières	CC de Forez-Est
0 à 14 ans	491	11 541	17,0	18,0
15 à 29 ans	371	9 066	12,9	14,1
30 à 44 ans	422	11 104	14,6	17,3
45 à 59 ans	574	13 203	19,9	20,6
60 à 74 ans	547	12 082	19,0	18,9
75 ans ou plus	479	7 087	16,6	11,1
Total	2 883	64 083	100,0	100,0

2009 2014 2020

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2020

La part de résidences principales est plus faible que celle de la Communauté de Communes de Forez-Est. A noter 12 % de logements vacants.

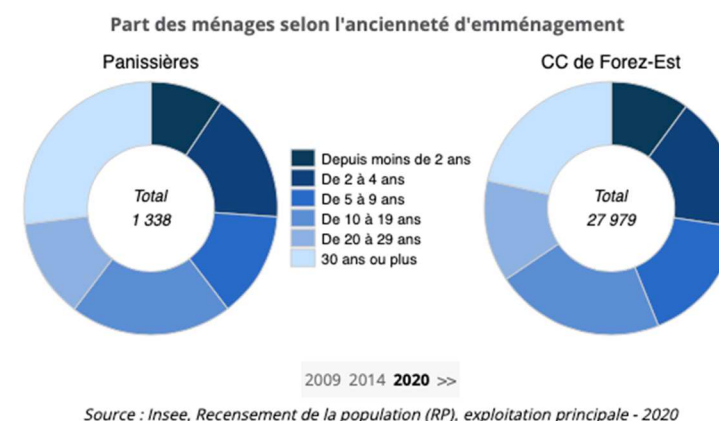
	Nombre		%	
	Panissières	CC de Forez-Est	Panissières	CC de Forez-Est
Résidences principales	1 338	27 978	80,7	87,2
Résid. secondaires et log. occasionnels	115	1 285	6,9	4,0
Logements vacants	205	2 816	12,4	8,8
Total	1 659	32 079	100,0	100,0

1968 1975 1982 1990 1999 2009 2014 2020

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitation principale - 2020

74 % des logements sont des maisons et 24 % des appartements.

La stabilité résidentielle des ménages est plus forte sur Panissières que sur la Communauté de Communes de Forez-Est. 71 % des ménages sont propriétaires de leur logement.



La commune joue un rôle de pôle relais pour l'offre de commerces, services et équipements, dont le collège, une maison de retraite, une résidence services pour personnes âgées, des permanences de divers organismes socio-économiques.

2.2. Le projet de revitalisation du centre-bourg

Le cœur de bourg de Panissières a longtemps souffert d'un déficit d'attractivité, avec un taux de vacance important malgré des atouts essentiels : aménités présentes, attrait du grand paysage et du cadre naturel, patrimoine architectural et urbain bien présent.

La collectivité a engagé en 2010, à l'occasion de la procédure de révision de son PLU, une réflexion sur la revitalisation de son centre-bourg. Elle a par la suite engagé des projets sur l'aménagement de son cœur de bourg. Ont notamment été réalisés :

- La requalification de la rue de la République (réalisée en 2017-2019) ;
- La requalification du Boulevard des Sports (réalisée en 2016-2017) ;
- La création d'une Maison de Santé (réalisée en 2017) ;
- La requalification du secteur Liberté (réalisé en 2023).

Lauréate en janvier 2021 du dispositif « Petites Villes de Demain », la commune a défini les priorités suivantes :

- Offrir les services et les commerces d'une petite Ville : notamment par la création d'une Maison France Service, par le soutien de l'offre culturelle et le soutien auprès des commerces.
- Optimiser les déplacements : en développant des déplacements doux.
- Aménager et embellir le cadre urbain : création d'un îlot de verdure, poursuite des aménagements urbains rue Jean Maté, Place de la Liberté, rue de la paix, Boulevard Bonnassieux, ainsi qu'en continuité du Boulevard des Sports et de la zone artisanale du Pont Rochand.
- Diversifier l'offre de logement et l'attractivité résidentielle : avec l'usage pertinent de friches urbaines en cœur de bourg.
- Préserver et définir un usage rationalisé du bâti communal : en définissant l'implantation d'une structure sportive permettant de réallouer un usage rationnel des locaux communaux ; en assurant la rénovation énergétique comme pour le bâtiment de l'école élémentaire.
- Conforter les formes de concertation et de partenariat

Dans le cadre du dispositif « Petite ville de demain », la commune a signé en mai 2023 une convention tripartite avec l'État et la Communauté de Communes de Forez-Est portant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT). Cette convention comprend un programme d'action et des périmètres opérationnels. Le projet de transformation de l'îlot Paul Bert en îlot de fraîcheur fait l'objet de l'une des actions du programme d'actions (Fiche n°1 P).

Présentation du dispositif ORT

Créée par la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (Loi ELAN) du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

L'ORT vise une requalification d'ensemble d'un centre-ville dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'ORT vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-bourgs / villes en s'appuyant sur 2 principes :

- 1) Développer une approche intercommunale, notamment pour éviter des contradictions dans les stratégies urbaines, commerciales et de développement de l'habitat qui peuvent conduire à développer en périphérie une offre concourant à dévitaliser le centre-bourg / ville ;
- 2) Disposer d'un projet d'intervention formalisé intégrant des actions relevant de différentes dimensions (habitat, urbanisme, commerces, économie, politiques sociales, etc.) dont la mise en œuvre doit être coordonnée.

La figure ci-après présente une cartographie succincte des projets structurants réalisés et à venir.

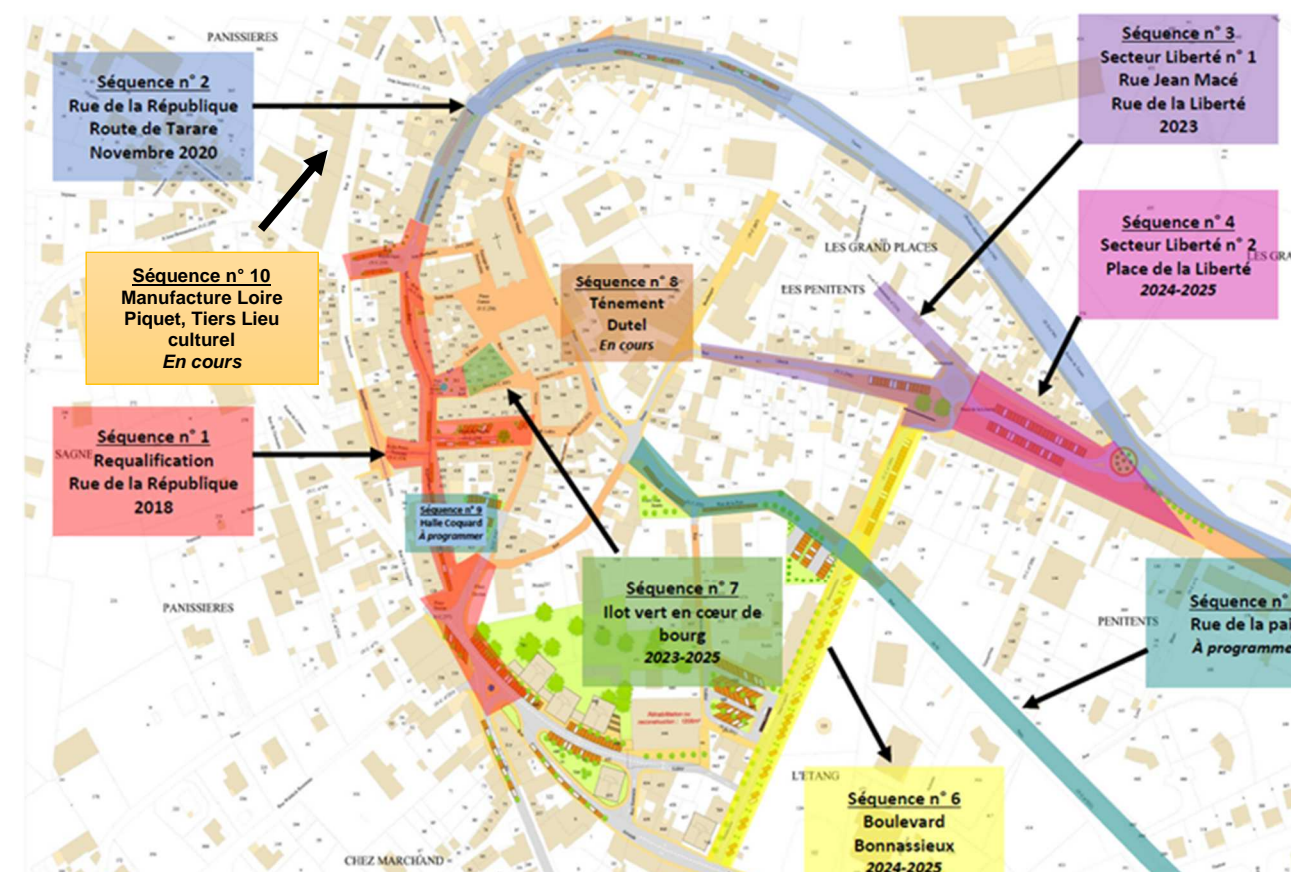


Figure 2 : Cartographie des projets réalisés et à venir de la commune de Panissières (Commune de Panissières)

2.3. L'étude de faisabilité pré-opérationnelle du centre-bourg

Une étude de faisabilité pré-opérationnelle du centre-bourg – place de l'église a été réalisée en 2022 par l'agence d'architecture, d'urbanisme et de paysage Zeppelin pour le compte de la Commune. Cette étude a porté sur la partie ouest du centre-bourg comprenant notamment les 2 îlots ou tènements stratégiques suivants :

- Ilot Paul Bert
- Tènement Dutel

Par ailleurs, une autre étude a porté sur le tènement de l'ancien EHPAD, non objet du présent dossier.

L'état actuel du centre-bourg

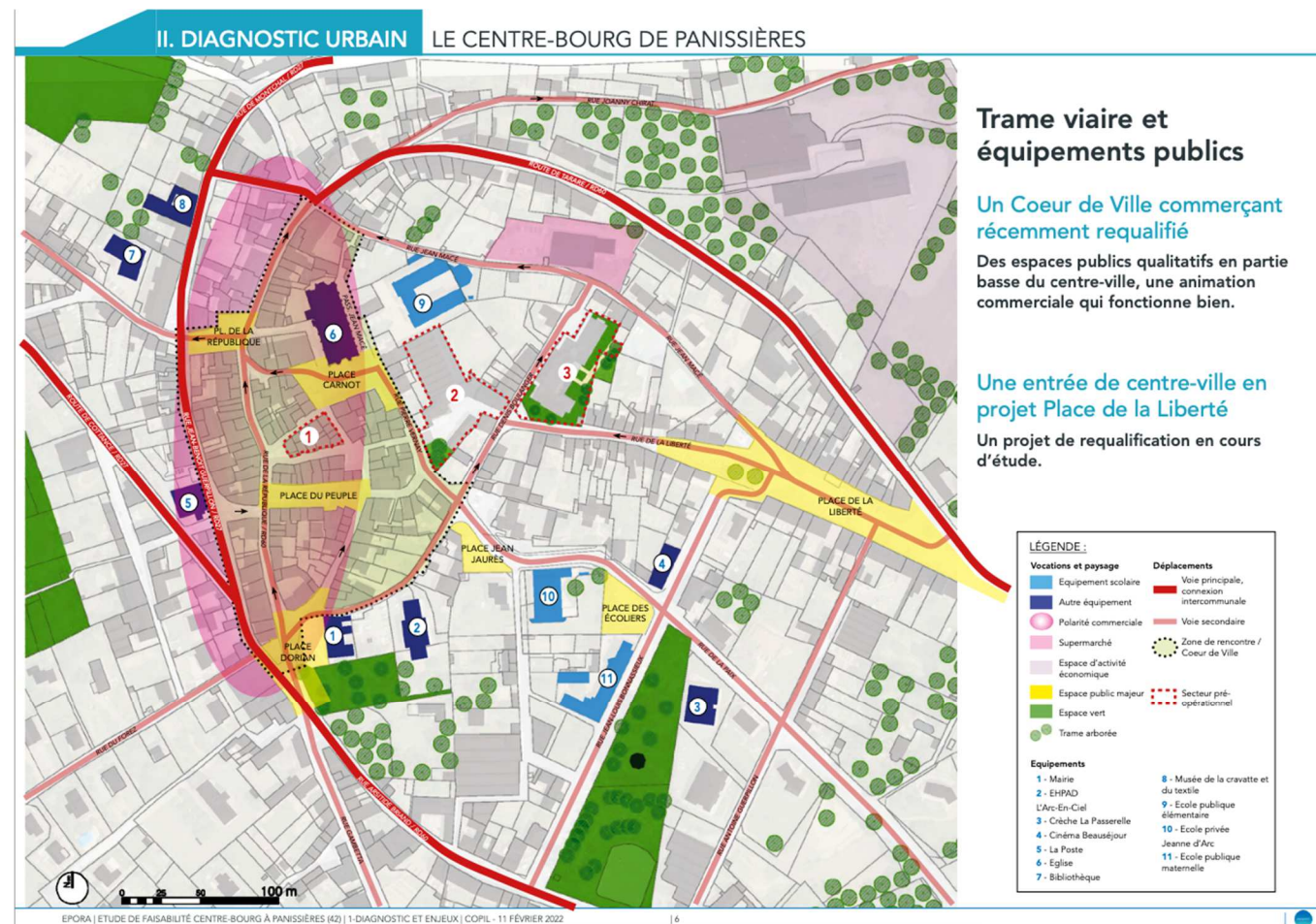


Figure 3 : Trame viaire et équipements publics du centre-bourg – état actuel (Zeppelin 2022)

Un Cœur de Ville commerçant récemment requalifié - Des espaces publics qualitatifs en partie basse du centre-ville, une animation commerciale qui fonctionne bien.
Place de la Liberté : Requalification de l'entrée de centre-ville en projet.

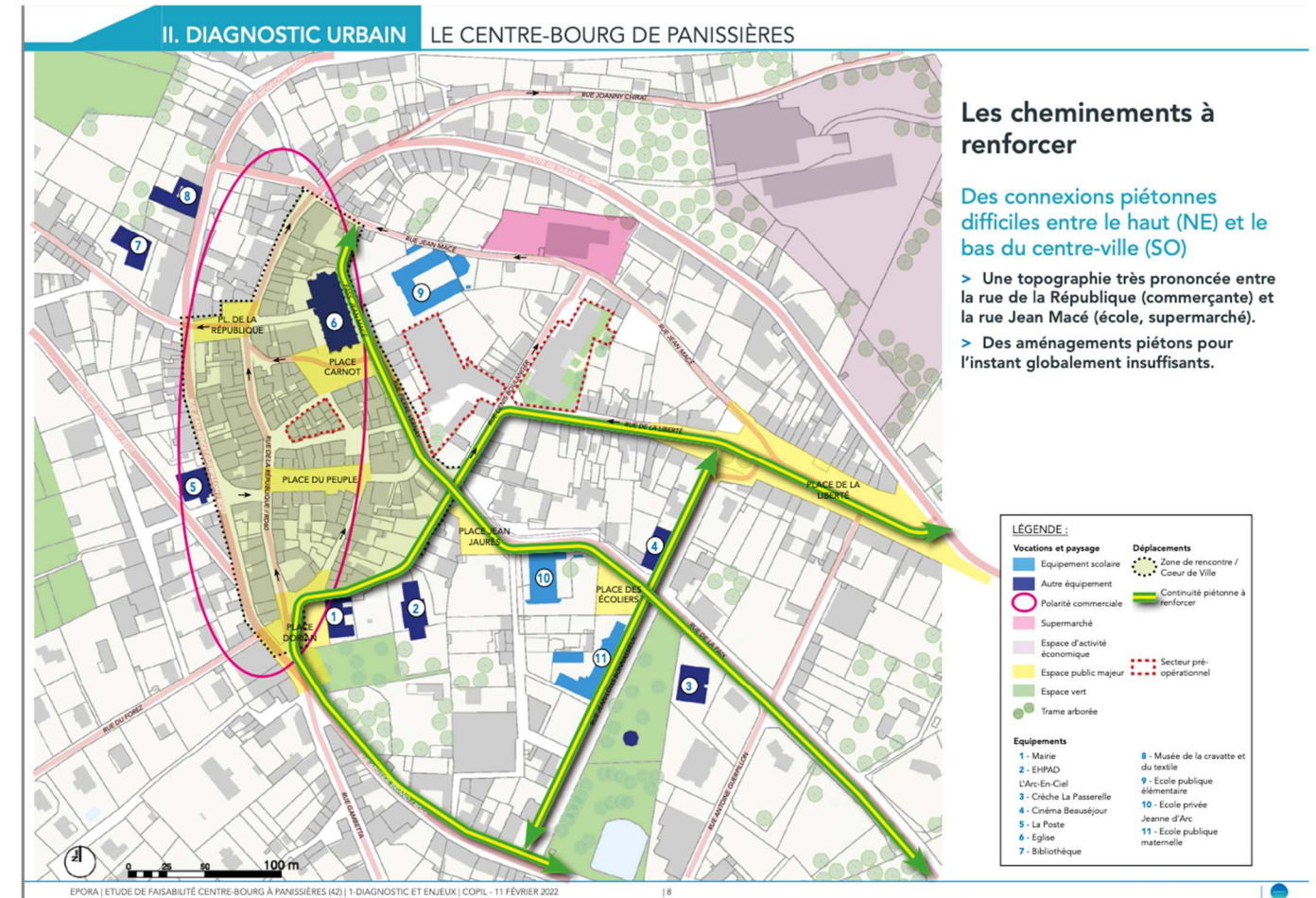


Figure 4 : Trame viaire et équipements publics du centre-bourg – des cheminements à renforcer (Zeppelin 2022)

Une topographie très prononcée entre la rue de la République (commerçante) et la rue Jean Macé (école, supermarché).
Des aménagements piétons pour l'instant globalement insuffisants.
→ Des connexions piétonnes difficiles entre le haut (NE) et le bas du centre-ville (SO)

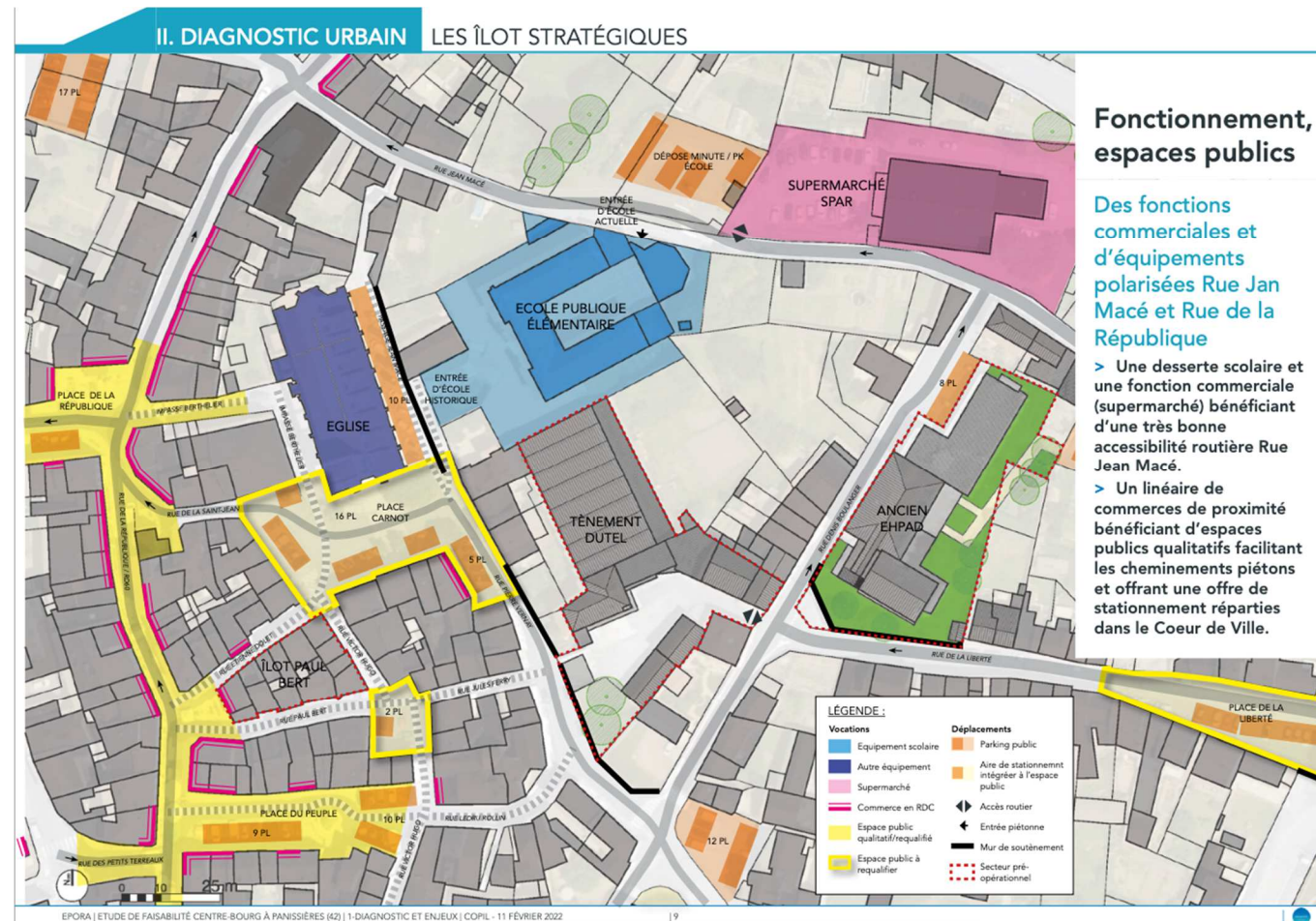


Figure 5 : Espaces publics du centre-ancien (1/2) – état actuel (Zeppelin 2022)

- Des fonctions commerciales et d'équipements polarisées Rue Jan Macé et Rue de la République
- Une desserte scolaire et une fonction commerciale (supermarché) bénéficiant d'une très bonne accessibilité routière Rue Jean Macé.
 - Un linéaire de commerces de proximité bénéficiant d'espaces publics qualitatifs facilitant les cheminements piétons et offrant une offre de stationnement réparties dans le Cœur de Ville.

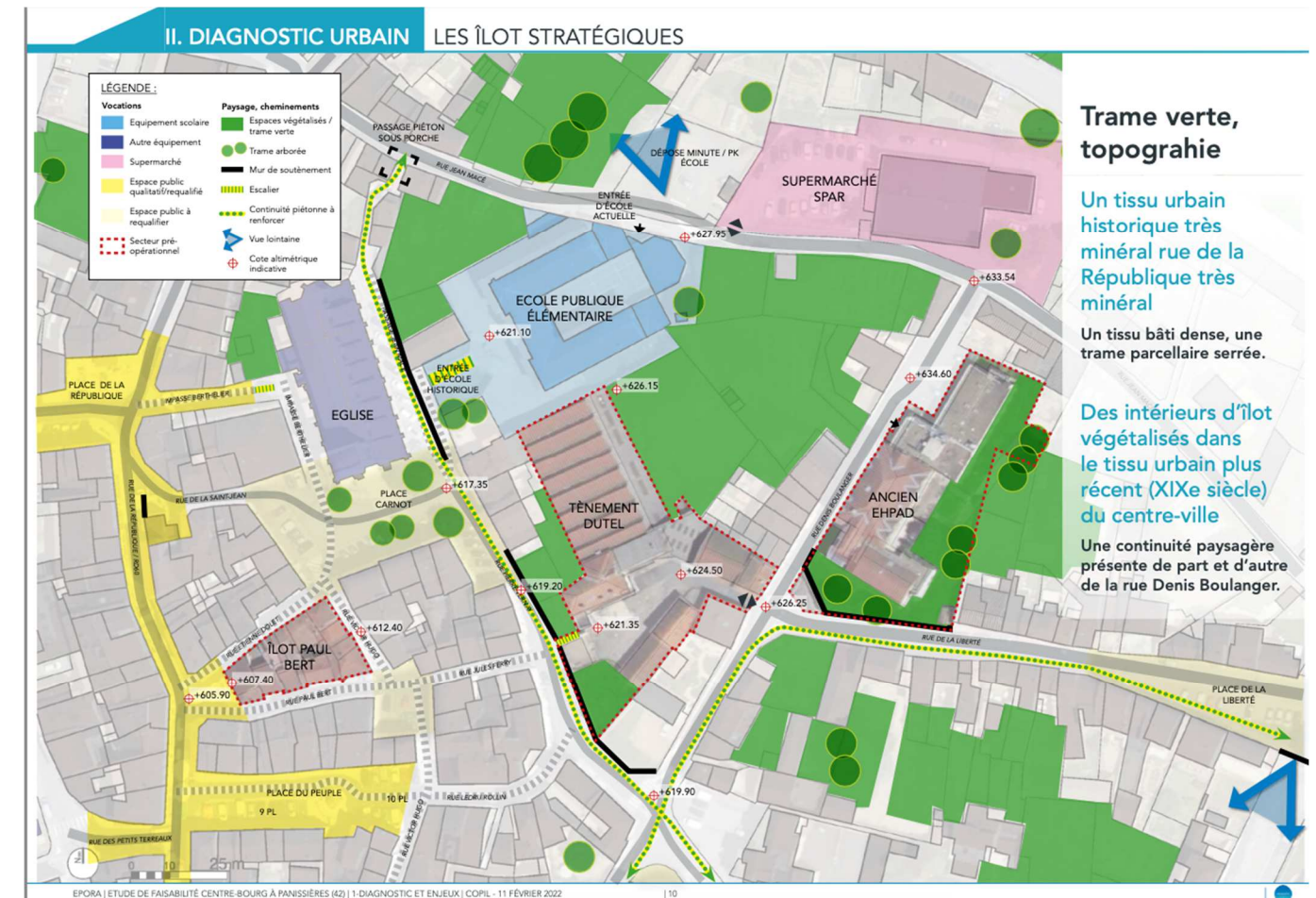
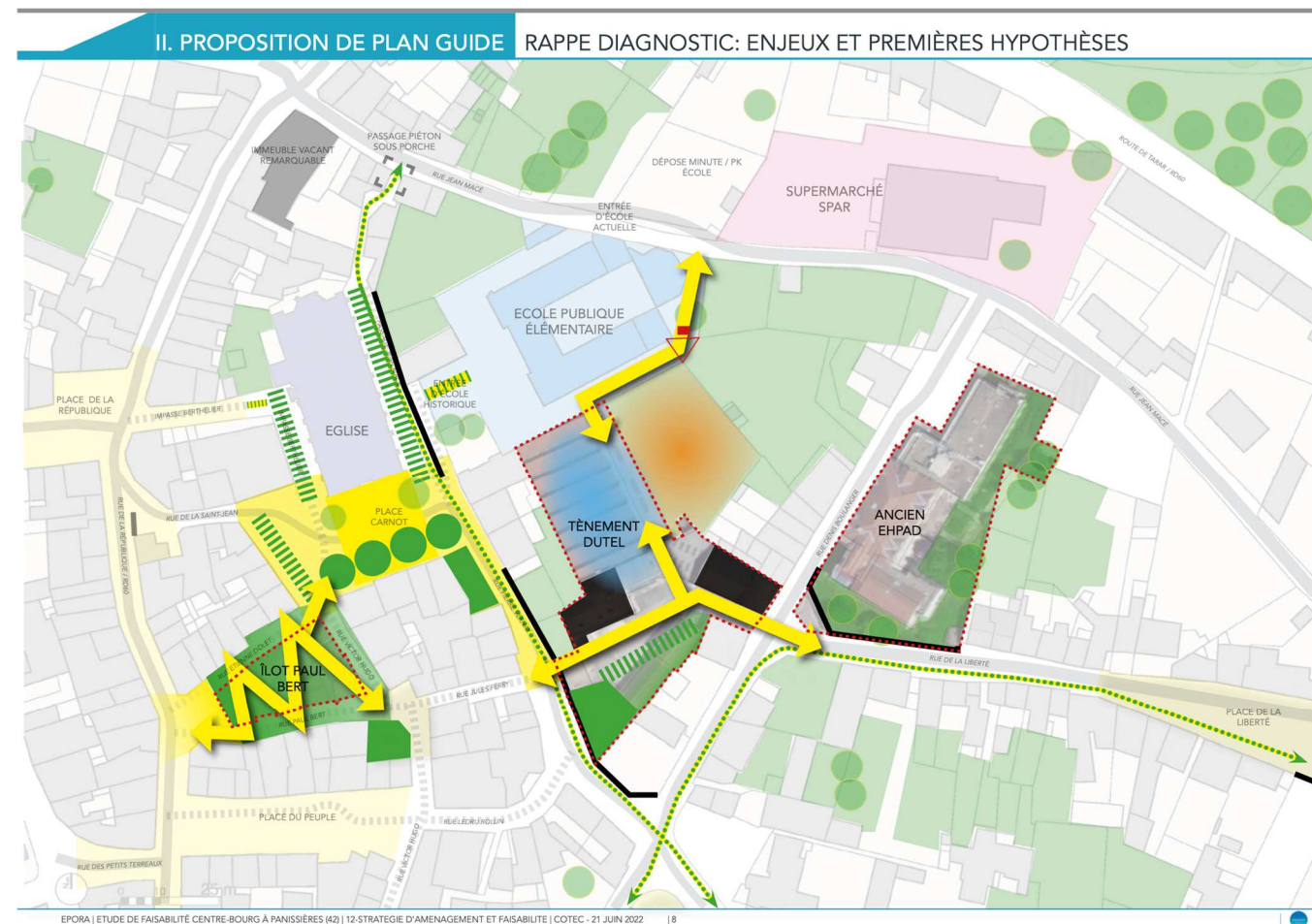


Figure 6 : Espaces publics du centre-ancien (2/2) – état actuel (Zeppelin 2022)

- Un tissu urbain historique, notamment sur rue de la République très minéral - Un tissu bâti dense, une trame parcellaire serrée.
- Des intérieurs d'îlot végétalisés dans le tissu urbain plus récent (XIXe siècle) du centre-ville - Une continuité paysagère présente de part et d'autre de la rue Denis Boulanger.

Le schéma global d'aménagement du centre-ancien



Le projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert après sa démolition fait partie du schéma global d'aménagement du centre-bourg. Il s'inscrit dans la dynamique de sa revitalisation.

Figure 7 : Schéma global d'aménagement du centre-ancien – état actuel (Zeppelin 2022)

Des espaces publics requalifiés entre le haut (rue Pierre Vernay) et le bas du centre bourg (rue de la République)

- Faciliter les connexions piétonnes, entre les rues de la République, Victor Hugo, Pierre Vernay.
- Aménager un îlot de Fraîcheur (Îlot Paul Bert) qui bonifie le cadre résidentiel et l'environnement urbain.
- Valoriser la place Carnot, lui redonner un caractère et des usages de place de village, entre église et écoles (réflexion en cours, réalisation non prévue dans le mandat actuel)

Construire un Pôle enfance étendu et des logements sur le site de l'ancienne entreprise Dutel

- Regrouper les écoles élémentaire et maternelle sur l'îlot, via une accessibilité renforcée depuis la rue Jean Macé.
- Étendre la fonction « enfance » avec la construction d'une Crèche, d'un Centre loisirs, d'un Relais Assistantes maternelles

Développer à terme la rue Jean Macé

- Urbaniser le front de rue pour du logement.
- Préserver la trame verte en cœur d'îlot.

3. LA MAITRISE FONCIERE DE L'ÎLOT PAUL BERT

3.1. L'émergence du projet d'aménagement urbain et la première acquisition foncière réalisée par la Commune

Dans le cadre de la réflexion sur l'aménagement du centre bourg de Panissières, la municipalité s'est portée acquéreur de gré à gré des immeubles de l'îlot Paul Bert avant même le conventionnement avec l'EPORA et la Communauté de communes de Forez-Est.

Dès 2014, une démarche de concertation avait été engagée. Chaque propriétaire des maisons inhabitées a été rencontré par les élus afin de partager et enrichir le projet municipal. A la suite des différentes consultations, il s'est avéré que l'îlot était en grande partie vide de tout occupant. Un état de délabrement de ces maisons a été constaté ainsi qu'un très mauvais état du bâti.

Progressivement, le projet de démolir cet îlot vétuste s'est imposé afin de rendre possible une opération paysagère. Les premiers objectifs mis en exergue auprès des habitants ont été :

- de donner espace et lumière aux maisons avoisinantes et aux voies circulantes ;
- de permettre aux habitants, commerçants sédentaires et non sédentaires, de réinvestir l'espace du centre bourg.

Le projet municipal a été acté lors des conseils municipaux du 8 février 2016 et du 21 mars 2016. L'acquisition amiable d'une propriété située dans l'îlot a déjà été réalisée par délibération n°2 du 21 mars 2016. Il s'agit de la propriété immobilière sis 6 rue E. Dolet, cadastrée AN 358, acquise pour 6000€ hors frais notariés.

Extrait de la délibération du 21 mars 2016 : « Cette acquisition amiable s'inscrit dans un projet, déjà évoqué lors du Conseil municipal du 8 février 2016, concernant un îlot en centre bourg. Il apparaît que les maisons de cet îlot demeurent vacantes, et que certaines sont dégradées. Une réflexion est engagée pour un aménagement urbain redonnant de la lumière et de l'attractivité à cette zone centrale. »

La signature de l'acte notarié a été réalisée en janvier 2017.

3.2. Le recours à l'EPORA pour poursuivre des acquisitions et réaliser la déconstruction de l'îlot

Le présent projet fait l'objet d'une convention dite « opérationnelle » passée entre la commune de Panissières, Loire Forez agglomération et l'EPORA, en date du 27 janvier 2023. Cette convention a été approuvée par délibération du 13 septembre 2022 du conseil municipal de Panissières.

Cette convention a pour objet de demander à l'EPORA l'acquisition des parcelles de l'îlot bâti Paul Bert, puis le désamiantage, la déconstruction et la démolition totale des immeubles en vue de la réalisation d'un projet de création d'un îlot de fraîcheur. La convention prévoit l'engagement de la commune à acquérir ces parcelles déconstruites au terme de la convention dont la durée est de 4 ans, soit avant fin janvier 2027. Par avenant en date du 24 avril 2023, le taux de participation de l'EPORA au déficit est passé de 10 à 30%, avec un montant plafonné à 313.000 €.

Extraits de la convention :

Le projet consiste en la création d'un îlot de fraîcheur nécessitant le désamiantage, la déconstruction et la démolition totale de plusieurs immeubles d'habitation représentant une emprise au sol de 552 m².

L'EPORA est ainsi chargé d'acquérir une assiette foncière et de la requalifier, le cas échéant, en vue de restituer un foncier dans un état compatible avec le projet d'aménagement poursuivi par la collectivité ou ses concédants. Pour ce faire, l'EPORA conduit des études techniques et pré-opérationnelles, acquiert les fonciers du périmètre des présentes, assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de proto-aménagement le cas échéant et gère en qualité de propriétaire, les biens immobiliers nécessaires au projet d'aménagement poursuivi par la ou les collectivité(s) signataire(s) durant le portage.

L'EPORA se fera fort d'acquérir l'ensemble des biens désignés par la collectivité comme étant nécessaires à l'opération d'aménagement qu'elle poursuit. Pour ce faire, il recourt à l'ensemble des moyens de l'action publique foncière pour maîtriser le périmètre des présentes, développés ci-après. Pour assurer la complète maîtrise du périmètre, le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique peut s'avérer nécessaire. La collectivité déclare en être parfaitement informée. L'EPORA peut conduire une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique conduisant à transférer la propriété des biens à son bénéfice. A ce titre, la collectivité devra en délibérer préalablement le principe au vu du dossier de Déclaration d'Utilité Publique et des motivations trouvant leur origine dans son projet d'aménagement. Elle s'engage à faciliter la procédure en produisant toutes informations utiles au dossier.

La collectivité poursuivant le projet d'aménagement s'engage sans réserve, au titre des présentes, à acquérir l'assiette foncière au prix de vente contractuel indiqué à l'article 15, au terme de son portage correspondant au terme de la convention, dans les conditions précisées aux présentes. Réciproquement, l'EPORA s'engage à céder l'assiette foncière acquise à la collectivité compétente au plus tard au terme du portage, aux prix et conditions stipulées aux présentes. Conformément aux statuts des Établissements Publics Fonciers d'État (EPFE), le prix de vente contractuel de l'assiette foncière mobilisée et préparée par l'EPORA et cédée à la Collectivité compétente est égal à son prix de revient.

Le coût de revient de l'assiette foncière requalifiée décrite à l'article 5 est estimé à 950.000 € HT

Les Parties reconnaissent que le projet foncier objet de la présente convention comporte des risques d'aléas pouvant conduire à l'augmentation des dépenses de l'opération et du coût de revient du foncier évoqué ci-avant.

Aussi, les Parties s'accordent sur le fait que l'EPORA pourra poursuivre l'opération en engageant des dépenses, sans nécessité d'en passer par la voie d'un avenant, tant que celles-ci ne conduisent pas à ce que le coût de revient prévisionnel ne dépasse de plus de 15% le montant indiqué ci-avant.

Au vu des caractéristiques de l'opération d'aménagement et du projet foncier nécessaire pour mobiliser et adapter l'assiette foncière, l'EPORA consent les minorations foncières suivantes :

Le prix de revient des fonciers faisant l'objet de la présente Convention est supérieur à leur valeur vénale déterminée au vu du marché foncier et immobilier dans le secteur d'intervention, qui n'est pas compensée par des subventions de tiers ou des recettes diverses. Cet écart résulte de charges exceptionnelles et exorbitantes liées à la requalification foncière. Le bilan financier prévisionnel du projet de requalification présente donc un déficit financier prévisionnel.

Le taux de la minoration foncière sur le déficit foncier que pourra consentir l'EPORA lors de la cession des biens acquis est déterminé à partir du bilan financier en annexe 3.

- Taux de participation de l'EPORA au déficit : 30 %
- Montant prévisionnel de minoration : 272.000 € HT, soit une minoration plafonnée à

313.000 HT par application de 15% de dérive du déficit.

Au regard des études en cours et de la démarche Petite Ville de Demain, le taux de minoration pourra être réexaminé à l'issue de la remise du rapport final.

Le prix de vente contractuel prévisionnel de l'assiette foncière à mobiliser et à adapter au projet d'aménagement, qui résulte du prix de revient, tel que défini dans les conditions générales, et des minorations foncières attribuées au projet foncier, est de 802.000 € HT

Présentation de l'EPORA

L'EPORA est un Établissement Public d'État à caractère industriel et commercial chargé d'une mission de service public.

Dans le cadre de l'article L321-1 du code de l'Urbanisme, l'EPORA lutte contre l'étalement urbain en fournissant les assiettes foncières nécessaires aux projets d'aménagement des collectivités, qu'il mobilise dans le tissu urbain constitué, pour servir les politiques de l'habitat, du développement économique et plus largement de l'aménagement du territoire.

A ce titre, il accompagne les collectivités et leurs groupements en charge des politiques d'aménagement pour identifier les gisements fonciers mobilisables, étudier et définir les stratégies de mobilisation foncière sur le court et long terme, capter les opportunités foncières, vérifier l'économie et la faisabilité des projets, pour orienter l'action foncière publique là où elle est la plus pertinente.

En partenariat avec les collectivités poursuivant les projets d'aménagement, l'EPORA met en œuvre les stratégies foncières. Il acquiert les terrains, en assure le portage financier et patrimonial, y réalise les travaux de requalification foncière le cas échéant, pour céder à la collectivité, son concessionnaire, ou l'opérateur qu'elle désigne, un terrain prêt à être aménagé dans un délai conforme à la stratégie foncière convenue.

Les modalités d'intervention de l'EPORA, au bénéfice des Collectivités relevant de son périmètre d'intervention, ont été précisées dans le cadre de son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2021-2025, délibéré par son Conseil d'administration du 5 mars 2021.

3.3. Avancement des acquisitions à fin 2023

L'EPORA a engagé en juillet 2021 les démarches d'acquisition foncière des 13 unités foncières de l'îlot Paul Bert auprès des propriétaires concernées.

Acquisitions amiables réalisées :

Les acquisitions foncières sont réalisées en ce qui concerne les parcelles :

- AN 353, 358 à 360, 362 (propriété communale)
- AN 350, 354 et 361 (propriété EPORA).

Acquisitions amiables à venir :

Les notaires ont été missionnés par l'EPORA pour régulariser des acquisitions à l'amiable des parcelles suivantes :

- AN 351 et AN 352
- AN 356
- AN 357

Parcelle pour laquelle aucun accord amiable n'a pu être trouvé :

- AN 355

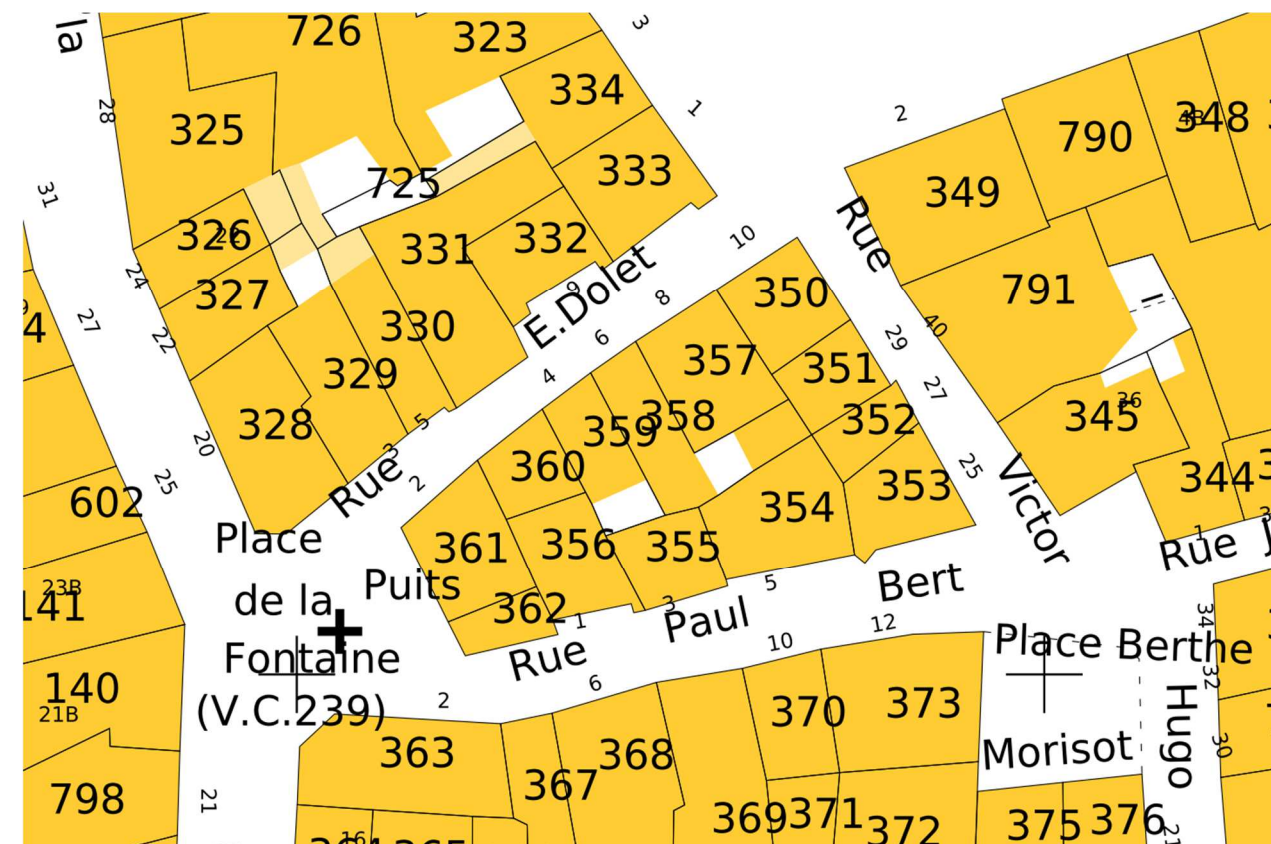


Figure 8 : Plan parcellaire de l'îlot Paul Bert (cadastre.gouv.fr)

4. ÉTAT ACTUEL DE L'ÎLOT PAUL BERT

4.1. Morphologie urbaine

A l'origine, PANISSIERES était implantée autour de la chapelle St Loup, quartier appelé de nos jours, le "petit Panisnières". Ce quartier antique, délaissé et ruiné fut ensuite abandonné pour le bourg situé sur la colline au pied du château protecteur, emplacement actuel de la commune.

Le vieux bourg emmuré de PANISSIERES, dont il ne reste plus rien, s'est transformé en une cité moderne en parallèle au développement des activités manufacturières, puis artisanales et industrielles.

La trame parcellaire du centre-bourg est disparate :

- dans le noyau ancien, le morcellement parcellaire est extrême et constitué de micros-parcelles de quelques dizaines de m², au maximum quelques centaines pour les immeubles les plus importants. Le maillage et la trame parcellaire sont serrés à l'extrême. La structure urbaine, héritée de l'époque préindustrielle est restée compacte et s'est peu à peu relâchée vers les franges Sud-est du bourg qui ont accueillies le développement urbain à partir du XXème.
- dans les espaces urbains postérieurs du cœur de ville, les parcelles sont plus vastes, mais restent dans l'ensemble de taille modeste, soit quelques centaines de m², à l'exception de quelques propriétés bourgeoises où se côtoient habitat et activités.
- les extensions de bâtiment d'activités ont créé des ruptures d'échelles morphologiques et peuvent représenter des surfaces de plusieurs milliers de m².
- les extensions pavillonnaires récentes sont aisément identifiables par leur tracé géométrique régulier. Les voies nouvelles ne respectent pas toujours la topographie et privilégie l'offre en surface homogène à savoir des lots de 800 à 1200 m². Le traitement paysager est sommaire.

L'îlot Paul Bert est situé dans le centre-bourg ancien de la Commune. Les immeubles de l'îlot sont des constructions des années 1900.

4.2. Le bâti

L'îlot Paul Bert est délimité par les rues Dolet, Paul Bert, Victor Hugo et de la République.

Il est constitué par 13 unités foncières toutes bâties et une placette qui donne sur la rue de République.

La superficie de l'îlot (hors placette) est de 522 m².

Ses dimensions : 33 m de longueur, largeur qui varie de 10 à 22 m.

Il est complètement bâti, à l'exception de deux micro-espaces situés en cœur d'îlot de 6 et 12 m² – voir figure 14.

La superficie de l'emprise bâtie est donc de 522 m², soit 534 m², ce qui représente une emprise bâtie moyenne très faible de 41 m² par unité foncière

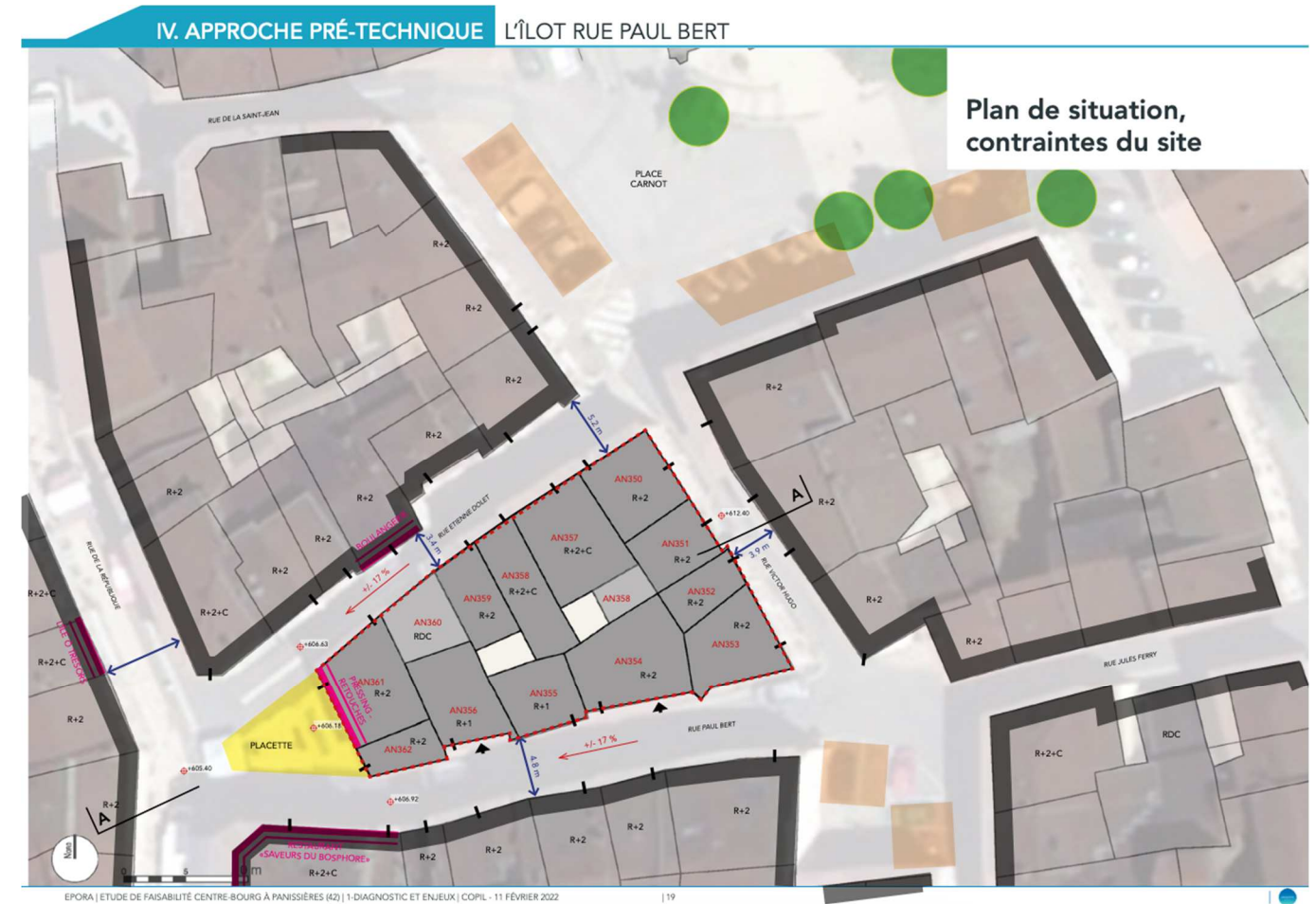


Figure 9 : Plan de l'îlot – état actuel (Zeppelin 2022)

Section	Numéro	Adresse	Description sommaire	SURFACES				Etat bâti
				Surface cadastrale	Emprise batie	SDP	Terrains nus	
AN	350	10 rue Etienne Dolet	R+2, sous-sol semi-enterré, construction en pierre, ancien commerce en Rdc	40 m ²	40 m ²	84 m ²		Moyen
AN	351	29 rue Victor Hugo	R+2, sous-sol, construction en pierre apparente	30 m ²	30 m ²	63 m ²		Vétuste
AN	352	27 rue Victor Hugo	R+2, sous-sol, construction en pierre	26 m ²	26 m ²	55 m ²		Vétuste
AN	353	25 rue Victor Hugo	R+2, sous-sol, construction en pierre	47 m ²	47 m ²	99 m ²		Vétuste
AN	354	5 rue Paul Bert	R+2, garage semi-enterré, construction en pierre apparente	65 m ²	65 m ²	137 m ²		Moyen
AN	355	3 rue Paul Bert	R+1, sous-sol semi-enterré, construction en pierre	35 m ²	35 m ²	49 m ²		Vétuste
AN	356	1 rue Paul Bert	R+1, garage Rdc, construction en pierre	46 m ²	46 m ²	64 m ²		Vétuste
AN	357	8 rue Etienne Dolet	R+2+c, sou-sol, construction en pierre	59 m ²	59 m ²	145 m ²		Moyen
AN	358	6 rue Etienne Dolet	R+2+c, sou-sol, construction en pierre, construction annexe en fond de parcelle	60 m ²	54 m ²	116 m ²	6 m ²	Dégradé
AN	359	4 rue Etienne Dolet	R+2, construction en pierre	43 m ²	31 m ²	65 m ²	12 m ²	Moyen
AN	360		Rdc, ancien garage + terrasse, constructions en pierre	29 m ²	29 m ²	20 m ²		Moyen
AN	361	2 rue Etienne Dolet	R+2, commerce en Rdc, construction en pierre	54 m ²	54 m ²	113 m ²		Vétuste
AN	362	rue Jules Ferry / rue Paul Bert	R+2, sous-sol, construction en pierre	18 m ²	18 m ²	38 m ²		Dégradé

Figure 10 : Listing des unités foncières avec les caractéristiques et l'état actuel du bâti (Zeppelin 2022)



Figure 11 : Vue aérienne de l'îlot – état actuel (??)

Les immeubles de l'îlot sont des constructions des années 1900 du type R+2 pour la grande majorité. Certaines ont des combles, d'autres disposent d'une cave en sous-sol. L'état du bâti est globalement vétuste, voire dégradé. Les immeubles ne sont plus entretenus.



Figure 12 : Vue du pignon du tènement AN359 – fuite d'eau en toiture qui endommage le pignon (AP Management 2023)

IV. APPROCHE PRÉ-TECHNIQUE L'ÎLOT RUE PAUL BERT



VUE 1 - Rue Paul Bert

VUE 2 - Rue Victor Hugo



N°25 Rue Victor Hugo (AN353)

N°27 Rue Victor Hugo (AN352)

N°29 Rue Victor Hugo (AN351)

N°10 Rue Etienne Dolet (AN350)

VUE 3 - Rue Etienne Dolet

EPORA | ETUDE DE FAISABILITÉ CENTRE-BOURG À PANISSIÈRES (42) | 1- DIAGNOSTIC ET ENJEUX | COPIL - 11 FÉVRIER 2022

| 20

Figure 13 : Façades sur rue Victor Hugo – état actuel (Zeppelin 2022)

IV. APPROCHE PRÉ-TECHNIQUE L'ÎLOT RUE PAUL BERT



N°2 Rue Etienne Dolet (AN361)

N°2 Rue Etienne Dolet (AN362)

VUE 5 - Rue Paul Bert



N°3 Rue Paul Bert (AN355)

Nos 1, 3, 5 Rue Paul Bert (AN356, AN355, AN354)

EPORA | ETUDE DE FAISABILITÉ CENTRE-BOURG À PANISSIÈRES (42) | 1- DIAGNOSTIC ET ENJEUX | COPIL - 11 FÉVRIER 2022

| 22

Figure 14 : Façades sur rue Paul Bert – état actuel (Zeppelin 2022)



Figure 15 : Façades sur rue Etienne Dolet – état actuel (Zeppelin 2022)

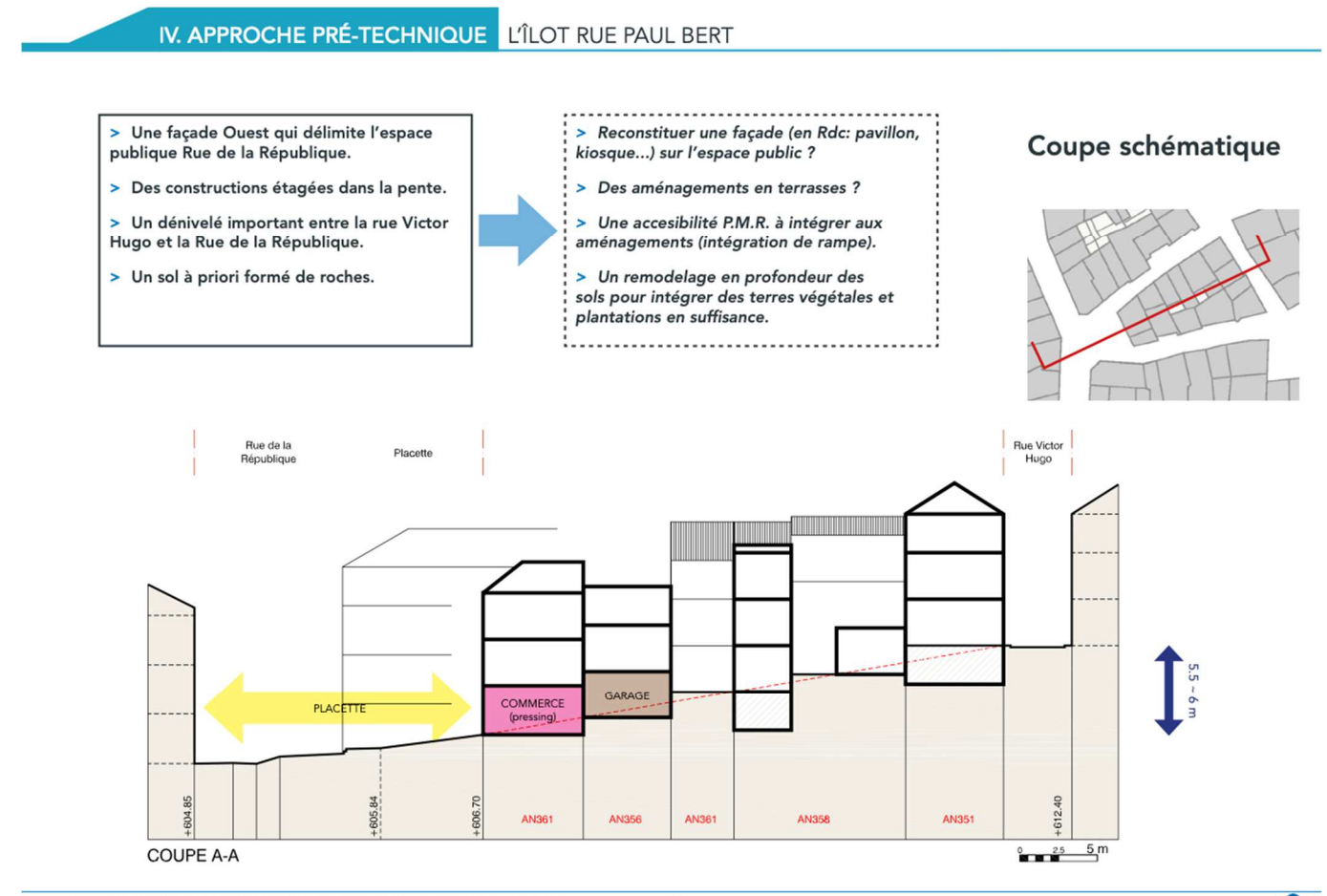


Figure 16 : Coupe schématique dans l'axe Ouest-Est – état actuel (Zeppelin 2022)



Figure 17 : Vue du cœur d'îlot depuis la fenêtre du logement situé au 27 ou 29 rue Paul Bert (EPORA)

4.3. L'espace public

Les rues Étienne Dolet et Paul Bert :

- Sont très étroites : 3,4 m pour la rue Dolet et 4,8 m pour la rue Bert.
- Avec une forte pente : environ 17%
- Réglementées en sens unique montant et en zone de rencontre (vitesse limitée à 20 km/h et espace partagé entre les voitures et les piétons)

Ces deux rues ne comprennent pas de place de stationnement automobile.

La placette qui donne sur la rue de République accueille la terrasse du restaurant situé rue Paul Bert.



Figure 18 : Vue de la placette de l'îlot Paul Bert – État actuel (AP Management 2023)

4.4. Risques et nuisances

L'ilot Paul Bert n'est pas situé dans un périmètre de prévention des risques (PPR) naturels ou technologiques.

L'ilot Paul Bert n'est pas concerné par des dépassements de seuil de bruit routier, ferroviaire ou industriel.

La commune est exposée à un risque « radon¹ » important.

4.5. Milieux naturels - Biodiversité

L'ilot est complètement anthropisé (ou urbanisé). Aucune présence végétale.

4.6. Synthèse du diagnostic et des enjeux



Figure 19 : Vues d'ensemble de l'ilot Paul Bert

Une position stratégique entre la rue de la République et la place Carnot.
Le bâti de l'ilot est en grande partie vétuste, habitat dégradé, avec une vacance importante (en partie liée aux acquisitions foncières réalisées par l'EPORA), en voie d'insalubrité et de caractérisation d'habitat indigne. Les immeubles n'ont pas de qualité architecturale particulière.
Des voies très étroites et des seuils qui y donnent directement.
Une forte différence altimétrique entre la rue Victor Hugo et la rue de la République (environ 7m).
Un commerce (boulangerie) rue Etienne Dolet peu visible.

¹ Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

5. PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

5.1. Objectifs du projet

Le projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert après sa démolition s'inscrit dans le projet global de revitalisation du centre-bourg, il doit contribuer à :

- Rendre plus attractif le centre-bourg, renouveler son image ;
- Revitaliser le commerce, développer un parcours marchand via la rue Dolet ;
- Résorber l'habitat vétuste, en voie d'insalubrité, de l'îlot Paul Bert ;
- Améliorer l'attractivité des logements existants qui disposent d'une façade sur l'îlot Paul Bert ;
- Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, adapter le centre-bourg au réchauffement climatique ;
- Dédensifier et végétaliser le centre-bourg.

Par ailleurs, le projet d'aménagement d'espace public en lieu et place de l'îlot bâti a pour objectifs de :

- Offrir un lieu de convivialité ;
- Créer un véritable jardin en pente avec une végétation variée structurée par des terrasses végétales propices à la détente, et ponctuellement à de l'événementiel, accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- Créer une placette d'accroche entre le jardin et la rue de la République qui pourrait être investie par les commerces (pour l'implantation de terrasse du restaurant notamment) ;
- Affirmer une liaison piétonne entre la place Carnot et la rue de la République, via la rue Dolet ;
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle ;
- Maintenir une circulation automobile pour la seule desserte résidentielle rue Paul Bert ;
- Aménager quelques places de stationnement sur la rue Victor Hugo.

Les travaux d'aménagement d'espace public correspondant à ce projet porteraient sur l'emprise de l'îlot bâti, la rue Dolet, la rue Paul Bert et la section de la rue Victor Hugo au droit de l'îlot.



Figure 20 : Périmètre des travaux d'aménagement d'espace public

5.2. La faisabilité du projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert

A la suite de la phase d'étude de faisabilité pré-opérationnelle du centre-bourg – place de l'église, l'agence d'architecture, d'urbanisme et de paysage Zeppelin a étudié la faisabilité d'un projet d'aménagement d'espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert. Cette étude est présentée ci-après.

Le programme et les orientations d'aménagement

Zones de circulation : les rues Etienne Dolet et Paul Bert deviennent piétonnes avec une desserte exceptionnelle à vérifier pour les services de secours/déménagement. Attention à travailler la sécurité du flux piétons en direction de la place Carnot.

Stationnement : création de 5 places sur la partie nord du tènement (sur rue V Hugo).

Terrasses commerçantes : envisager 1 terrasse pour chaque commerce limitrophe tout en créant en plus un espace public (avec mobilier urbain) pour usage libre (repos, repas...)

Espace amphithéâtre à créer pour évènement public.

Objectifs écologiques : infiltration des eaux de pluie, plantation d'arbres à proximité stationnement. L'utilisation du puits place de la Fontaine, les espèces végétales et les matériaux utilisés sont encore à déterminer.

Éclairages : au sol, question de l'utilisation de granulats phosphorescents.

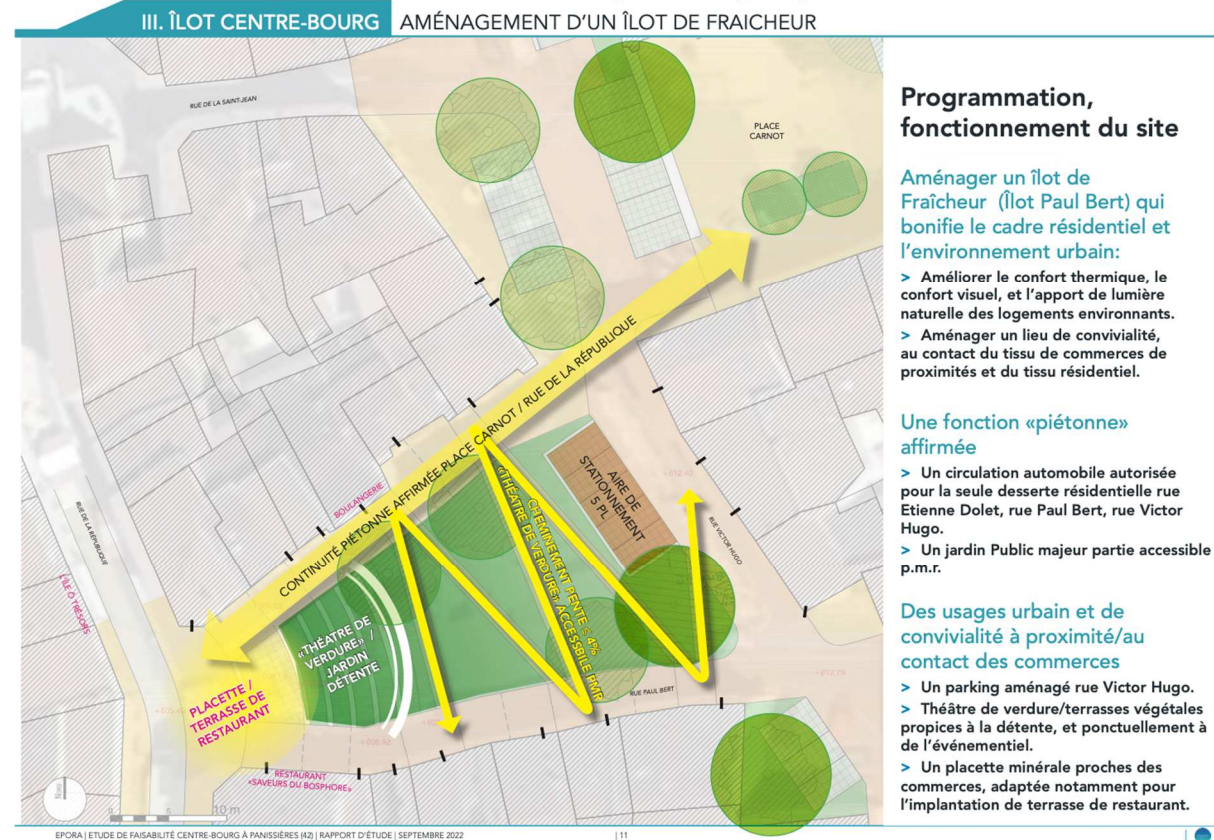


Figure 21 : Plan-programme du projet d'aménagement d'espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert (Zeppelin 2022)

Une première esquisse du projet d'aménagement

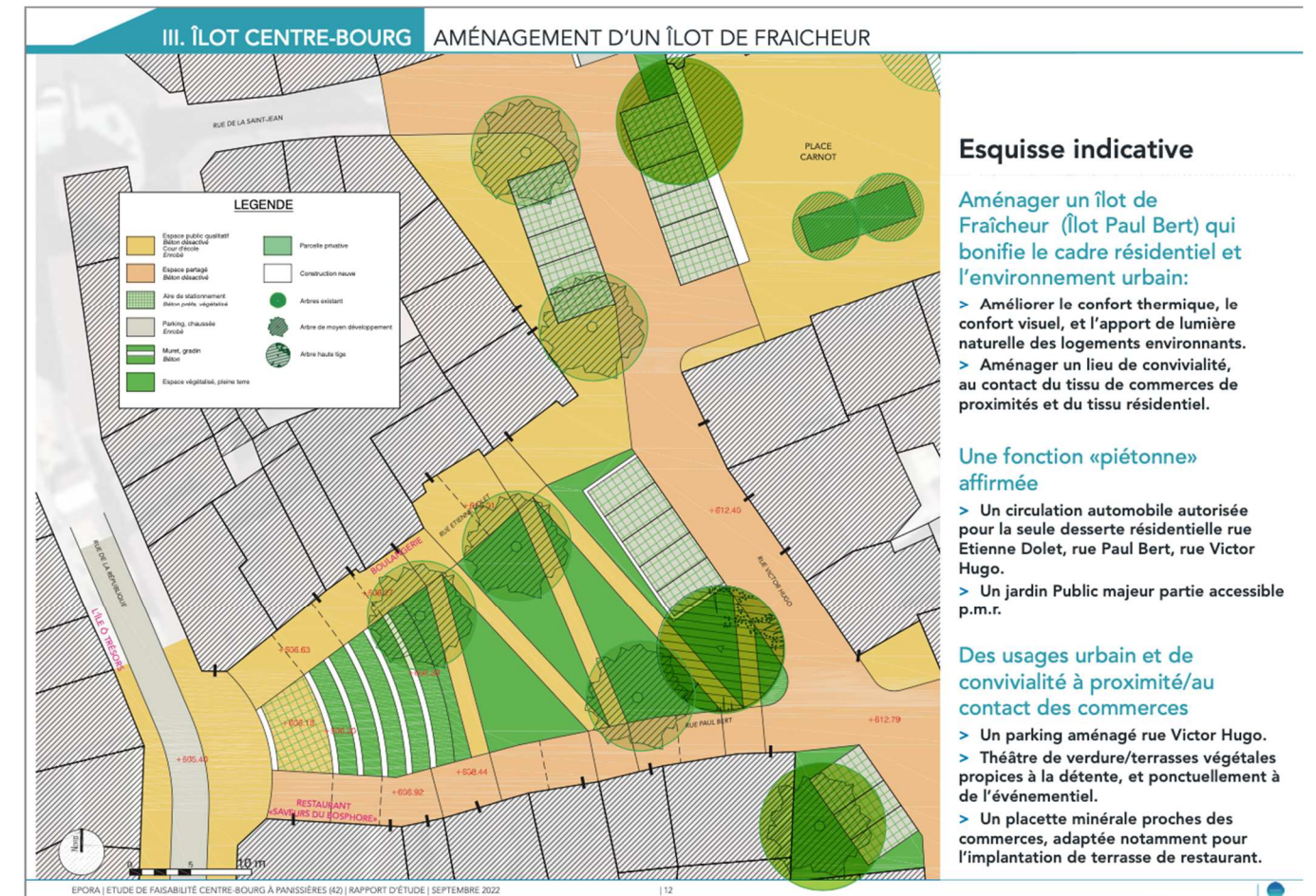


Figure 22 : Esquisse du projet d'aménagement d'espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert (Zeppelin 2022)

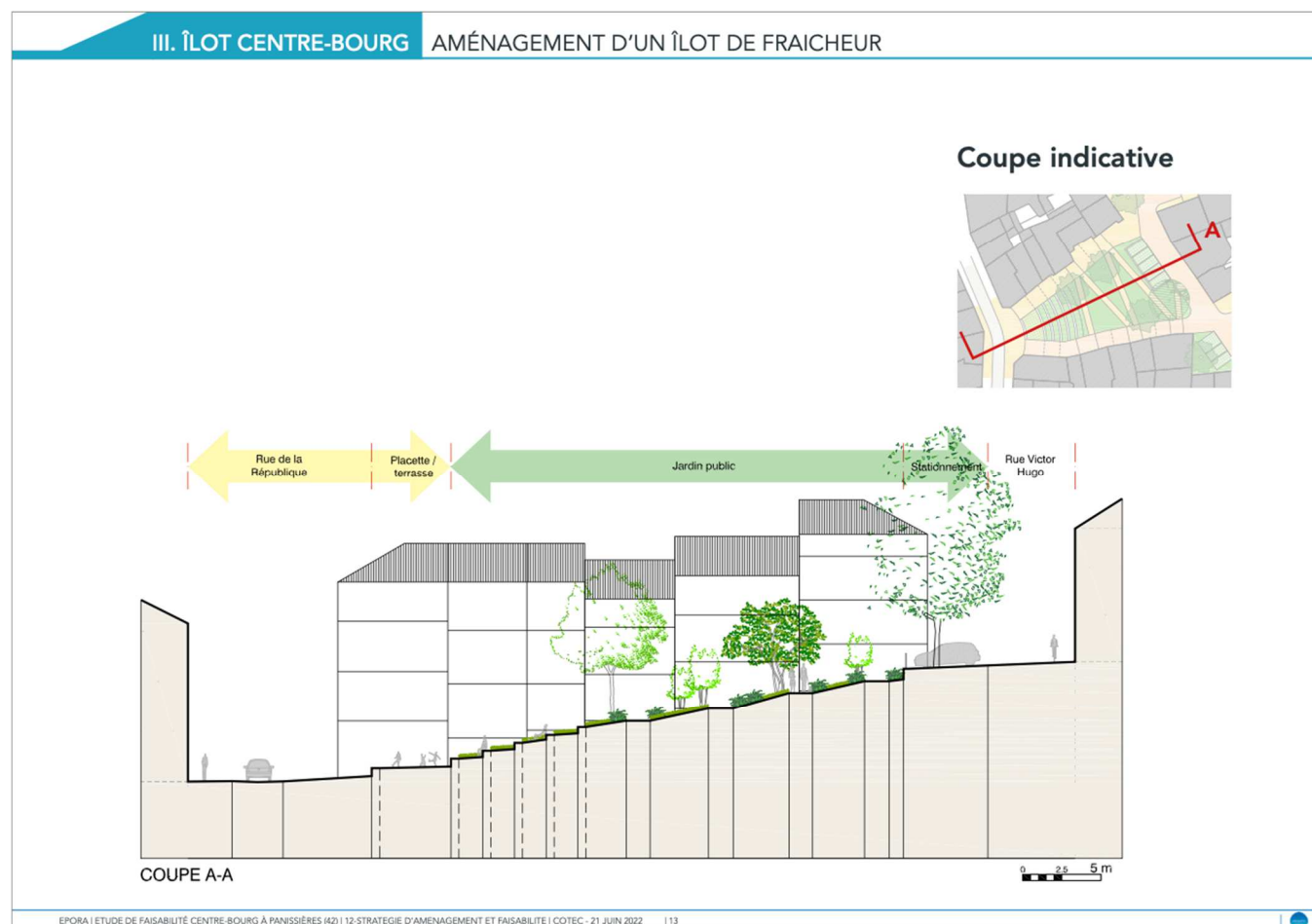


Figure 23 : Coupe schématique dans l'axe Ouest-Est du projet d'aménagement d'espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert (Zeppelin 2022)

5.3. Un projet concerté en 2023

Cette opération a fait l'objet d'une concertation publique qui s'est déroulée du 10 janvier au 10 février 2024, avec notamment une réunion publique qui s'est tenue le 19 janvier 2024.

La commune de Panissières a tiré le bilan de cette concertation par délibération lors du Conseil municipal du 20 février 2023 – Cette délibération est jointe au présent dossier en annexe 1.

Le projet résultant des études de faisabilité (voir 5.2) a été soumis à la concertation.

La concertation n'a fait l'objet que d'une seule contribution écrite, mais une contribution favorable au projet proposé avec cependant des propositions d'ajustement, avec à l'appui une esquisse – voir ci-après.

15 personnes ont participé à la réunion publique du 19 janvier 2024. Celles-ci partagent le constat de la vétusté de l'îlot, qui ne peut pas rester en l'état. Les habitants remarquent qu'ils sont de plus en plus nombreux à vivre en centre bourg. La rue Victor Hugo a vu ses maisons se réhabiliter au cours des 10 dernières années. Il est à noter une adhésion à un aménagement public s'illustrant notamment par la position des commerçants préférant un espace collectif, optimisant la végétalisation, à des terrasses associées à chaque commerce.

Au vu du bilan de la concertation, les objectifs du projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert après sa démolition sont confirmés.

Voir en annexe (Titre VI) la délibération du bilan de la concertation

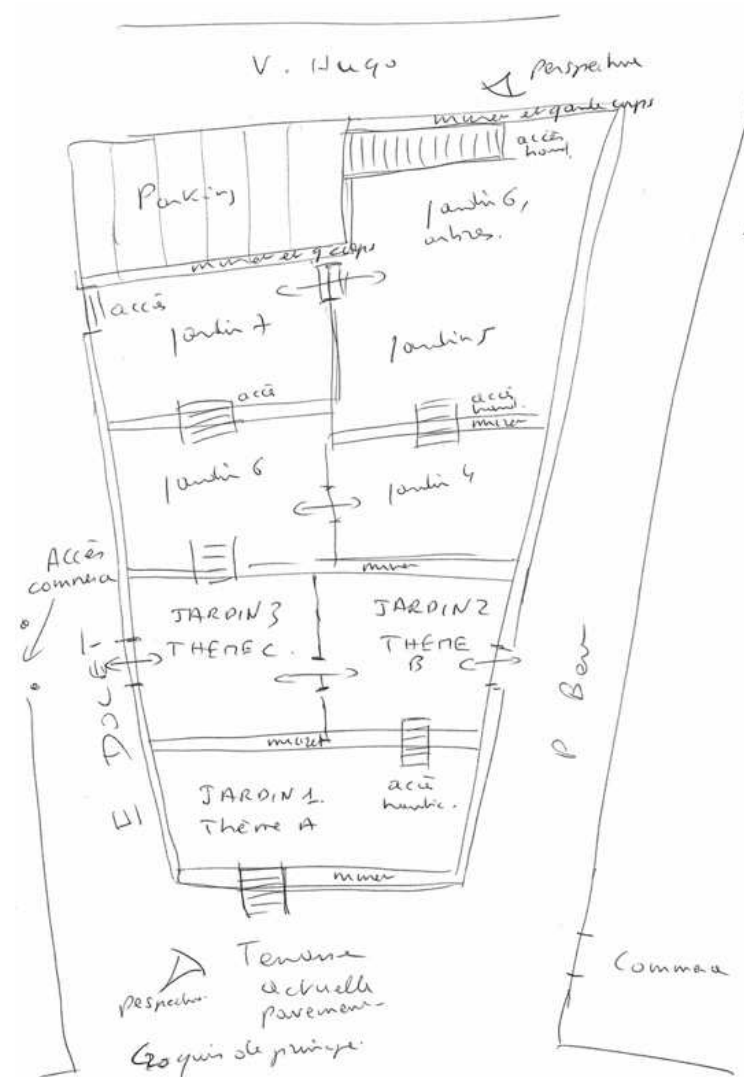


Figure 24 : Esquisse d'aménagement à l'appui d'une contribution dans le cadre de la concertation publique (habitants de Panissières 2023)

5.4. Le projet finalisé début 2024

L'esquisse du projet d'aménagement d'espace public a été reprise début 2024 en tenant compte des enseignements du bilan de la concertation, et en intégrant des mesures pour limiter son impact négatif sur l'environnement ou sur la santé humaine – voir 5.6. L'esquisse du projet finalisé conserve les principes du plan-programme présenté lors de la concertation.



PERSPECTIVE DE PRINCIPE
ÎLOT PAUL BERT - PANISSIÈRES

Figure 25 : Perspective d'aménagement du projet finalisé début 2024 (Fabriques Architectes Paysagistes 2024)

Le programme d'aménagement est cependant précisé sur les points suivants :

- Un nouvel espace public paysager

L'espace public, issu de la déconstruction de l'îlot Paul Bert a l'ambition de créer un espace de respiration au sein du tissu urbain dense du centre-ville. La configuration de cet espace devra prendre en compte le relief important, puisqu'il est situé sur le « coteau » urbain, orienté sur le grand paysage et offrant des vues potentielles à l'Ouest sur les Monts du Forez. Cet espace permettra de faire la transition entre ville-haute et ville basse, offrant de nouvelles aménités, porosités visuelles et perspectives, invitant à la pause ou à la déambulation.

- Une déclinaison de terrasses et jardins inscrits dans la pente

L'aménagement consiste à créer un lieu de convivialité, au contact du tissu de commerces de proximité et du tissu résidentiel. Les jardins viendront s'implanter sur les terrasses, offrant des ambiances différentes. Pour chacun, une attention végétale spécifique sera apportée afin de constituer un jardin en cœur de ville, support d'aménités (prairie, plantes aromatiques, fleurs, légumes, fruitiers, arbuste, arbre...). Une attention particulière sera apportée afin de faciliter la gestion future de cet espace.

Une terrasse minérale, équipée de mobilier urbain (assises, tables...), sera mise en commun afin de permettre aux clients des commerces alentours de s'installer de manière confortable. Il n'est pas souhaité que les commerces déploient leurs propres équipements sur cet espace.

Les autres terrasses végétales, seront pensées comme un théâtre de verdure, propice à la détente quotidienne. La configuration de l'espace permettra l'organisation de petit événementiel : manifestations diverses, organisation de spectacles ou concert sur une petite scène (en partie basse), utilisation des terrasses comme de gradins... Il n'y a pas de volonté de faire monter le marché sur cet espace. La composition spatiale permettra une forte évolutivité et flexibilité d'usages des usages.

En termes d'usage, les espaces seront intergénérationnels. L'une des terrasses au moins mêlera des zones d'assises avec du mobilier urbain, et des espaces de jeux pour les enfants.

- Les circulations piétonnes et l'accessibilité

La fonction « piétonne » de la place sera affirmée, et exclusive au centre de l'espace public. Au regard de la topographie importante, l'espace public sera composé de différentes terrasses adaptées au relief. Le jardin public majeur (le plus important) sera accessible aux personnes à mobilités réduites (PMR) à l'aide de rampes, sans pour autant chercher l'accessibilité de l'ensemble de l'espace public qui serait très consommateur en espace et démultiplierait les ouvrages techniques au profit des autres qualités recherchées.

Des « plateaux » seront installés sur les rues Etienne Dolet et Paul Bert afin de permettre l'accessibilité PMR aux commerces (boulangerie).

- Les circulations et stationnements automobiles

La circulation automobile sera autorisée pour la seule desserte résidentielle rue Etienne Dolet, rue Paul Bert. Dans ces deux rues, une desserte exceptionnelle sera à vérifier pour les services de secours/déménagement. Le secteur d'étude n'est pas approprié à l'intégration d'espaces de stationnement rapide (zone bleue), qui seront positionnés comme actuellement dans les rues et places adjacentes (rue de la République, Place Carnot...).

5 places stationnement seront créées sur la partie nord du tènement, équipées de bornes électriques pour la recharge de véhicules électriques en centre-ville.

Les livraisons camion pour les commerces seront concentrées sur la rue de la République, le projet ne prévoira pas d'espace réservé et dédié aux livraisons au sein de l'îlot Paul Bert.

- Les cycles

Il n'est pas souhaité d'avoir un espace ni d'ouvrage dédié à la circulation cyclable. Un espace de stationnement vélo sera intégré en partie basse en interface avec la rue de la République et les commerces.

- Sécurité et partage de l'espace

La volonté des élus et des habitants est de créer un espace public apaisé, inclusif et sécurisé, en ce sens une zone de rencontre pourra être étudiée aux interfaces avec les voiries (notamment la rue Victor Hugo et la rue de la République).

- Mémoire

Le projet d'aménagement naît d'un contexte particulier : celui de la démolition de l'îlot Paul Bert.

Au regard de l'histoire de la commune de Panissières, et de la volonté communale de mettre en avant le patrimoine comme ressource de projet urbain, il apparaît important que le projet d'aménagement favorise une mise en mémoire du site, et de ce qui a été.

Plusieurs pistes seront explorées : matérialisation du bâti démoli par des murets, réutilisation des fondations comme structure de la place, réemploi de matériaux issus de la démolition de l'îlot bâti, etc.

Au regard de l'histoire encore plus ancienne de la commune, une réflexion sera apportée afin de matérialiser les traces de l'ancien Panissières tel que le rempart au niveau du mur de la blanchisserie.

Au contraire d'une approche pastiche ou passéiste, ces éléments qui font l'essence du site, seront utilisés comme des ressources de projet, adaptés aux enjeux contemporains.

Estimation du coût de l'opération d'espace public

Le coût de l'opération d'aménagement d'espace public est estimé à 330.000 € HT (dont études 30.000 € HT d'études) – conditions économiques de juin 2023.

5.5. Les raisons du projet retenu parmi les partis envisagés

En l'état actuel, l'îlot Paul Bert n'est pas viable, il doit nécessairement faire l'objet de travaux portant sur le bâti existant, soit de réhabilitation, soit de démolition.

Le projet proposé par la Commune repose sur le parti de la démolition totale du bâti de l'îlot.

Ce parti a été retenu après avoir exploré les autres possibilités d'opération de travaux sur le bâti de l'îlot.

La petite taille de l'îlot Paul Bert, sa forme triangulaire et étroite (l'absence de cœur d'îlot), sa structuration foncière et bâtie (taille moyenne très faible de 41 m² par unité foncière) rendent non pertinente toute opération de travaux sur le bâti :

- Soit de rénovation de l'habitat : même rénové, la qualité de l'habitat resterait faible compte tenu de l'exposition unique des ouvertures des logements sur des rues très étroites.
- Soit plus lourde de rénovation urbaine :
 - o avec restructuration foncière : opération qui nécessiterait une démolition partielle du bâti, très coûteuse et qui impacterait négativement l'architecture actuelle du centre-bourg ;
 - o ou avec reconstruction après démolition totale du bâti : opération très coûteuse (du fait du coût de la démolition) pour la création d'une dizaine de logements avec une intégration architecturale problématique.
- Par ailleurs, dans les deux cas, les espaces publics restent inchangés, donc sans amélioration par rapport à l'état actuel.

5.6. *Prise en compte des enjeux environnementaux et mesures prévues pour limiter les atteintes à l'environnement et à la santé*

Le projet a des effets positifs sur l'environnement naturel, le cadre de vie et la santé, principalement :

Adaptation du centre-bourg au réchauffement climatique

Enjeu de réduction de l'effet d'îlot de chaleur urbain liée à la minéralité actuelle de l'îlot (aucun espace de pleine terre, aucune végétation).

L'aménagement améliorera le confort thermique du centre-ville. Il sera végétalisé, et déminéralisé afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur principalement en été. L'utilisation de matériaux minéraux qui chauffent beaucoup et présentent une forte inertie seront limités au strict minimum, en favorisant les couleurs claires (pouvoir réfléchissant et albédo élevé). Les revêtements de sols seront majoritairement perméables, en prévoyant des espaces de pleine terre et des fosses plantées. Pour la végétalisation, les trois strates végétales seront employées de manière abondante (basse, moyenne, haute), afin de diffuser de la fraîcheur par évapotranspiration à tous les niveaux. Des arbres de haute tige seront intégrés afin de profiter de l'effet canopée et d'offrir des espaces ombragés équipés d'assises pour se reposer. La plantation des sujets les plus importants sera étudiée afin de ne pas gêner l'apport de lumière naturelle pour les logements environnants.

Suppression des risques sanitaires liés à la dégradation du bâti de l'îlot

En l'absence de projet de réhabilitation, le bâti de l'îlot se dégrade progressivement vers une situation d'insalubrité avec comme conséquences possibles les effets sanitaires suivants pour les populations situées à proximité :

- **Maladies infectieuses** : Les conditions insalubres favorisent la propagation de maladies infectieuses, telles que les infections respiratoires, gastro-intestinales, cutanées, et d'autres maladies transmissibles par l'eau, l'air ou les surfaces contaminées.
- **Infestations d'insectes et de rongeurs** : L'accumulation de déchets, les eaux stagnantes et d'autres conditions insalubres peuvent attirer les insectes (moustiques, cafards, etc.) et les rongeurs, augmentant ainsi le risque de maladies associées à ces vecteurs.

- **Problèmes respiratoires** : La présence de moisissures, de poussières et d'autres polluants de l'air intérieur dans des environnements insalubres peut contribuer à des problèmes respiratoires tels que l'asthme, les allergies et d'autres affections pulmonaires.
- **Exposition aux produits chimiques** : L'insalubrité peut entraîner une exposition accrue à des substances chimiques dangereuses, que ce soit à travers l'air, l'eau ou le sol contaminés. Cela peut avoir des effets néfastes sur la santé, notamment des problèmes neurologiques, endocriniens et cancérogènes.

Le projet présente néanmoins quelques effets négatifs du projet sur l'environnement naturel, le cadre de vie ou la santé qui ont cependant été réduits voire supprimés au moyen des mesures suivantes :

Ambiance acoustique de l'espace public

L'aménagement, la disposition spatiale, le choix des matériaux et des essences sera étudié afin de limiter la propagation des sons et limiter les nuisances sonores. En ce sens l'emploi de matériaux minéraux sera limité, et les franges de l'espace public (en interface avec les voiries et logements) seront pourvues d'écrans végétalisés, afin de minimiser l'effet caisse de résonance.

En phase de travaux, notamment de déconstruction du bâti, l'EPORA prévoit un ensemble de mesures pour éviter, réduire ou compenser tout impact négatif possible ; ces potentiels impacts sont présentés en annexe 4.

5.7. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme

Compatibilité du projet avec le SCOT

En l'état actuel, la Commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), cependant un projet de SCOT « Sud Loire » - couvrant la commune de Panisnières – est en cours d'élaboration. Le diagnostic a été réalisé. Les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique ont fait l'objet d'un débat du Comité Syndical le 1^{er} décembre 2022.

Le présent projet de transformation de l'îlot « Paul Bert » en îlot paysager ne présente aucune incompatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique du projet de SCOT Sud Loire.

Compatibilité du projet avec le PLU communal

Le PLU de la Commune de Panisnières a été approuvé en 2012.

La réflexion de la commune relative au projet de transformation de l'îlot « Paul Bert » en îlot paysager a démarré après la révision du PLU de 2012. Cela explique pourquoi l'îlot Paul Bert ne fait l'objet d'aucun développement explicite dans les documents du PLU.

Suivant les dispositions du PLU en vigueur, l'îlot Paul Bert est classé en zone UB « zone urbaine dense du bourg », comme l'ensemble du centre-bourg.

Sur le plan de zonage du centre de la Commune – pièce 3.2 du PLU, l'îlot Paul Bert fait l'objet d'un emplacement réservé R2 sur sa frange Est. Suivant la pièce 6 du PLU, intitulée « emplacements réservés », cet emplacement R2 est réservé pour équipements publics avec comme destination « aménagement du Cœur de Ville / rue Victor Hugo ». Il représente 145 m² et concerne les parcelles AN 350, 351, 352 et 353.

La notion d'équipement public pouvant inclure des équipements de type superstructure (bâtiment public), cette disposition d'emplacement réservé R2 du PLU n'est pas compatible avec le projet d'espace public. Il doit être supprimé – voir titre 5.

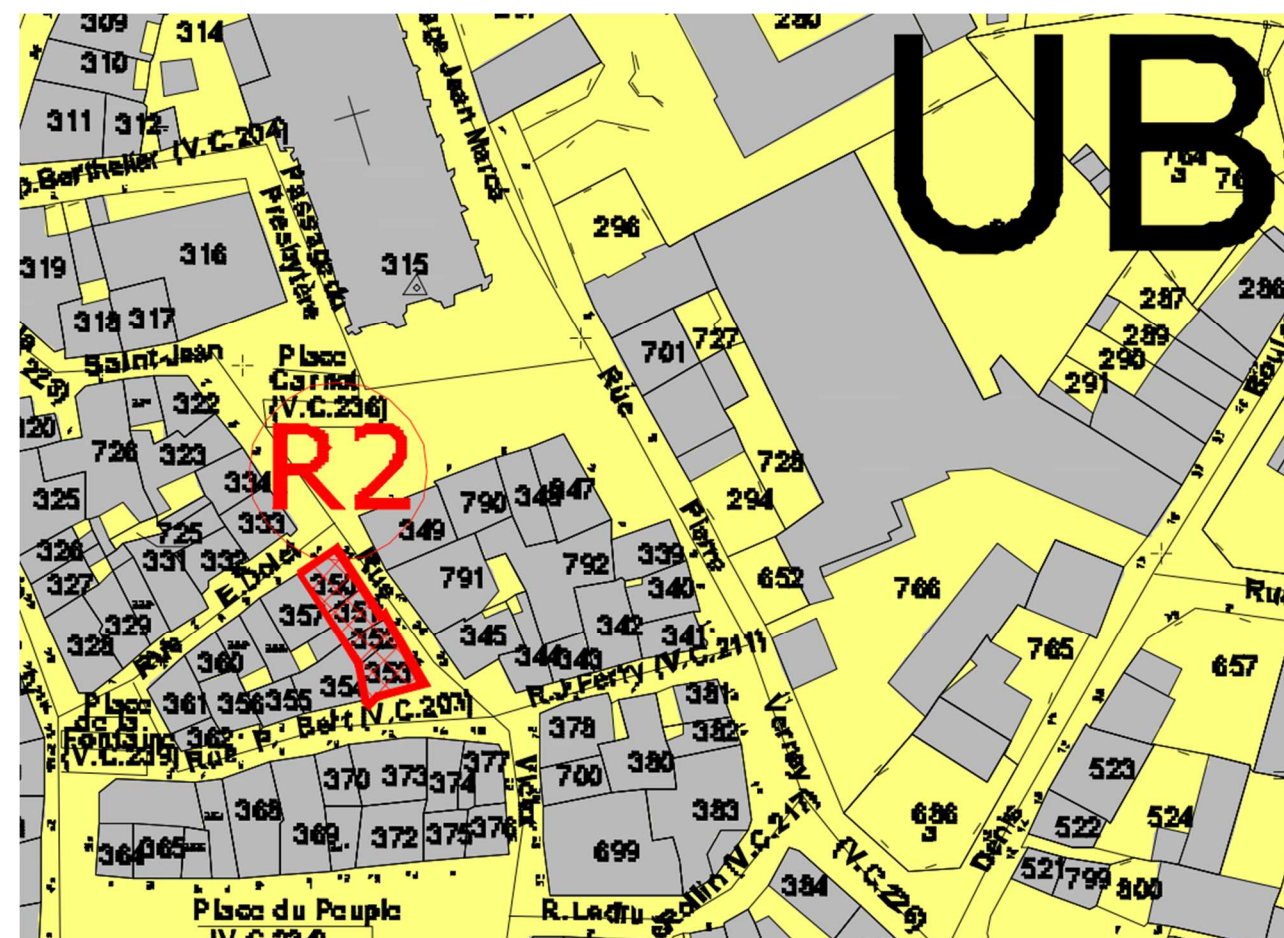


Figure 26 : Extrait du plan de zonage du PLU – pièce 3.2 (Commune de Panisnières)

L'enjeu n°2 « Préserver la cohérence de l'urbanisation et l'harmonie du bourg » du projet d'aménagement et développement durable (PADD) du PLU comprend les orientations suivantes :

1. Créer du stationnement intégré dans l'environnement urbain du bourg
2. Revoir le plan de voiries et de circulation afin de l'adapter à la densité de circulation actuelle et aux usages (déplacements doux)
3. Envisager un renforcement du centre-ville par la création d'une voirie reliant la place de la mairie au secteur de l'école maternelle et du parc urbain
4. Dédensifier le cœur de ville en dégagant des espaces d'aération (parkings, espaces verts, placettes, micro-jardins...) tout en conservant l'identité patrimoniale
5. Rendre le cœur de ville plus attractif par la création d'espaces piétonniers sécurisés
6. Valoriser les parcs urbains et réaménager des espaces publics plus qualitatifs
7. Valoriser les entrées de ville (dont signalétique)
8. Préserver les spécificités topographiques des rues (étroites et pentues)
9. Préserver l'écrin vert qui ceint le bourg
10. Mettre en place des prescriptions architecturales et paysagères (projet d'AVAP)

Comme on le verra par la suite, le projet d'espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert est cohérent avec les orientations n°2, 4 et 5 (il n'est pas concerné par les autres orientations)

5.8. *Compatibilité du projet avec les autres documents cadre*

Le projet de territoire Forez-est

Le projet de territoire de la communauté de communes de Forez-est adopté en 2019 fixe 5 axes :

- Axe 1 – Engager une politique de développement économique du territoire et favoriser la création d'emplois
- Axe 2 – Assurer un accès équilibré et équitable aux services à la population sur tout le territoire
- Axe 3 – Coconstruire une stratégie d'aménagement cohérent de l'espace communautaire intégrant une politique coordonnée de l'habitat et des mobilités au sein du territoire
- Axe 4 – Préserver la biodiversité, la qualité de l'eau et encourager l'autonomie énergétique
- Axe 5 – Faire le territoire « Forez-Est »

Le projet d'espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert s'inscrit dans les axes 1 et 3 du projet de territoire. En effet, il permet :

- D'offrir une meilleure qualité de vie aux habitants, leur offrir un espace de fraîcheur et de détente.
- De créer des terrasses en plein cœur commerçant pour conforter les activités de services, artisanales et commerciales de proximité (Axe1 – objectif 1.1).
- D'assurer une connexion à l'ensemble des grands projets et des points d'attractivités de la commune par des voies piétonnes aménagées favorisant les mobilités douces. (Axe 3 – objectif 3.3)

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat Air Energie Territorial adopté en mai 2019 définit un programme d'action allant de 2020 à 2025 et définit 12 enjeux majeurs :

- Enjeu n°1 : S'engager politiquement dans la transition écologique
- Enjeu n°2 : Être pilote de la transition énergétique et écologique
- Enjeu n°3 : Collectivité exemplaires
- Enjeu n°4 : Protéger, gérer et optimiser l'utilisation de la ressource en eau
- Enjeu n°5 : Réduire la production de déchets et optimiser leur collecte et traitement
- Enjeu n°6 : Préserver et développer la biodiversité et les habitats naturels
- Enjeu n°7 : Développer la production locale d'énergie renouvelable
- Enjeu n°8 : Rendre les entreprises actrices de la transition écologique
- Enjeu n°9 : Réduire l'impact environnemental de l'alimentation
- Enjeu n°10 : Améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments
- Enjeu n°11 : Optimiser, diversifier et favoriser les modes de déplacements alternatifs au véhicule thermique individuel

- Enjeu n°12 : Utiliser le numérique et les nouvelles technologies au bénéfice de la transition énergétique

Le projet d'espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert répond à plusieurs des enjeux.

Le projet intègre l'incitation au déplacement doux en dessinant au sein du tissu urbain une trame verte avec des espaces piétons sécurisés, limitant l'utilisation de la voiture en centre-ville et les émissions de GES (Enjeu 11).

Le projet développe un espace public paysager en ville, support de biodiversité (Enjeu 6)

5.9. Le périmètre de la DUP

Le périmètre de la DUP correspond au périmètre des travaux d'aménagement d'espace public – voir figure 21.

Il comprend l'îlot bâti, la rue E. Dolet, la rue Paul Bert, la place de la Fontaine et la section de la rue Victor au droit de l'îlot Paul Bert.

Ce périmètre correspond à une superficie d'environ 800 m².

5.10. Les parcelles concernées par la procédure d'expropriation

Pour réaliser l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation du projet, l'EPORA doit se porter acquéreur auprès des propriétaires fonciers des emprises comprises dans le périmètre de la DUP – voir 3.3

6. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Sont présenté ci-après les caractéristiques principales des aménagements ou ouvrages les plus importants du projet d'espace public.

Le nouvel espace public

Revêtements de sols

Une attention particulière sera apportée aux matériaux utilisés, favorisant une gestion raisonnée des eaux pluviales à la parcelle. En ce sens, le projet favorisera la mise en valeur d'espaces de pleine terre, végétalisés afin de remplir cette fonction tout en apportant confort thermique et visuel à l'espace public. L'emploi de revêtements perméables, sera donc privilégié. Le vocabulaire d'aménagement et la composition s'attachera à révéler l'esprit des lieux, l'existant et le déjà-la au travers de matériaux sobres, bruts, naturels ou réemployés. Un clin d'œil aux teintes et matériaux de l'architecture artisanale maçonnée (pierre, briques...) de la commune sera faite.

Les cheminements permettront une déambulation piétonne confortable au sein de l'espace public, reliant les différents niveaux de jardins entre eux, depuis la rue de la République, jusqu'à la rue Victor Hugo. Une mise en œuvre soignée d'escaliers ou pas d'ânes maçonnés en béton et pierres réemployées. Ces escaliers viendront longer les murets de soutènements en place des anciens bâtiments. Ces murs et fondations, issus d'une déconstruction soignée seront repris, renforcés et arrasés.

Une attention sera apportée aux zones de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, en prenant en compte la capacité d'infiltration des sols. Un système d'infiltration et de rétention dans la pente sera proposé afin de limiter le ruissellement.

Végétalisation

Chaque terrasse, et niveau composant l'espace public sera accompagné d'une végétalisation abondante. Des ambiances diversifiées seront recherchées. Plusieurs arbres seront plantés, apportant ombrage et fraîcheur aux jardins. Un arbre de haut jet en partie haute, plusieurs arbres de moyens jets répartis sur les jardins. Des bosquets ou massifs en pleine terre, accueilleront une végétation multistrates (arborée, arbustive, herbacée), favorisant l'intimité, la fraîcheur par évapotranspiration et la gestion des eaux pluviales, avec une forte amplitude hydrique. La localisation des plantations en fonction de l'organisation spatiale de l'espace public, de la topographie et dans une logique hydrologique amont-aval. Les noues et fossés seront ensemencés et végétalisés.

Les cinq places de stationnements en partie haute seront perméables.

Le choix des essences sera réalisé en connaissance des essences locales, de l'adaptation au changement climatique et de la facilité de gestion par les agents communaux.

Une végétation basse et une gestion différenciée (prairie fleurie, couvre-sol, potager...), viendra compléter la palette, favoriser la biodiversité et les usages pluriels au cœur de l'îlot.

Chaque terrasse et niveau structurant l'espace public sera accompagné d'une végétation abondante. La palette végétale diversifiée du projet permettra de créer différentes ambiances au fil des saisons par la composition des feuillages, des floraisons et des fructifications.

La végétalisation aura pour objectif de lutter contre les îlots de chaleur à travers une composition en plusieurs strates : arborées, arbustives et herbacées afin favoriser l'évapotranspiration de manière intégrée et localisée.

La configuration des espaces plantés : arbres, bosquets et espaces enherbées permettra de gérer les eaux de ruissellement en favorisant l'infiltration ou la rétention in situ dans le but de renforcer le cycle de l'eau propre au site.

Le choix des essences seront guidées par le caractère indigène et résilient afin de répondre aux enjeux d'îlots de chaleur et gestion intégrée des eaux. Le caractère atypique du projet sur un site de démolition permettra l'installation d'essences dites rudérales permettant une végétalisation des espaces perturbé/ et minérales.

La configuration et la composition du site permettre l'installation d'une série de milieux au travers un gradient de sol et d'humidité. Favorisant le potentiel écosystémique du projet.

La gestion du site à court moyen et long terme est intégré dans la conception du projet afin de permettre un entretien des espaces plantés par la collectivité tout en permettant l'installation de la vie.

La gestion des eaux pluviales

Les surfaces et revêtements de sols seront principalement perméables, favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Des espaces de pleine-terre végétalisés seront étudiés afin de proposer une gestion intégrée des eaux pluviales (noues, fossés...), en la déconnectant au maximum des réseaux EP.

En ce sens, des études géotechniques seront menées afin de caractériser les capacités d'infiltration des sols par le biais de sondages, et d'évaluer les besoins potentiels d'apport en matière extérieure pour reconstituer un sol drainant, qui sera nécessaire à la réalisation des ouvrages. Le contexte topographique du site sera pris en compte dans le dimensionnement, la position et la nature des ouvrages afin de penser la gestion des eaux pluviales comme un système global composés de différents dispositifs connectés entre eux.

Cette gestion in-situ des eaux pluviales participera également au confort thermique de l'espace public, en apportant de la fraîcheur.

L'utilisation du puit situé place de la Fontaine sera étudiée.

Réseaux

Les réseaux électriques et branchements seront intégrés pour permettre la flexibilité d'usage (prise, branchement lumineux...). L'éclairage nocturne sera au sol, limité au minimum, favorisant l'emploi de dispositifs low-tech peu consommateurs en énergie.

7. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

7.1. Notion « d'utilité publique »

Étant donné la nécessité de recours à l'expropriation, la faisabilité du projet est conditionnée à la reconnaissance de son « utilité publique ». La notion d'utilité publique n'est pas nouvelle et a donné lieu à une jurisprudence nourrie du Conseil d'État, illustrée par l'arrêt du 28 mai 1971 « Ville Nouvelle Est » : « *considérant qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente* » ; c'est ce qu'on appelle la « théorie du bilan » qui met en balance les avantages du projet et ses inconvénients ou son « coût » .

Ainsi, il appartient au juge, lorsqu'il doit se prononcer sur le caractère d'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, de contrôler successivement :

- Qu'elle répond à une finalité d'intérêt général,
- Que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine,
- Que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

7.2. Justification de l'utilité publique du projet

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

- Rendre plus attractif le centre-bourg, renouveler son image ;
- Revitaliser le commerce, développer un parcours marchand via la rue Dolet ;
- Résorber l'habitat vétuste, en voie d'insalubrité, de l'îlot Paul Bert - la suppression de l'îlot bâti Paul Bert constitue un invariant ;
- Améliorer l'attractivité des logements existants qui disposent d'une façade sur l'îlot Paul Bert ;
- Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, adapter le centre-bourg au réchauffement climatique ;
- Dédensifier et végétaliser le centre-bourg.

La nécessité du recours à l'expropriation pour la réalisation du projet

Le recours à la procédure d'expropriation est nécessaire lorsque :

- le maître d'ouvrage ne dispose pas des terrains nécessaires à la réalisation de son projet dans des conditions équivalentes au regard des objectifs et finalités d'intérêt général retenus pour celui-ci.

- et qu'il n'a pas la possibilité d'acheter ces terrains à l'amiable dans des délais rapprochés.

Pour la présente opération, le recours à la procédure d'expropriation concerne les parcelles n°AH65 et 210.

L'acquisition des parcelles concernées par la procédure d'expropriation (voir 5.10) est nécessaire pour la réalisation du projet. En effet, l'EPORA - l'expropriant – et la Commune – maître d'ouvrage du projet d'espace public - ne sont pas en mesure de réaliser le projet dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation au regard des objectifs et finalités d'intérêt général retenus pour celui-ci.

Le bilan avantages / inconvénients du projet

Les avantages du projet résultent des finalités d'intérêt général poursuivies – voir ci-avant.

Les inconvénients du projet sont relatifs aux points suivants :

- Atteinte à la propriété privée

L'atteinte à la propriété privée est modérée : un seul propriétaire occupant est concerné par l'expropriation. Le cas échéant, l'EPORA devra proposer une offre de relogement à l'occupant.

- Coût financier du projet pour la collectivité

Le coût financier du projet est fort compte tenu de la part liée aux acquisitions foncières et à la déconstruction de l'îlot bâti. Cependant, la Commune bénéficie des subventions et participations suivantes :

- EPORA : estimé à 272 k€
- Fond de concours « Mon centre-bourg » de la communauté de communes de Forez Est : 150 k€

Par ailleurs, la collectivité s'engage dans la recherche de financement opportun à l'instar du Fond vert – renaturation.

- Inconvénients d'ordre social ou économique

Relogement d'un propriétaire occupant (obligation de l'expropriant)

Absence d'impact négatif, impact globalement positif pour le commerce de centre-bourg

- Atteintes à l'environnement ou à la santé humaine

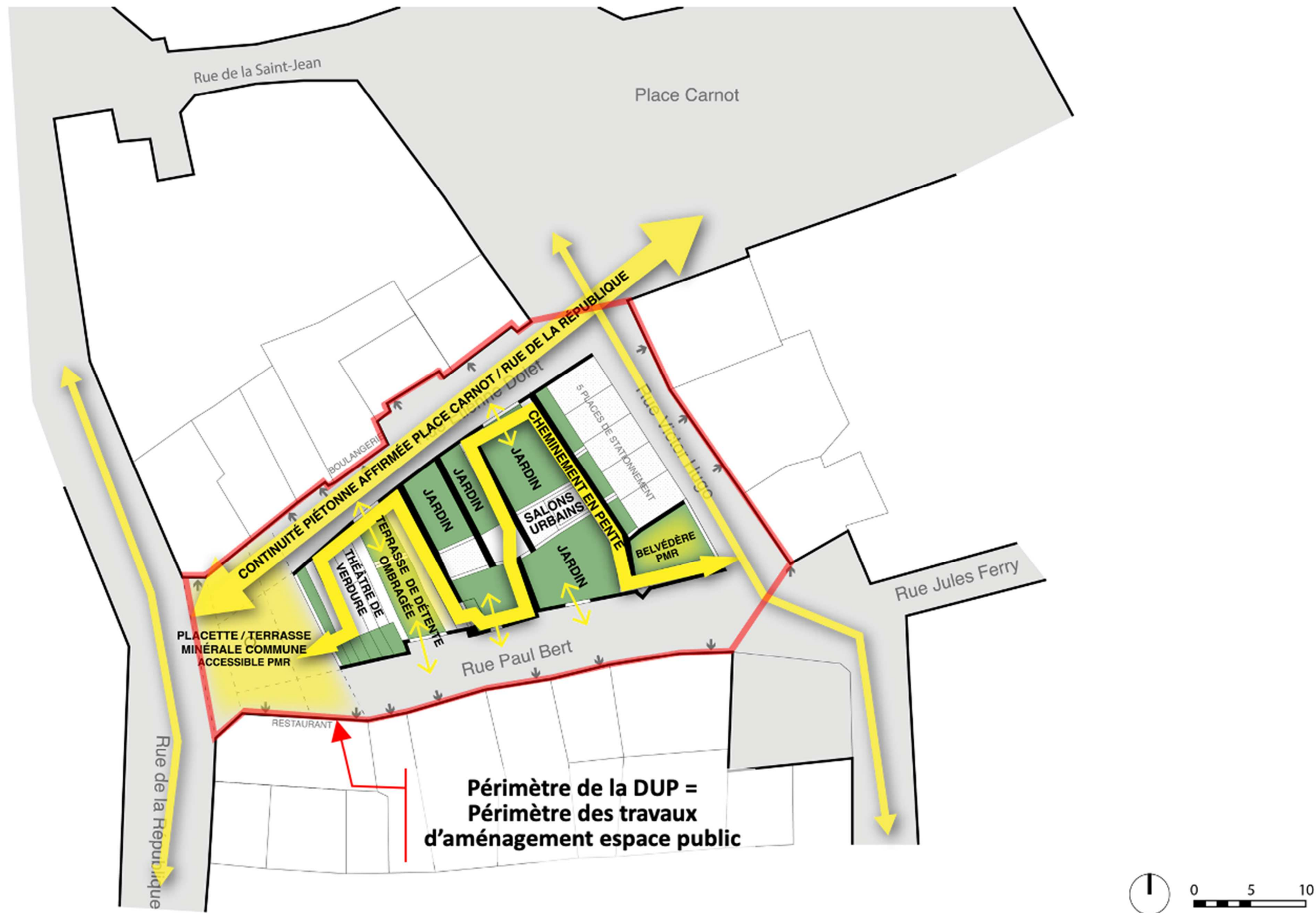
Absence d'impact négatif, impact globalement positif avec la création d'un espace public végétalisé en milieu urbain dense.

Le projet a été conçu en intégrant des mesures pour limiter son impact négatif sur l'environnement ou sur la santé humaine – voir 4.7

Conclusion : Le bilan avantages / inconvénients du projet apparaît largement positif.

TITRE 3 – PLAN GENERAL DES TRAVAUX

Plan général des travaux



TITRE 4 – APPRECIATION SOMMAIRE ET GLOBALE DES DEPENSES

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

- **Acquisitions foncières de l'îlot Paul Bert : 305.300 € HT** dont :
 - o 296.300 € de coût des acquisitions (Estimation sommaire et globale selon avis du Domaine – voir annexe 3)
 - o 9.000 € de frais de notaires (3%)

- **Déconstruction du bâti de l'îlot Paul Bert, y compris études : 630.000 € HT** dont :
 - o 565.000 € de travaux de démolition
 - o 65.000 € de provision pour travaux de désamiantage

- **Aménagement de l'espace public sur l'îlot Paul Bert déconstruit, y compris études : 330.000 € HT**
dont :
 - o 300.000 € de travaux, non compris reprise des réseaux
 - o 30.000 € d'études et frais de maître d'ouvrage

TITRE 5 – MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL

1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

La procédure de Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU) avec une opération d'intérêt public ou général est régie par les articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme. Elle permet de modifier des dispositions des documents d'urbanisme en vigueur s'opposant à la réalisation du projet souhaité.

Le 1° de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme stipule notamment qu'une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

2. DISPOSITIONS PRISES POUR ASSURER LA COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAL AVEC LE PROJET

2.1. Notice explicative et justification de la mise en compatibilité

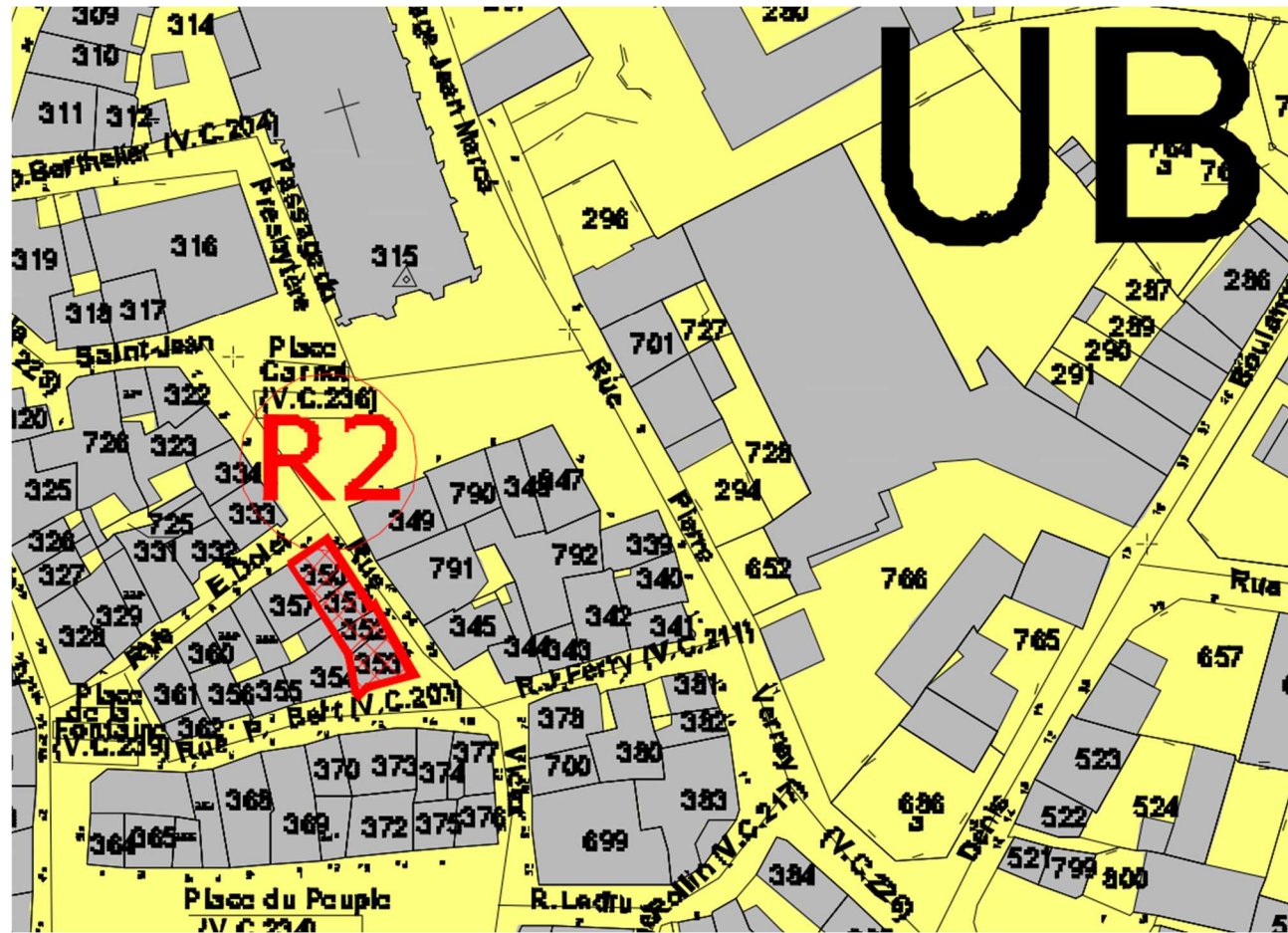
Comme indiqué au 5.7 du titre 2, l'emplacement réservé R2 du PLU n'est pas compatible avec le projet d'espace public. Aussi, la Commune a décidé de le supprimer. Cela nécessite de modifier les pièces 3.2 et 6 du PLU :

- Suppression de l'emplacement réservé « R2 » sur le plan de zonage – pièce 3.2 du PLU.
- Suppression de l'emplacement réservé « R2 » dans la liste des emplacements réservés pour équipements publics – pièce 6 du PLU.

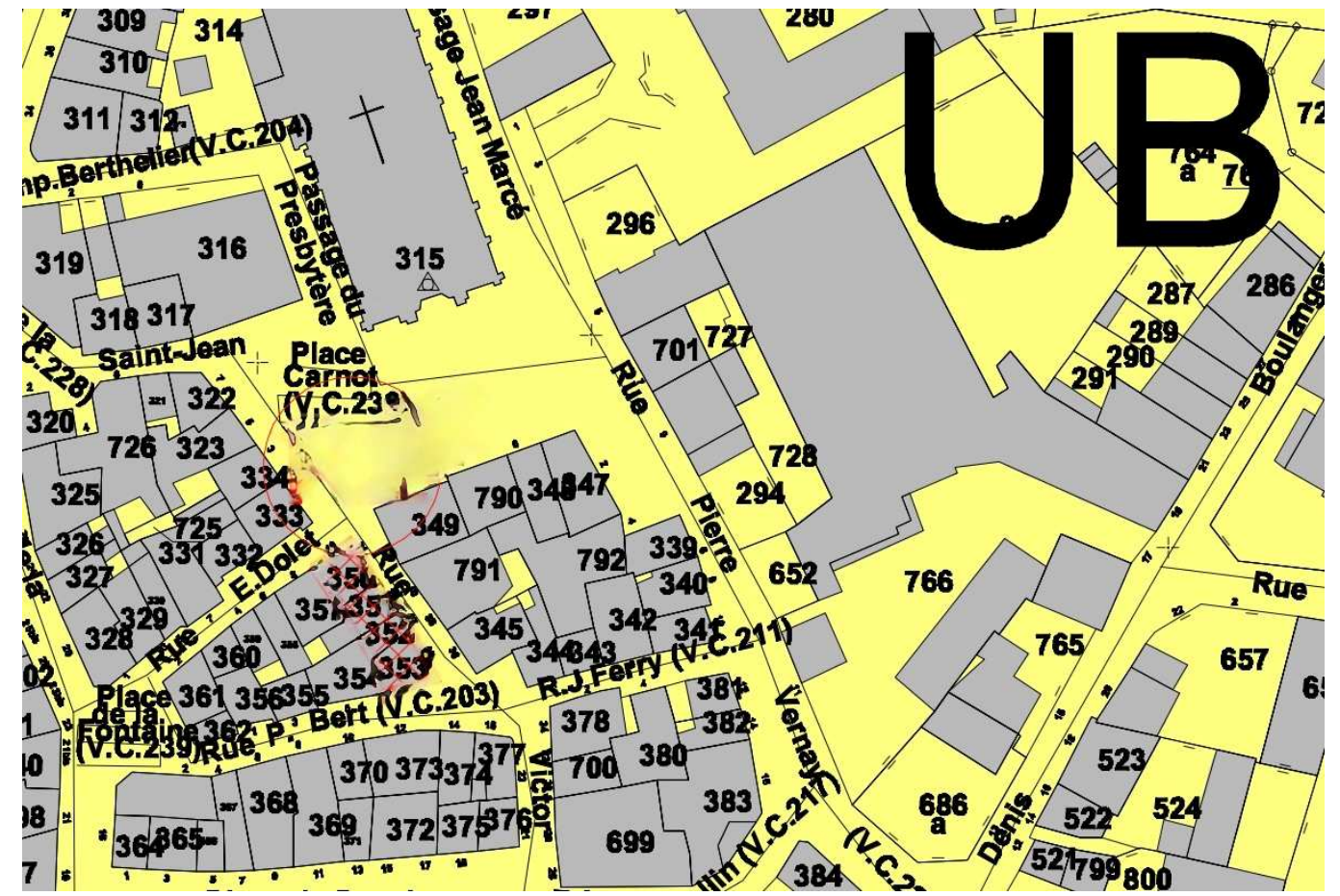
La suppression de cet emplacement réservé R2 n'aura aucune autre incidence sur le PLU, ni sur le projet de revitalisation du centre-bourg.

2.2. Mise en compatibilité du plan de zonage (pièce 3.2 du PLU)

Plan en vigueur




Plan après mise en compatibilité



TITRE 6 - ANNEXES

1. DELIBERATION DE LA COMMUNE DE PANISSIERES TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214201659-20240220-MPG022024004b-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/03/2024



COMMUNE DE PANISSIERES
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de Conseil Municipal du 20 février 2024 à 20 h 00, en session ordinaire

Présidence de Monsieur Christian MOLLARD, Maire
Une convocation a été adressée à chaque conseiller municipal en date du 16/02/2024.

Présents : Mmes et MM MOLLARD Christian, TERRAILLON Régine, DUSSUD Grégory, GUILLAUMOND Monique, MIOCHE Laurent, FAYE Sylvie, BEFORT Jean-Marc, GRANJON Marc, SEYVE Véronique, PERONNET Jean-Marc, VIGNON Philippe, SUREDA Jennifer, BERTALOTTO Frédérique, FONGARLAND Jean-Jacques, BOREL Anne-Marie, DUTEL Noémie, PILON Denis, SERAILLE Loïc.

Absents excusé(e)s : GONZALEZ Éric, FOUILLAT Christine, BONNET Philippe, PLASSE Elodie.

Secrétaire de séance : DUTEL Noémie

MPG/ 02 2024 004

Bilan de la concertation publique concernant l'aménagement de l'îlot Paul Bert.

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.103-2, et suivants ;
Vu la délibération du conseil municipal du 13 septembre 2022 laquelle la commune de Panissières a approuvé la signature d'une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) N°42G116 relative au ténement Paul Bert ;
Vu la convention opérationnelle N°42G116 conclue entre la Commune de Panissières, la Communauté de communes de Forez-Est et l'EPORA,
Vu la délibération du conseil municipal du 7 mars 2023 par laquelle la commune de Panissières a approuvé la signature d'un avenant à la convention opérationnelle N°42G116 avec l'EPORA ;
Vu l'avenant à la convention opérationnelle d'action foncière signé le 25 avril 2023 entre la commune de Panissières, la Communauté de Communes de Forez-Est et l'EPORA pour le secteur « îlot Paul Bert » ;
Vu l'étude préalable d'aménagement de l'îlot Paul Bert conduite par le bureau d'études Zeppelin ;
Vu la convention-cadre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) avec l'État et la Communauté de Communes de Forez-Est du 24 mai 2023,
Vu la délibération du conseil municipal du 19 décembre relative à la mise en place d'une concertation préalable pour le projet d'aménagement de l'îlot Paul Bert ;
Vu le compte rendu de la réunion publique et la note programmatique élaborée par le bureau d'études Fabriques-Atelier de Montrottier ci-annexés synthétisant les observations de la concertation, et en constituant le bilan,

Monsieur le Maire rappelle que la Mairie de Panissières, la Communauté de Communes de Forez-Est et l'EPORA ont signé une convention d'études et de veille foncière au bénéfice de grands projets d'aménagement de la commune.

Dans ce cadre, et par convention opérationnelle tripartite référencée 42G116, la requalification de l'îlot urbain Paul Bert, composé de bâtis vétustes, est projetée. Cette dernière permettra la création d'un aménagement urbain paysager en centre-ville.

1/4

Considérant l'enjeu pour la commune de réaliser cet aménagement, après la réalisation d'une phase d'études dites préalables pour établir un diagnostic de la zone de projet puis l'étude de la faisabilité d'un aménagement d'espace public, il est proposé de lancer une phase de concertation au titre des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, Par délibération du 19 décembre 2023, le conseil municipal de Panissières a décidé d'engager une concertation associant les habitants, riverains et les autres personnes concernées. La délibération a fixé les objectifs et les modalités de concertation et a autorisé le Maire, ou son représentant, à prendre toutes mesures nécessaires à leur mise en œuvre. Il convient de dresser le bilan de l'opération conduite.

I- Objectifs du projet soumis à concertation

Le projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert après sa démolition s'inscrit dans le projet global de revitalisation du centre-bourg, il doit contribuer à :

- Rendre plus attractif le centre-bourg, renouveler son image ;
- Revitaliser le commerce, développer un parcours marchand via la rue Dolet ;
- Résorber l'habitat vétuste, en voie d'insalubrité, de l'îlot Paul Bert - la suppression de l'îlot bâti Paul Bert constitue un invariant ;
- Améliorer l'attractivité des logements existants qui disposent d'une façade sur l'îlot Paul Bert ;
- Lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain, adapter le centre-bourg au réchauffement climatique ;
- Dédensifier et végétaliser le centre-bourg.

Par ailleurs, le projet d'aménagement d'espace public en lieu et place de l'îlot bâti a pour objectifs :

- Offrir un lieu de convivialité ;
- Créer un véritable jardin en pente avec une végétation variée structurée par des terrasses végétales propices à la détente, et ponctuellement à de l'événementiel, accessible aux personnes à mobilité réduite ;
- Créer une placette d'accroche entre le jardin et la rue de la République qui pourrait être investie par les commerces (pour l'implantation de terrasse du restaurant notamment) ;
- Affirmer une liaison piétonne entre la place Carnot et la rue de la République, via la rue Dolet ;
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle ;
- Maintenir une circulation automobile pour la seule desserte résidentielle rue Paul Bert ;
- Aménager quelques places de stationnement sur la rue Victor Hugo.

II. Modalité de la concertation et temps d'échanges avec le public

La concertation s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- La durée de la concertation a été de 4 semaines, du 10 janvier au 10 février 2024 inclus.
- Une insertion d'un avis de publicité annonçant la concertation a été réalisé le 25 décembre 2023 dans le journal local « La Tribune-Loire ».
- Une information du public a été assurée, durant toute la phase de concertation sur le projet, par la mise à disposition en mairie d'un dossier de concertation et d'un cahier destiné à recueillir les commentaires et avis du public aux heures d'ouverture (hors jours fériés). Il n'y a pas eu de mention écrite au registre.
- Le dossier de concertation publique était également disponible sur le site internet de la Commune : <https://panissieres.fr>
- Un courriel est parvenu sur la période, transmis sur la boîte mail : mairie@panissieres.fr, et livrant un avis étayé.

2/4

- Une réunion publique s'est déroulée le 19 janvier à 19h en salle du Conseil municipal : 15 participants dont des riverains et des commerçants intéressés par le projet. A l'issue d'une présentation du projet, des échanges entre Monsieur le Maire et les participants ont suivi. Les questions et observations ont été retranscrites dans le compte rendu joint à la présente.

III. Le bilan de la concertation

Le compte rendu de la réunion publique et la note programmatique élaborée par le bureau d'études Fabriques-Atelier de Montrottier ci-annexés synthétisent les observations de la concertation, et en constituent le bilan.

Les points essentiels mis en exergue pour projeter l'aménagement sont les suivants :

Créer un espace confortable

- Confort phonique : L'aménagement, la disposition spatiale, le choix des matériaux et des essences sera étudié afin de limiter la propagation des sons et limiter les nuisances sonores.

- Confort thermique : L'aménagement améliorera le confort thermique du centre-ville. Il sera végétalisé, et déminéralisé afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur principalement en été.

- Confort visuel et mise en valeur des vues

La configuration de cet espace devra prendre en compte le relief important, puisqu'il est situé sur le « coteau » urbain, orienté sur le grand paysage et offrant des vues potentielles à l'Ouest sur les Monts du Forez

Prévoir des usages souples et évolutifs

- Une déclinaison de terrasses et jardins inscrits dans la pente : L'aménagement consiste à créer un lieu de convivialité, au contact du tissu de commerces de proximité et du tissu résidentiel.

- Réseaux électriques et éclairage : Les réseaux électriques et branchements seront intégrés pour permettre la flexibilité d'usage (prise, branchement luminaire...). L'éclairage nocturne sera au sol, limité au minimum, favorisant l'emploi de dispositifs low-tech peu consommateurs en énergie.

Assurer des mobilités apaisées

- Les circulations piétonnes et l'accessibilité :

La fonction « piétonne » de la place sera affirmée, et exclusive au centre de l'espace public. Au regard de la topographie importante, l'espace public sera composé de différentes terrasses adaptées au relief. Le jardin public majeur (le plus important) sera accessible aux personnes à mobilités réduites (PMR) à l'aide de rampes, sans pour autant chercher l'accessibilité de l'ensemble de l'espace public qui serait très consommateur en espace et démultiplierait les ouvrages techniques au profit des autres qualités recherchées.

Des « plateaux » seront installés sur les rues Etienne Dolet et Paul Bert afin de permettre l'accessibilité PMR aux commerces (boulangerie).

- Les circulations et stationnements automobiles :

La circulation automobile sera autorisée pour la seule desserte résidentielle rue Etienne Dolet, rue Paul Bert. Dans ces deux rues, une desserte exceptionnelle sera à vérifier pour les services de secours/déménagement. 5 places stationnement seront créées sur la partie nord du tènement, équipées de bornes électriques pour la recharge de véhicules électriques en centre-ville.

Les livraisons camion pour les commerces seront concentrées sur la rue de la République, le projet ne prévoira pas d'espace réservé et dédié aux livraisons au sein de l'îlot Paul Bert.

3/4

- Les cycles :

Un espace de stationnement vélo sera intégré en partie basse en interface avec la rue de la République et les commerces.

- Sécurité et partage de l'espace :

La volonté des habitants est de créer un espace public apaisé, inclusif et sécurisé, en ce sens une zone de rencontre pourra être étudiée aux interfaces avec les voiries (notamment la rue Victor Hugo et la rue de la République).

Une gestion de l'eau intégrée et une matérialité sobre :

- La gestion des eaux pluviales :

Les surfaces et revêtements de sols seront principalement perméables, favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Des espaces de pleine-terre végétalisés seront étudiés afin de proposer une gestion intégrée des eaux pluviales (noues, fossés...), en la déconnectant au maximum des réseaux EP. L'utilisation du puits situé place de la Fontaine sera étudiée.

- Mémoire, espace et matérialité :

Il apparaît important que le projet d'aménagement favorise une mise en mémoire du site, et de ce qui a été. Au regard de l'histoire de la commune, une réflexion sera apportée afin de matérialiser les traces de l'ancien Panissières tel que le rempart au niveau du mur de la blanchisserie.

L'ensemble des moyens de concertation définis par le Conseil municipal a bien été respecté et mis en œuvre au cours de la démarche. Cette concertation a permis au public d'accéder aux informations relatives au projet. Différentes observations ou suggestions ont pu être formulées dans ce cadre afin d'enrichir la conception du projet.

Le présent bilan met donc fin à la phase de concertation.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité (18 Pour) :

- Approuve le bilan de la concertation conduite au bénéfice de l'aménagement de l'îlot Paul Bert,
- Donne tous pouvoirs à Monsieur Le Maire ou à son représentant pour prendre toutes les mesures ainsi qu'à signer tous les documents afférents et nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et à la poursuite de la procédure,

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus
Ont signé au registre tous les membres présents.

La présente délibération sera transmise à :

- Monsieur le Sous-Préfet de Montbrison, pour contrôle de légalité
- Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Forez-Est
- Madame la Présidente de l'EPORA

Le Maire
Christian MOLLARD




La secrétaire de séance
Noémie DUTEL



Conformément aux dispositions de l'article L. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales, la date de publication sur le site internet de la commune attestée est le 05 mars 2024. Monsieur le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de LYON dans un délai de deux mois à compter sa publication et de sa transmission aux services de l'Etat. De même, en cas de recours ne nécessitant pas la présence d'un avocat, la saisine du tribunal susmentionné est possible par le site « Télérecours Citoyens » à l'adresse suivante : www.telerecours.fr, et ce en application de l'article R421-1 du Code de justice administrative

4/4



Réunion publique du 19/01/2024

Aménagement d'un îlot de fraîcheur « Paul Bert »

-Représentants de la Mairie :

En présentation : Christian Mollard, Monique Guillaumond, Sylvie Faye, Noémie Dutel, Jennifer Sureda, Marie-Pierre Giard

Dans l'assistance : Jean-Jacques Fongarland, Jean-Marc Peronnet, Véronique Seyve

-15 participants

-Présence de la presse Le Progrès : Alain Blein

-Présence d'une représentante des bureaux d'étude Fabriques / Atelier de Montrottier missionnés sur une étude préliminaire de conception et faisabilité (pour étayer le dossier DUP et dossier de subvention)

-Introduction de M Le Maire :

- Rappel du contexte : projets de la commune, historique du projet de l'îlot et enjeux, conventionnement avec l'EPORA, position réfractaire de certains propriétaires
- Mention rapide du souhait de vente d'une parcelle limitrophe à M Goutte pour construction d'un atelier/garage (non détaillé ensuite)
- Indication de la conduite à venir de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique

-Echanges libre : prise de note des réactions des participants par Noémie Dutel

-Conclusion : engagement de la municipalité de la prise en compte des propositions avec l'AMO, et organisation d'une réunion aux fins de présenter le projet finalisé

1/3

Réunion publique du 19 janvier 2024 Prise de note des réactions des participants

// Généralités :

- > Les personnes présentes sont d'accord pour dire que l'îlot actuel est vétuste et ne peut pas rester en l'état
- > Les habitants remarquent qu'ils sont de plus en plus nombreux à vivre en centre bourg. La rue Victor Hugo a vu ses maisons se réhabiliter au cours des 10 dernières années.

// Stationnement/circulation :

- > Zone bleu : ne permet pas un stationnement long aux habitants du centre bourg. → avoir donc une réflexion sur les stationnements rapides et les stationnements longs
- Propositions évoquées :
 - Ne pas étendre la zone bleue, garder une zone bleue uniquement pour la rue de la République ?
 - Une offre plus importante de garages à la location ou la vente ? → réhabilitation de certains bâtiments en garage ?
- > Certaines personnes se plaignent des difficultés pour se garer. Pas assez de parking
- > Les personnes présentes pensent qu'il y a plus de circulation dans la rue Paul Bert que dans la rue Etienne Dolet. La rue Paul Bert se prend plutôt en descendant. Elle est notamment utilisée par les livreurs.
- > Longue réflexion sur les livraisons : comment permettre la livraison des commerces de la rue de la République. Est-ce que le réaménagement de l'îlot peut permettre un accès plus facile pour les livreurs ?
- Plusieurs idées ont été apportées concernant cette question des livraisons pour les commerces :
 - aménagement d'une place de stationnement pour les livreurs en bas de l'îlot ? Après réflexion cette solution semble desservir l'aménagement global de l'îlot
 - Possibilité pour les livreurs de stationner dans la rue en créant une déviation pour les automobilistes, qui passeraient par la place du peuple pour rejoindre ensuite la place Carnot puis la rue de la République.
 - Un stationnement ponctuel dans la rue Paul Bert ou Etienne Dolet géré à l'aide de plots mobiles → les commerçants ne semblent pas séduits par cette solution, trop compliqué à gérer ? Est-ce que ces stationnements ponctuels mais quand même réguliers ne vont pas desservir le projet ?
 - Proposition d'un commerçant qui gère déjà ses livraisons ainsi : les livreurs se garent sur les stationnements en face du PMU et utilisent ensuite leurs transpalettes. (Dans les grandes villes, les livreurs ne se garent jamais devant le lieu à livrer.)
 - Proposer plusieurs places de stationnements dans la rue de la République ? Attention, solution supprimant des places pour les potentiels clients.
- > Prévoir des stationnements avec recharge électrique afin de s'adapter aux nouveaux besoins → En prévoir vers les places de stationnements en haut de l'îlot ?

2/3

> Prévoir des bornes pour le stationnement des vélos afin d'inciter les usagers à utiliser leurs vélos.

> Proposition du maire : mise en place de panneau indiquant le temps pour se rendre d'un parking à un commerce par exemple.

// Aménagement de l'îlot :

> Un espace de rencontre pour les enfants, adultes et personnes âgées.

> Réflexion sur les terrasses des commerces :

- 1ère réflexion proposant des espaces plutôt privés pour chaque commerce.
- Après discussion, il s'avère plus judicieux de proposer une terrasse commune partagée en bonne intelligence entre tous les commerces. Une terrasse avec du mobilier telles que des tables et chaises. Puis du mobilier urbain dans les espaces végétalisés permettant des temps de pauses.

Un participant donne l'exemple de table d'hôtes réalisées dans certaines villes : une table commune ouverte à tout le monde.

→ L'idée d'avoir plusieurs petites terrasses pourraient complètement desservir le projet d'îlot de fraîcheur : l'îlot ayant une surface restreinte se verrait défiguré par plusieurs terrasses privées.

> Créer un réel espace d'échange, une vraie place où tout le monde aurait sa place.

> Apporter une attention particulière à l'acoustique. Un habitant de la place du Peuple signale que les sons tels que klaxon, discussions, remonte dans les habitations. La place est une véritable caisse de résonance ne pas reproduire l'inconfort présent place du Peuple. (Il est fort probable qu'une végétation abondante règle ce problème)

> L'îlot de fraîcheur devra avoir des arbres et pas uniquement du gazon sinon le projet perd toute sa valeur. Une vraie végétalisation, pas uniquement des arbres dans des pots.

> Un projet collectif pour oxygéner le village, un espace commun pour créer du lien.

> Une habitante propose des jeux d'eau pour les enfants : potentiel avec le puits, récupération des eaux des pluies ?

→ petit couloir d'eau, petit bassin dans lesquels les enfants peuvent faire naviguer des bateaux ?

> Théâtre de verdure, oui mais pas uniquement. Proposer un véritable espace vert avec une végétation dense.

> Revêtement de sol : gravillons fins permettant de ne pas glisser et permettant infiltration des eaux de pluies.

> Question d'un commerçant : avez vous pensé aux PMR ? Réflexion à avoir sur l'accessibilité du(des) commerce(s) donnant dans la rue Etienne Dolet

3/3

fabriques®
architectures
paysagistes

25, rue Burdeau 69001 LYON
Vernand 42470 FOURNEAUX

04 82 53 46 61
fabriques@fabriques-ap.net
www.fabriques-ap.net

SIRET 493 576 334 00012
Code APE-NAF 7112B
N°TVA FR 55493576334

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-214201659-20240220-MPG022024004-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 05/03/2024
Publication : 05/03/2024

MOA

Commune de Panisnières

NOTE PROGRAMMATIQUE DE SYNTHÈSE

ÎLOT PAUL BERT, PANISSIÈRES

FABRIQUES-AP
Architectes,
Paysagistes,

ATELIER DE MONTROTTIER
Architectes,
Urbanistes

Atelier de Montrottier
Loïc Parmentier
& Associés



14 Février 2024

NOTE PROGRAMMATIQUE DE SYNTHÈSE - ÎLOT PAUL BERT - PANISSIÈRES

14 Février 2024

1 - Rappel du contexte et précisions sur le site :

Les éléments de contexte ci-après sont issus du dossier de concertation publique du 10 Janvier au 10 Février 2024.

- Le bâti :

L'îlot Paul Bert est délimité par les rues Dolet, Paul Bert, Victor Hugo et de la République. Il est constitué par 13 unités foncières toutes bâties et une placette qui donne sur la rue de République. La superficie de l'îlot (hors placette) est de 522 m². Ses dimensions : 33 m de longueur, largeur qui varie de 10 à 22 m.

Il est complètement bâti, à l'exception de deux micro-espaces situés en cœur d'îlot de 6 et 12 m².

La superficie de l'emprise bâtie est donc de 522 m², soit 534 m², ce qui représente une emprise bâtie moyenne très faible de 41 m² par unité foncière

Les immeubles de l'îlot sont des constructions des années 1900 dutype R+2 pour la grande majorité. Certaines ont des combles, d'autres disposent d'une cave en sous-sol. L'état du bâti est globalement vétuste, voire dégradé. Les immeubles ne sont plus entretenus.

- L'espace public :

Les rues Étienne Dolet et Paul Bert :

- Sont très étroites : 3,4 m pour la rue Dolet et 4,8 m pour la rue Bert.
- Avec une forte pente : environ 17%. Une différence de 6 à 7m entre la rue de la république (bas) et la rue Victor Hugo (haut).
- Réglementées en sens unique montant et en zone de rencontre (vitesse limitée à 20 km/h et espace partagé entre les voitures et les piétons)

La placette qui donne sur la rue de République accueille la terrasse du restaurant situé rue Paul Bert.

NOTE PROGRAMMATIQUE DE SYNTHÈSE - ÎLOT PAUL BERT - PANISSIÈRES

14 Février 2024

2 - Synthèse des éléments de programme à l'issue la concertation :**Un espace confortable :**

- Confort phonique : L'aménagement, la disposition spatiale, le choix des matériaux et des essences sera étudié afin de limiter la propagation des sons et limiter les nuisances sonores. En ce sens l'emploi de matériaux minéraux sera limité, et les franges de l'espace public (en interface avec les voiries et logements) seront pourvues d'écrans végétalisés, afin de minimiser l'effet caisse de résonance.

- Confort thermique : L'aménagement améliorera le confort thermique du centre-ville. Il sera végétalisé, et déminéralisé afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur principalement en été. L'utilisation de matériaux minéraux qui chauffent beaucoup et présentent une forte inertie seront limités au strict minimum, en favorisant les couleurs claires (pouvoir réfléchissant et albédo élevé). Les revêtements de sols seront majoritairement perméables, en prévoyant des espaces de pleine terre et des fosses plantées. Pour la végétalisation, les trois strates végétales seront employées de manière abondante (basse, moyenne, haute), afin de diffuser de la fraîcheur par évapotranspiration à tous les niveaux. Des arbres de haute tige seront intégrés afin de profiter de l'effet canopée et d'offrir des espaces ombragés équipés d'assises pour se reposer. La plantation des sujets les plus importants sera étudiée afin de ne pas gêner l'apport de lumière naturelle pour les logements environnants.

- Confort visuel et mise en valeur des vues : L'espace public, issu de la déconstruction de l'îlot Paul Bert a l'ambition de créer un espace de respiration au sein du tissu urbain dense du centre-ville. La configuration de cet espace devra prendre en compte le relief important, puisqu'il est situé sur le « coteau » urbain, orienté sur le grand paysage et offrant des vues potentielles à l'Ouest sur les Monts du Forez. Cet espace permettra de faire la transition entre ville-haute et ville basse, offrant de nouvelles aménités, porosités visuelles et perspectives, invitant à la pause ou à la déambulation.

NOTE PROGRAMMATIQUE DE SYNTHÈSE - ÎLOT PAUL BERT - PANISSIÈRES

14 Février 2024

Des usages souples et évolutifs :**- Une déclinaison de terrasses et jardins inscrits dans la pente :**

L'aménagement consiste à créer un lieu de convivialité, au contact du tissu de commerces de proximité et du tissu résidentiel.

Les jardins viendront s'implanter sur les terrasses, offrant des ambiances différentes. Pour chacun, une attention végétale spécifique sera apportée afin de constituer un jardin en cœur de ville, support d'aménités (prairie, plantes aromatiques, fleurs, légumes, fruitiers, arbuste, arbre...). Une attention particulière sera apportée afin de faciliter la gestion future de cet espace.

Une terrasse minérale, équipée de mobilier urbain (assises, tables...), sera mise en commun afin de permettre aux clients des commerces alentours de s'installer de manière confortable. Il n'est pas souhaité que les commerces déploient leurs propres équipements sur cet espace.

Les autres terrasses végétales, seront pensées comme un théâtre de verdure, propice à la détente quotidienne. La configuration de l'espace permettra l'organisation de petit événementiel : manifestations diverses, organisation de spectacles ou concert sur une petite scène (en partie basse), utilisation des terrasses comme de gradins... Il n'y a pas de volonté de faire monter le marché sur cet espace. La composition spatiale permettra une forte évolutivité et flexibilité d'usages des usages.

En termes d'usage, les espaces seront intergénérationnels. L'une des terrasses au moins mêlera des zones d'assises avec du mobilier urbain, et des espaces de jeux pour les enfants.

- Réseaux électriques et éclairage : Les réseaux électriques et branchements seront intégrés pour permettre la flexibilité d'usage (prise, branchement lumineux...). L'éclairage nocturne sera au sol, limité au minimum, favorisant l'emploi de dispositifs low-tech peu consommateurs en énergie.

NOTE PROGRAMMATIQUE DE SYNTHÈSE - ÎLOT PAUL BERT - PANISSIÈRES

14 Février 2024

Des mobilités apaisées :**- Les circulations piétonnes et l'accessibilité :**

La fonction « piétonne » de la place sera affirmée, et exclusive au centre de l'espace public. Au regard de la topographie importante, l'espace public sera composé de différentes terrasses adaptées au relief. Le jardin public majeur (le plus important) sera accessible aux personnes à mobilités réduites (PMR) à l'aide de rampes, sans pour autant chercher l'accessibilité de l'ensemble de l'espace public qui serait très consommateur en espace et démultiplierait les ouvrages techniques au profit des autres qualités recherchées.

Des « plateaux » seront installés sur les rues Etienne Dolet et Paul Bert afin de permettre l'accessibilité PMR aux commerces (boulangerie).

- Les circulations et stationnements automobiles :

La circulation automobile sera autorisée pour la seule desserte résidentielle rue Etienne Dolet, rue Paul Bert. Dans ces deux rues, une desserte exceptionnelle sera à vérifier pour les services de secours/déménagement. Le secteur d'étude n'est pas approprié à l'intégration d'espaces de stationnement rapide (zone bleue), qui seront positionnés comme actuellement dans les rues et places adjacentes (rue de la République, Place Carnot...).

5 places stationnement seront créées sur la partie nord du tènement, équipées de bornes électriques pour la recharge de véhicules électriques en centre-ville.

Les livraisons camion pour les commerces seront concentrées sur la rue de la République, le projet ne prévoira pas d'espace réservé et dédié aux livraisons au sein de l'îlot Paul Bert.

- Les cycles :

Il n'est pas souhaité d'avoir un espace ni d'ouvrage dédié à la circulation cyclable. Un espace de stationnement vélo sera intégré en partie basse en interface avec la rue de la République et les commerces.

- Sécurité et partage de l'espace :

La volonté des élus et des habitants est de créer un espace public apaisé, inclusif et sécurisé, en ce sens une zone de rencontre pourra être étudiée aux interfaces avec les voiries (notamment la rue Victor Hugo et la rue de la République).

NOTE PROGRAMMATIQUE DE SYNTHÈSE - ÎLOT PAUL BERT - PANISSIÈRES

14 Février 2024

Une gestion de l'eau intégrée et une matérialité sobre :**- La gestion des eaux pluviales :**

Les surfaces et revêtements de sols seront principalement perméables, favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Des espaces de pleine-terre végétalisés seront étudiés afin de proposer une gestion intégrée des eaux pluviales (noues, fossés...), en la déconnectant au maximum des réseaux EP.

En ce sens, des études géotechniques seront menées afin de caractériser les capacités d'infiltration des sols par le biais de sondages, et d'évaluer les besoins potentiels d'apport en matière extérieure pour reconstituer un sol drainant, qui sera nécessaire à la réalisation des ouvrages. Le contexte topographique du site sera pris en compte dans le dimensionnement, la position et la nature des ouvrages afin de penser la gestion des eaux pluviales comme un système global composé de différents dispositifs connectés entre eux.

Cette gestion in-situ des eaux pluviales participera également au confort thermique de l'espace public, en apportant de la fraîcheur.

L'utilisation du puit situé place de la Fontaine sera étudiée.

- Mémoire, espace et matérialité :

Le projet d'aménagement naît d'un contexte particulier : celui de la démolition de l'îlot Paul Bert.

Au regard de l'histoire de la commune de Panisnières, et de la volonté communale de mettre en avant le patrimoine comme ressource de projet urbain, il apparaît important que le projet d'aménagement favorise une mise en mémoire du site, et de ce qui a été.

Plusieurs pistes seront explorées : matérialisation du bâti démolé par des murets, réutilisation des fondations comme structure de la place, réemploi de matériaux issus de la démolition de l'îlot bâti, etc.

Au regard de l'histoire encore plus ancienne de la commune, une réflexion sera apportée afin de matérialiser les traces de l'ancien Panisnières tel que le rempart au niveau du mur de la blanchisserie.

Au contraire d'une approche pastiche ou passéiste, ces éléments qui font l'essence du site, seront utilisés comme des ressources de projet, adaptés aux enjeux contemporains.

Les matériaux utilisés seront sobres, bruts, économiques proposant un aménagement frugal qui valorise le cœur de ville.

La possibilité de conserver l'aménagement existant de la place de la Fontaine sera également étudiée afin de limiter l'intervention.

**2. DELIBERATION DE LA COMMUNE DE PANISSIERES APPROUVANT
LE DOSSIER DE DUP EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE
DU PLU**

3. AVIS DU DOMAINE – ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE



DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES FINANCES PUBLIQUES DE LA LOIRE
Pôle Ressources et Gestion État
Missions Domaniales
11 rue Mi-carême – BP 502
42007 SAINT-ETIENNE Cedex 1
Téléphone : 04 77 47 86 98
Mél. : ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Stéphanie SATRE
Téléphone : 04 77 47 85 99
courriel : stephaniesatre@dgfip.finances.gouv.fr
Réf DS : 15964695
Réf OSE : 2024-42165-05922



Saint-Etienne, le 22/02/2024

EPORA
Service foncier
2 avenue Grüner – CS 32902
42 029 Saint-Etienne Cedex 1

**AVIS DU DOMAINE
ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

Commune : Panissières, Loire

Adresse de l'opération : Îlot Paul Bert délimité par les rues Etienne Dolet, Paul Bert, Victor Hugo et de la République

Dépense prévisionnelle : 296 300€ (toutes indemnités confondues)

1 – SERVICE CONSULTANT

Consultant : Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA)

Affaire suivie par : Régis VERNAZ, Chargé d'Action Foncière

regis.vernaz@epora.fr

2 – DATE

de consultation : 25/01/2024

de réception : 26/01/2024

de visite sommaire du périmètre : Visite antérieure

de dossier en état : 14/02/2024

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Le projet de transformation de l'îlot Paul Bert en espace de fraîcheur a fait l'objet d'une convention dite «opérationnelle» signée entre la commune de Panissières, la Communauté de Communes Forez-Est et l'EPORA le 27 janvier 2023.

La plupart des immeubles nécessaires à l'opération d'aménagement ont déjà été acquis à l'amiable par la commune et l'EPORA.

Afin d'assurer la complète maîtrise du périmètre, le recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique est envisagé pour deux biens.

La présente Evaluation Sommaire et Globale est demandée préalablement à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

Au total, treize unités foncières bâties et une placette qui donne sur la rue de la République sont concernées par le projet d'aménagement d'un espace public végétalisé sur l'îlot Paul Bert, délimité par les rues Etienne Dolet, Paul Bert, Victor Hugo et de la République.



Le descriptif des parcelles bâties concernées par la DUP comme décrit par le consultant figure dans le tableau ci-dessous :

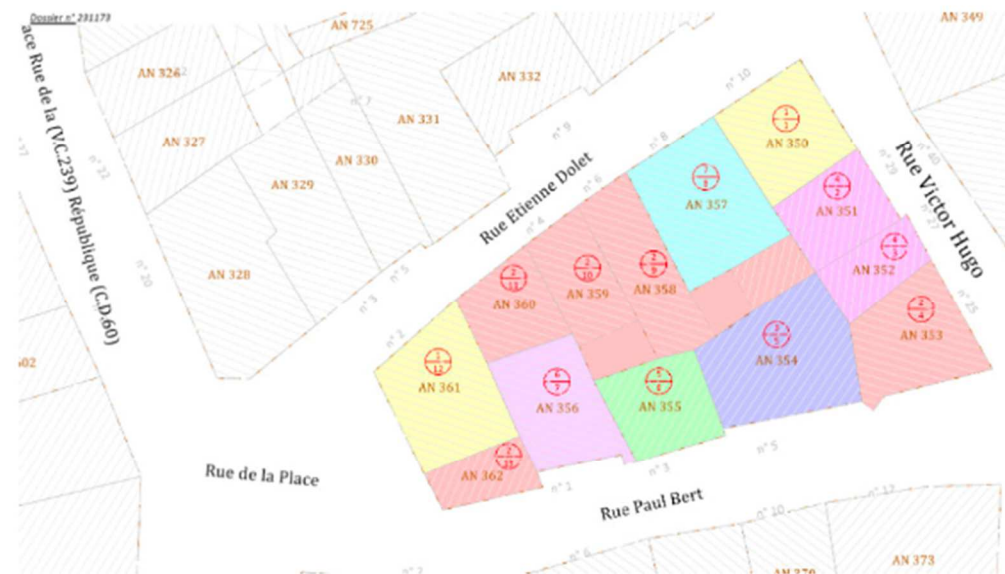
PARCELLES				
Section	Numéro	Adresse	Description sommaire	Surface cadastrale
AN	350	10 rue Etienne Dolet	R+2 , sous-sol semi-enterré, construction en pierre, ancien commerce en Rdc	40 m ²
AN	351	29 rue Victor Hugo	R+2 , sous-sol, construction en pierre apparente	30 m ²
AN	352	27 rue Victor Hugo	R+2 , sous-sol, construction en pierre	26 m ²
AN	353	25 rue Victor Hugo	R+2 , sous-sol, construction en pierre	47 m ²
AN	354	5 rue Paul Bert	R+2 , garage semi-enterré, construction en pierre apparente	65 m ²
AN	355	3 rue Paul Bert	R+1 , sous-sol semi-enterré, construction en pierre	35 m ²
AN	356	1 rue Paul Bert	R+1 , garage Rdc, construction en pierre	46 m ²
AN	357	8 rue Etienne Dolet	R+2+c , sous-sol, construction en pierre	59 m ²
AN	358	6 rue Etienne Dolet	R+2+c , sous-sol, construction en pierre, construction annexe en fond de parcelle	60 m ²
AN	359	4 rue Etienne Dolet	R+2 , construction en pierre	43 m ²
AN	360		Rdc, ancien garage + terrasse, constructions en pierre	29 m ²
AN	361	2 rue Etienne Dolet	R+2, commerce en Rdc, construction en pierre	54 m ²
AN	362	rue Jules Ferry / rue Paul Bert	R+2, sous-sol, construction en pierre	18 m ²

Plusieurs immeubles de l'îlot ne sont plus ni habités, ni entretenus.

Il s'agit de constructions des années 1900 du type R+2 pour la grande majorité, certaines avec combles et/ou cave en sous-sol.

L'état du bâti est globalement vétuste, voire très dégradé, avec une vacance importante.

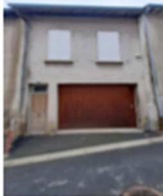

Un plan des parcelles concernées par la DUP est joint ci-dessous :





⇒ A ce stade, sept parcelles ont d'ores et déjà été acquises : quatre par la commune, trois par l'EPORA.

N°	Réf. Cad.	Adresse	Date de mutation	Acquéreur	Surface parcelles (m²)	Surface habitable (m²)	Descriptif	Photos
1	AN 353	25 rue Victor Hugo	07/06/19	Commune	47	60	Maison mitoyenne en R+2, avec cave	
2	AN 358	6 rue Etienne Dolet	18/01/17	Commune	60	75	Maison mitoyenne en R+2, avec cave, construction annexe en fond de parcelle, courette	
3	AN 359 360	4 rue Etienne Dolet	28/05/20	Commune	72	60	Maison mitoyenne en R+2, avec dépendance de 20m², cour	
4	AN 362	rue Paul Bert	28/07/17	Commune	18	27	Maison mitoyenne en R+2, avec combles	
5	AN 350	A l'angle du 10 rue Etienne Dolet et du 31 rue Victor Hugo	19/09/23	EPORA	40	74	Maison mitoyenne en R+2, avec cave, combles, garage. Valorisation : partie habitation 60m² x 400€ ; local commercial 13,60m² x 150€ et garage 15m² x 100€	
6	AN 354	5 rue Paul Bert	12/12/23	EPORA	65	88	Maison en R+2 mitoyenne sur 2 côtés, avec cave, combles, garage. SDP donnée par Epora = 1327m²	
7	AN 361	2 rue Etienne Dolet	19/10/21	EPORA	54	109	Maison mitoyenne en R+2, avec cave, combles, commerce au rdc	

⇒ Deux acquisitions sont en cours (offre du consultant acceptée par les propriétaires) suite à avis domanial

N°	Réf. Cad.	Adresse	Surface parcelles (m²)	Surface habitable (m²)	Descriptif	Photos
1	AN 356	1 rue Paul Bert	46	72	Bâtiment mitoyen en R + 2 à usage de stockage (atelier/garage)	
2	AN 357	8 rue Etienne Dolet	59	104	Maison mitoyenne en R+2, avec cave, combles	

⇒ Par conséquent, il ne reste que trois parcelles pour lesquelles aucun accord amiable n'a pu être trouvé

N°	Réf. Cad.	Adresse	Surface parcelles (m²)	Surface habitable (m²)	Descriptif	Photos
1	AN 351 352	29-27 rue Victor Hugo	56	109	Deux maisons contiguës mitoyennes en R+2	
2	AN 355	3 rue Paul Bert	35	45	Maison mitoyenne en R+1 + cave + grenier aménagé	

7

8

5 – URBANISME – RÉSEAUX

La dernière procédure du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvée le 26/04/2012

Zone UB : zone urbaine dense

6 – DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée au 26/04/2012.

7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant et constitue un document indicatif du coût prévisionnel de l'opération poursuivie par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

A ce jour, seulement deux biens ne faisant l'objet d'aucune transaction en cours restent à acquérir :

- les parcelles bâties AN 351 et 352 qui ont fait l'objet d'une visite par le service le 03/03/2023 et d'un avis domanial le 23/03/2023 à hauteur de 23 400€ assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 25 740€

et

- la parcelle bâtie AN 355 qui n'a pu faire l'objet d'aucune visite. En l'absence d'informations nécessaires à l'évaluation détaillée, la présente évaluation est établie sans visite intérieure préalable, sous les réserves d'usage à l'aide de la documentation cadastrale.

8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Le tableau ci-dessous récapitule le montant de la dépense par bien c'est-à-dire qu'il distingue:

- les biens déjà acquis,
- les biens en cours d'acquisition (offre acceptée) et
- les biens restant à acquérir (pour lesquels aucun accord n'a été trouvé).

Concernant les trois biens pour lesquels aucun accord n'a encore pu être trouvé, l'étude a tenu compte de leurs caractéristiques connues, de la réglementation d'urbanisme applicable ainsi que du marché immobilier local (un tableau descriptif est joint en annexe).

Estimation Sommaire et Globale (ESG)								
Îlot Bert, Panisnières								
Acquisitions réalisées								
N°	Date mutation	Parcelles	Adresse	Nature des biens	Surface habitable valorisée (SHAB en m²)	Prix total (€)	Prix unitaire (€/SHAB)	Indemnités de remploi (€)
1	19/09/23	AN 350	10 rue Etienne Dolet/31 rue Victor Hugo	Maison à usage mixte de commerce et d'habitation + garage	74	28 000	378	0
2	07/06/19	AN 353	25 rue Victor Hugo	Maison d'habitation	60	22 000	367	0
3	12/12/23	AN 354	5 rue Paul Bert	Maison d'habitation avec garage	88	57 000	648	0
4	18/01/17	AN 358	6 rue Etienne Dolet	Maison d'habitation avec dépendance	75	6 000	80	0
5	28/05/20	AN 359 AN 360	4 rue Etienne Dolet	Maison d'habitation avec dépendance	60	20 000	333	0
6	19/10/21	AN 361	2 rue Etienne Dolet	Maison à usage mixte de commerce et d'habitation	109	30 000	275	0
7	28/07/17	AN 362	rue Jules Ferry/rue Paul Bert	Maison d'habitation	27	9 000	333	0
Total des acquisitions déjà réalisées					493	172 000	345	0
Acquisitions en cours (offre amiable signée) sur la base de l'avis domanial de 2023								
N°	Date évaluation	Parcelles	Adresse	Nature des biens	Surface habitable/utile valorisée (en m²)	Montant de l'offre acceptée (€) suite à l'avis domanial	Prix unitaire (€/SHAB)	Indemnités de remploi (€)
8	23/03/23	AN 356	1 rue Paul Bert	Bâtiment professionnel à usage de stockage	72	23 740	330	0
9	24/08/23	AN 357	8 rue Etienne Dolet	Maison d'habitation	104	32 000	308	0
Total des acquisitions en cours					176	55 740	319	0
Acquisitions à réaliser								
Acquisitions à réaliser avec avis domanial déjà émis : négociation non aboutie								
N°	Date évaluation	Parcelles	Adresse	Nature des biens	Surface habitable valorisée (SHAB en m²)	Indemnités principales (€)	Prix unitaire (€/SHAB)	Indemnités de remploi (€)
10	23/03/23	AN 351 AN 352	29 rue Victor Hugo 27 rue Victor Hugo	Deux maisons d'habitation insalubres	52 57	8 684 14 706	167 258	1 553 2 456
Acquisitions à réaliser sans avis domanial précédent								
<small>Demande d'avis effectuée par le consultant mais abandonnée, le bien n'ayant pu faire l'objet d'aucune visite ni d'échange : en l'absence d'informations nécessaires à l'évaluation détaillée, la présente évaluation a été établie sous les réserves d'usage à l'aide de la documentation cadastrale.</small>								
11		AN 355	3 rue Paul Bert	Maison d'habitation	45	31 500	700	4 150
Total des acquisitions restant à réaliser pour lesquelles aucun accord n'a été trouvé					154	54 890	375	8 159
Total		Indemnités principales de dépossession :			823	282 630	348	
Total		Indemnités de remploi :				8 159		
Total		Majoration pour imprévus (≈ 10 % de marge d'appréciation sur les deux biens litigieux restant à acquérir) :				5 500		
Total		Total emprises à acquérir :				296 289		
Montant global de l'ESG de l'îlot Bert à Panisnières arrondi à 296 300€								

- La valeur vénale globale des acquisitions réalisées s'élève à : 172 000€
- La valeur vénale globale des acquisitions en cours (offres acceptées) s'élève à : 55 740€
- La valeur vénale globale des acquisitions restant à réaliser pour lesquelles aucun accord n'a pu être trouvé à l'amiable s'élève à : 54 890€
- La valeur vénale englobant tous les biens acquis ou à acquérir dans le cadre du projet est évaluée à : 282 630€ (indemnité principale)
- Ce montant est majoré des indemnités de remploi en cas de DUP pour les biens sur lesquels aucun accord n'a pu être trouvé à l'amiable: 8 159€
- Une majoration d'environ 10% pour aléas et imprévus sur ces mêmes biens sera retenue : 5 500€

Ainsi, le montant total de l'estimation sommaire et globale de l'îlot Bert à Panisnières s'élève à : **296 300€ (valeur arrondie)**

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

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

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

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

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

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

Pour le Directeur et par délégation,



Stéphanie SATRE
Contrôleur des Finances publiques

4. MESURES DE L'EPORA PREVUES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS DES TRAVAUX DE DEMOLITION

La sécurité des travailleurs, des riverains et de l'environnement est un enjeu essentiel pour les aménageurs lors de la conduite des travaux de proto-aménagement : désamiantage, démolition du bât et dépollution des sols.

L'intégration de cette dimension passe en premier lieu par la réalisation de divers diagnostics afin d'appréhender les problématiques du site et leurs éventuels impacts sur l'environnement et les environnants (pour le bâti : diagnostic amiante avant démolition, diagnostic plomb, diagnostic déchets, diagnostic environnemental de l'état des sols et sous-sols).

MAITRISE D'ŒUVRE

L'EPORA - maître d'ouvrage - s'adjoit alors les services d'un Maître d'œuvre pour traduire ces enjeux dans un programme de travaux. Celui-ci permet d'obtenir une cartographie de l'ensemble des contraintes du site toutes origines confondues (amiante, plomb, démolition, circulation, sécurité,) et fixe l'organisation du chantier en fonction des différentes contraintes. L'ensemble des demandes spécifiques est ensuite traduit dans le CCTP à l'attention des entreprises.

DIAGNOSTICS AMIANTE ET PLOMB :

Conscient que l'amiante est une problématique en termes de santé publique et soucieux de travailler dans le respect des réglementations et de permettre aux entreprises d'en faire de même, l'EPORA veille à la bonne qualité des diagnostics amiante qui doivent être réalisés selon la norme NFX 46-020 de décembre 2008 et août 2017 et conformément à l'arrêté du 16.07.2019 qui régit principalement les procédures de prélèvements et le formalisme du rapport de repérage.

Le maître d'œuvre se charge de la vérification des rapports de repérage pour s'assurer que tous les matériaux suspects ont bien été diagnostiqués.

Les diagnostics plomb devant répondre à la norme NFX 46-030 d'avril 2008, sont également vérifiés selon la même méthodologie que pour l'amiante afin de s'assurer :

- Que tous les matériaux potentiellement pollués ont été diagnostiqués
- Que les rapports répondent au formalisme normé, sont compréhensibles et utilisables.

INFORMATION A DESTINATION DES RIVERAINS :

En accord avec la collectivité, l'EPORA peut organiser et animer des séances d'information à destination des riverains (habitants, commerçants ...) pour expliquer le déroulement des travaux, recueillir leurs demandes spécifiques et répondre à leurs questions.

PHASE CHANTIER :

A chaque étape, l'EPORA et son MOE sont attentifs à plusieurs points.

- Au démarrage, le MOE contrôle :

- Que les démarches administratives ont bien été effectuées (DICT, autorisation de voiries éventuelles...);
- Que l'installation de chantier est conforme (base vie avec bungalow sanitaire et réfectoire), en collaboration avec le CSPS ;
- Que le chantier est correctement isolé et signalé (mise en place de clôtures avec affichage réglementaires sur les barrières et les voiries) ;
- Que les zones dangereuses des bâtiments sont signalées, isolées, barrières ;
- Que le panneau de chantier est conforme aux demandes de la maîtrise d'ouvrage ;
- Que les bennes de recyclage sont en nombre suffisant et correctement étiquetées ;

- Au cours des travaux sensibles, le MOE surveille :

- Que les matériaux pollués au plomb sont retirés selon toute réglementation en vigueur (confinement, équipement) ;
- Que les matériaux non structurels (cloisons, menuiseries, sanitaires, revêtements ...) sont bien déposés et orientés dans les bennes de recyclage adaptées ;
- Que le personnel porte les équipements de protection en vigueur ;
- Que le chantier est tenu propre de même que ses accès ;
- Que les effectifs sont conformes et les délais respectés ;

- Au cours des travaux, le MOE surveille :

- Que les engins mis à disposition répondent aux normes en vigueur (limitation des contraintes acoustique, vibration, pollution) ;
- Que les engins mis à disposition ont des caractéristiques suffisantes (longueur de bras) pour permettre le grignotage des bâtiments de haut en bas tout en respectant l'éloignement nécessaire de sécurité ;
- Que les matériaux de démolition sont traités selon la stratégie envisagée (concassage sur site, évacuation...);
- Que les démolitions limitent l'envol de poussières (arrosage éventuel, mise en place de rideaux, éviter les démolitions les jours de grands vents) ;
- Que les nuisances sonores et vibratoires soient limitées (ne pas laisser un engin de chantier en fonctionnement si cela n'est pas utile), placer les matériels les plus bruyants (extracteurs, groupes électrogènes ...) à l'opposé des bâtiments riverains afin que leur bruit de fonctionnement n'impacte pas directement les habitations, fenêtres closes pour les déconstructions intérieures) ;
- Que les chocs et impacts soient évités au maximum (utilisation de télescopiques, gravats saisis dans les pinces de démolition accompagnées au sol) ;
- Que les horaires de chantier soient adaptés à la vie du secteur.

Suivi des déchets

Tout au long du chantier le maître d'oeuvre vérifie que :

- Les Certificats d'Acceptations préalables sont bien obtenus,
- Les déchets en attente d'évacuation sont stockés en bonne et due forme :
 - Les matériaux non inertes : sur des zones étanches pour éviter la lixiviation
 - Les matériaux dangereux, dont l'amiante : dans des secteurs fermés et à l'abri des intempéries
 - Aucun stockage sur site ne sera toléré en dehors des zones déterminées lors des phases études

La sécurité du chantier :

La sécurité est gérée conjointement par la maîtrise d'œuvre et le coordonnateur « Sécurité et Prévention de la Santé » (CSPS). Ils veillent particulièrement à ce que :

- les règles de sécurité sont appliquées pour les opérateurs (port des EPI, balisages et barriérages, conformité des moyens de levage, conformité des échafaudages,...) ;
- les règles d'hygiène et de sécurité sont appliquées pour les environnants :
 - ✓ Clôture du site avec signalétique ;
 - ✓ Sécurisation des cheminements des riverains autour du chantier (passages piétons provisoires, ...) ;
 - ✓ Signalétique voiries et sécurisation des entrées/sorties des engins (homme trafic, feu tricolore)
 - ✓ Entretien des voiries, utilisation d'un itinéraire camion spécifique prédéfini ;
 - ✓ Arrosages pour limiter les poussières ;
 - ✓ Limitation des bruits et vibrations (éviter les marches arrière pour limiter les « bip de recul », arrêter le moteur de tout véhicule non-utilisé, vérifier la conformité des engins avec les normes acoustiques en vigueur, ...).