

Dossier n° E15000220 / 69

Commune de SAINT-ETIENNE (LOIRE)

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
PORTANT SUR LA DECLARATION D'INTERET GENERAL
DU PROJET DE LA « CITE DES AINES »
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

I-Généralités.

II-Déroulement de l'enquête.

III-Observations du public et analyse.

Commissaire enquêteur : M. Jacques FOURT.

I-GENERALITES.

1.1-Identification de l'autorité organisatrice et du demandeur.

La ville de Saint-Etienne a décidé de consacrer l'intérêt général du projet de la « Cité des Aînés ». La Direction Urbanisme est responsable de la procédure, Service Planification Urbaine, CTM Guitton, 5 rue Auguste Guitton, 42100 Saint-Etienne.

Par courrier enregistré le 01/10/2015, le Maire de Saint-Etienne a demandé au Tribunal Administratif de Lyon la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique à l'issue de laquelle le conseil communautaire de «Saint-Etienne Métropole » se prononcera sur l'intérêt général de l'opération, «Saint-Etienne Métropole » devenant compétent en matière de PLU au 1/01/2016 suite à sa transformation en Communauté Urbaine.

1.2-Objet de la demande et cadre réglementaire.

La demande est relative à la déclaration d'intérêt général du projet de la « Cité des Aînés » emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'un projet de construction d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes âgées Dépendantes (E.H.P.A.D) de 165 lits, le maître d'ouvrage étant la Société SCCV Paul Krüger, 55 avenue Paul Kruger, 69100 Villeurbanne.

Par arrêté du 22/10/2015 le Maire de Saint-Etienne a prescrit l'enquête publique.

Le cadre réglementaire se réfère :

-Au Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 2122-18 et L. 2122-20 ;

-A l'arrêté du 15/04/2014 portant délégation de fonctions et de signature à l'adjointe ;

-Au code de l'urbanisme et notamment les articles L. 123-14, L. 123-14-2 et R. 123-23-2 ;

-Au code de l'environnement et notamment les articles R. 123-7 à R. 123-23 ;

-Au dossier soumis à l'enquête publique ;

-A l'ordonnance du 13/10/2015 par laquelle Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon a désigné un commissaire enquêteur ;

-A l'arrêté du 24/04/2012 fixant les caractéristiques et dimensions d'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement.

1.3-Nature du projet.

Le projet immobilier, initié par la Ville de Saint-Etienne, s'inscrit dans une démarche d'organisation du parcours résidentiel des seniors vivant à Saint-Etienne proposant trois objets immobiliers correspondant à différentes étapes du vieillissement :

- Un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D.) de 160 lits ;
- Une Résidences Autonomie de 35 logements pour personnes âgées non dépendantes mais souhaitant pouvoir disposer de services dispensés par l'E.H.P.A.D. à proximité ;
- 10 ou 12 logements adaptés aux personnes âgées.

Le projet propose une ouverture sur le quartier et sur la ville, notamment au travers d'espaces paysagers et de locaux mutualisés au rez-de-chaussée offrant à tous des espaces d'animation, de réunion ou de pratique d'une activité physique.

Le projet architectural se développe sur une surface de plancher d'environ 10.000 m² avec des zones de vie collective clairement définies pourvues de terrasses couvertes, un principe de mur végétal décliné sur les murs périphériques des parcelles et des toitures terrasses végétalisées.

L'accès s'effectue depuis la rue Testenoire Lafayette au Nord par une voie large essentiellement piétonne et végétalisée. Un accès secondaire et logistique se fait depuis la rue du Guisay à l'est, par une voie interne d'une trentaine de mètres bordée de feuillus à hautes tiges. L'ensemble sera traversé par un mail piétonnier permettant de privilégier les échanges entre les résidents les riverains, le personnel, etc. Il sera planté et agrémenté d'aires de repos et d'animation.

Deux parcelles cadastrées LR 52 et LR 61 sont concernées par le projet. Il s'agit actuellement d'une friche laissée à l'abandon depuis plusieurs années, les démolitions ayant été faites sur les deux parcelles, laissant un espace vide et un terrain vague. Situé en cœur d'îlot cet espace actuellement abandonné et inaccessible assurera une liaison et un cheminement que les habitants du quartier pourront emprunter.

Afin d'installer 160 lits d'E.H.P.A.D. dans une configuration performante il est nécessaire de prévoir un bâtiment comportant un rez-de-chaussée + 3 niveaux, soit une hauteur d'environ 15 mètres. Or la hauteur d'îlot autorisée par le PLU sur la parcelle LR 61 est de 13 mètres actuellement, ce qui s'avère insuffisant. La hauteur doit être portée à 16 mètres pour permettre une conception optimisée (élévation de la hauteur réglementaire par tranche de 3 mètres).

Compte tenu de la destination sociale du projet, ouvert sur l'extérieur et accessible à tous les seniors selon leur niveau de dépendance, la Ville de Saint-Etienne a décidé d'en consacrer l'intérêt général par le biais d'une « Déclaration de projet » conformément aux articles L. 123-14, L.123-14-2 et R.123-23-2 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de la présente enquête publique dont j'ai la charge, l'adoption éventuelle de la déclaration de projet, après délibération du conseil communautaire de « Saint-Etienne Métropole », emportera la mise en compatibilité du PLU autorisant une hauteur de 16 mètre en cœur d'îlot (parcelle LR 61).

1.4-Contenu du dossier soumis au public.

Le dossier comprend 6 pièces :

- 1 : Arrêté Municipal du 22 octobre 2015 ;
- 2 : Informations générales concernant la procédure ;
- 3 : Présentation de la construction d'intérêt général ;
- 4 : Projet du PLU ;
- 5 : Règlement avec pièce n° 5b extrait du plan des hauteurs (zone UB) ;
- 6 : Procès-verbal de la réunion des PPA du 2 novembre 2015.

Le dossier m'a été remis et présenté lors d'une entrevue avec Monsieur PEATIER au CTM Guiton le 19/11/2015. Je n'ai pas eu à le faire compléter estimant qu'il est conforme au cas de mise en compatibilité d'un PLU avec déclaration de projet. En particulier la présentation du projet, la justification de l'opportunité du terrain d'implantation, de l'intérêt général et des dispositions pour assurer la mise en compatibilité du PLU sont correctement présentées.

Il s'agit d'un dossier dont l'élaboration correcte doit permettre, à mon sens, une compréhension globale par le public, étant précisé que toute précision sera donnée, le cas échéant, lors de mes permanences en mairie ou en réponse aux courriers pouvant m'être adressés.

Le dossier a été mis à la disposition du public, dès le 23 novembre 2015 à 8 h 45, conformément à l'article 3 de l'arrêté municipal du 22 octobre 2015 prescrivant l'enquête publique.

Le certificat d'affichage a été joint au dossier.

II-DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

2.1-Modalités de désignation.

Par décision du 13/10/2015 le Président du Tribunal Administratif de Lyon m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour assurer l'enquête publique relative à la déclaration d'intérêt général du projet de la « cité des aînés » emportant mise en compatibilité du PLU.

2.2-Concertation pour organisation.

Un entretien téléphonique avec Monsieur PEATIER du CTM Guitton a permis d'arrêter la période d'enquête et les dates et heures des permanences en mairie, d'aborder les thèmes de la publicité dans la presse, de l'affichage en mairie et sur les lieux du projet, du registre d'enquête, de la salle pour les permanences, de la mise à disposition du dossier au public. Une entrevue avec Monsieur PEATIER a été décidée pour le mardi 19 novembre 2015 au CTM, le dossier m'a alors été présenté et remis suivi d'une visite sur place. Le terrain d'implantation du projet de la « Cité des Aînés » se situe dans le quartier de Bellevue, entre les rues Testenoire Lafayette et du Guizay.

2.3-Modalités de l'enquête.

Par arrêté du 22 octobre 2015 le Maire de la ville de Saint-Etienne a prescrit l'enquête publique d'une durée d'un mois, du 23 novembre au 22 décembre 2015 (article 1).

Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés ont été paraphés par mes soins ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête à l'Hôtel de Ville de Saint-Etienne de 8 h 45 à 17 h 00 du lundi au jeudi, de 8 h 45 à 16 h 30 le vendredi (article 3).

Je me suis tenu à la disposition du public lors de trois permanences à l'Hôtel de Ville de Saint-Etienne (article 4) :

- Le vendredi 4 décembre 2015 de 13 h 30 à 16 h 30 ;
- Le vendredi 18 décembre 2015 de 13 h 30 à 16 h 30 ;
- Le vendredi 22 décembre 2015 de 13 h 30 à 16 h 30.

2.4-Contacts avec le demandeur.

Je fais référence au paragraphe 2.2 de la réunion du 19/11/2015 avec Monsieur PEATIER du Service de Planification Urbaine au CTM chargé du dossier. La visite du terrain d'implantation de la « Cité des Aînés » m'a permis de visualiser l'environnement immédiat en parcourant notamment les rues Testenoire Lafayette et du Guizay encadrant le site.

Une réponse à une demande par mail concernant l'évaluation environnementale hypothétique m'est parvenue sans délai, je note la disponibilité et la compétence de M. PEATIER ayant répondu à toutes mes questions. Par contre aucun responsable de la municipalité à l'origine du projet ne m'a contacté ni n'est passé me rencontrer lors de mes permanences, donc aucun échange de ce point de vue.

En application de l'Art. R. 123-18 du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, sous-section 16, clôture de l'enquête, le procès-verbal de synthèse a été transmis par mail à M. PEATIER le 28 décembre 2015, déposé au CTM le même jour et discuté lors d'une réunion organisée avec M. PEATIER au CTM le 11 janvier 2016.

Mon rapport et mes conclusions personnelles et motivées ont été remis à M. PEATIER au CTM le 21 janvier 2016.

2.5-Information du public.

L'avis d'enquête, correctement établi, a été affiché en mairie dans le délai légal, j'ai pu le vérifier lors de mes différents passages à l'Hôtel de Ville. Le certificat d'affichage est joint au dossier.

L'affichage sur place a été fait dans les entrées des immeubles en périphérie de la zone concernée par le projet ainsi que sur le portail d'entrée rue du Guizay, affiches sur fond jaune de dimensions conformes à l'arrêté ministériel, ce que j'ai pu constater lors de la visite du site le 19/11/2015.

La publication de l'avis d'enquête a été faite dans deux journaux locaux, La Tribune-Le Progrès le vendredi 6/11/2015 (n°52429) avec rappel le vendredi 27/11/2015 (n°22689), L'Essor Affiches le vendredi 6/11/2015 (n°3602) avec rappel le vendredi 27/11/2015 (n°3605). Les journaux sont joints au dossier.

Une réunion des personnes publiques associées a été organisée le lundi 2 novembre 2015 pour examen conjoint du dossier en présence de Madame JODAR Adjointe au Maire de Saint-Etienne en charge de l'Urbanisme et de Monsieur ZIEGLER Adjoint au Maire de Saint-Etienne en charge des affaires sociales.

2.6-Incidents.

Aucun incident n'est à signaler. Le dossier a été mis normalement à la disposition du public au bureau d'accueil de l'Hôtel de Ville durant toute la durée de l'enquête. Le registre d'enquête coté, préalablement paraphé par mes soins, a été ouvert par le Maire et a été joint au dossier.

2.7-Clôture et transfert.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté municipal du 22/10/2015 le registre a été clos par mes soins et mis à ma disposition avec la totalité du dossier pour la rédaction de mon rapport et de mes conclusions personnelles et motivées.

2.8-Appréciation de la participation du public.

Il a été décidé, à l'initiative du CTM, de faire 3 permanences dans la deuxième période de l'enquête. La participation du publique a été faible, ce qui était prévisible compte tenu de la nature de l'enquête, le projet concernant essentiellement les riverains.

2.9-Réponses des Personnes publiques associées.

Le projet a été présenté aux PPA lors d'une réunion le 2/11/2015.

Etaient présents :

- M. CHEVRON, Direction Départementale des Territoires de la Loire ;
- M. RODET, Direction Urbanisme Ville de Saint-Etienne ;
- M. PEATIER Service Planification Urbaine – VSE ;
- M. REYNAUD, Service Planification Urbaine – VSE.

Excusés/Absents :

- Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- Syndicat Mixte du SCOT Sud Loire ;
- Chambre d'Agriculture de la Loire ;
- Conseil Régional Rhône-Alpes ;
- Département de la Loire ;
- Chambre des Métiers ;
- Parc naturel régional du Pilat ;

-EPASE

-Saint-Etienne Métropole.

Le procès-verbal de la réunion des PPA est joint au dossier (pièce n° 6).

2.10-Examen des avis des PPA.

Participation faible puisque seulement 1 PPA sur 10 présente à la réunion pour l'examen conjoint du dossier. La présentation du projet sous forme d'un diaporama aborde le calendrier prévisionnel, la procédure, le site retenu, la « Cité des Aînés » et la mise en compatibilité du PLU résultant de la déclaration d'intérêt général (augmentation de la hauteur maximale autorisée de 13 à 16 m).

Monsieur CHEVRON de la DDT demande si le sujet n'aurait pas pu être traité par voie de modification du PLU. Monsieur RODET précise qu'il s'agit de sécuriser la procédure par le biais de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU. Je pense en effet que la mise en compatibilité du PLU par déclaration d'un projet d'intérêt général présente des avantages par rapport aux autres procédures d'évolution du PLU sous condition d'être vigilant au plan juridique. Par ailleurs les changements résultant de la mise en compatibilité du PLU ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du PLU.

Il demande également si la seule adaptation réglementaire prévue à la procédure concerne l'élévation de hauteur, Monsieur RODET confirme le passage de 13 à 16 m comme seul changement et précise que le bâtiment sera constitué d'un rez-de-chaussée + 3 niveaux. Je dois préciser que seule la parcelle LR 61 est concernée du fait de la limitation réglementaire autorisant une hauteur maximale de 13 mètres en cœur d'îlot. Il est proposé de porter la hauteur réglementaire maximale à 16 mètres (tranches de 3 m imposées) pour la construction du bâtiment E.H.P.A.D. comportant un rez-de-chaussée + 3 niveaux d'une hauteur d'environ 15 mètres. Il s'agit en effet de la seule adaptation réglementaire prévue, étant précisé qu'elle ne remet à mon sens, en aucun cas en cause l'économie générale du PLU. Il faut noter que le PLU limite à 19 mètres les hauteurs maximales des constructions en périphérie d'îlot.

III-OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE.

3.1-Présentation des observations.

J'ai reçu six propriétaires lors des permanences, Mme Christiane FILLIAT, M. Gilbert COSTA, Mme Caroline SEROUX, Mme Marie-Thérèse MOURIER M. Luc DREVON et Mme DE ZEN Rosana. J'ai transcrit leurs observations en pages 2 et 3 du registre d'enquête.

Une annotation a été faite en page 2 du registre d'enquête le 18/12/15 par M. Joël ALBERSAMMER suivie d'un courrier annexé en page 5 u registre d'enquête.

Un courrier du 9/12/15 de Mme Christiane GIGNOUX a été déposé en mairie et est annexé en page 4 du registre d'enquête.

Il s'avère que le public ne connaît précisément ni le projet ni le dossier, Les réponses aux questions posées permet aux personnes s'étant présentées aux permanences d'avoir une approche du projet soumis à l'enquête et de faire des remarques. Je note que la seule personne ayant fait une annotation sur le registre d'enquête (M. ALBERSAMMER) n'a certainement pas pris connaissance du dossier mis à sa disposition, en tous cas pas dans sa totalité. Par contre son évocation des problèmes possibles de pollution partielle du sol et de la qualité de l'air retient particulièrement mon attention, d'autant que l'entretien avec Mme SEROUX recoupe les propos du courrier de M. ALBERSAMMER.

3.2-Analyse des observations.

Mme Christiane FILLIAT et M. Gilbert COSTA habitants des immeubles proches de la zone concernée par le projet se prononcent favorables à celui-ci après avoir obtenu des réponses à certaines questions sur la nature du projet, l'aspect et les hauteurs des bâtiments, leurs implantations et les aménagements Je ne peux que constater leur approbation.

Mme Marie-Thérèse MOURIER habitante du quartier et M. Luc DREVON, membre du conseil syndical de l'immeuble 7 rue Testenoire Lafayette désiraient obtenir des précisions sur le projet, tout renseignement leur a été donné au vue du dossier. Pas d'observations particulières suite à notre entrevue.

Le courrier de Mme Christiane GIGNOUX est sans rapport directe avec l'objet de l'enquête.

J'ai pris connaissance avec intérêt du courrier de M. ALBERSAMMER. L'évocation d'une éventuelle de pollution du site, sol (parcelle LR 61) et air, m'a surpris, rien dans le dossier soumis à l'enquête ne laisse supposer un tel problème. Il pose la question des mesures à prendre d'après lui J'ai obtenu auprès du cabinet d'architectes en charge du projet et du CTM certaines précisions.

Il semble qu'il s'agit d'une « pollution normale », due au stockage de produits pétroliers (carburant et mazout) dans l'ancien établissement industriel démoli (d'après le cabinet

d'architecte). La dépollution du site est prévue avec toutes les précautions nécessaires. Le CTM a obtenu des renseignements auprès de la DREAL sur une pollution possible de l'air par des solvants volatiles. Je prends en considération ces problèmes dans mes conclusions.

Concernant les remarques de Mme SEROUX le problème de la pollution de l'air lié à celle, éventuelle, de la friche industrielle est à rapprocher du cas de M. ALBERSAMMER évoqué précédemment avec les mêmes réponses. Sur la question de la distance des bâtiments par rapport aux limites et de leur hauteur le projet plus précis qui m'a été présenté par le cabinet d'architecte prévoit de part et d'autre des constructions des passages piétonniers, voiries et zones de vie larges et importantes. Les bâtiments seront tous des R+3 et il est prévu de conserver le maximum de végétation ancienne existante avec en plus des jardins et espaces verts.

Mes conclusions personnelles et motivées figurent au chapitre IV annexé séparément u présent rapport (pages 11à 14).

Fait à St-Just-St-Rambert le20 janvier 2016.

Le commissaire enquêteur.

M. Jacques FOURT.

Dossier n° E15000220 / 69

Commune de SAINT-ETIENNE (LOIRE)

**RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
PORTANT SUR LA DECLARATION D'INTERET GENERAL
DU PROJET DE LA « CITE DES AINES »
EMPORTANT MISE EN COMMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

IV-Conclusions motivées sur le projet.

Commissaire enquêteur : M. Jacques FOURT.

IV-CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET

S'agissant de se prononcer sur l'**intérêt général** de la déclaration du projet de la « Cité des Aînés » j'aborde les conclusions de ce rapport d'enquête différemment que si il s'agissait d'une DUP. Il n'y a pas d'expropriation en cause, seul le critère d'intérêt général (variable dans le temps et subjectif) de l'opération se pose pour moi. Je retiens plus le but de l'opération que son objet et dois dresser un bilan de la confrontation de l'intérêt général du projet avec les atteintes environnementales possibles, l'atteinte aux intérêts privés, l'atteinte aux intérêts publics et le coût financier. Il appartiendra à Saint Etienne Métropole de se prononcer sur cette notion d'intérêt général emportant, le cas échéant, mise en compatibilité du PLU.

Comme je le précise dans mon P.V. de synthèse la notion d'intérêt général du projet n'a été contestée par personne durant l'enquête. Me concernant je considère que la ville de Saint-Etienne se base sur le constat du vieillissement de la population et des problèmes d'hébergements posés en souhaitant y apporter une réponse par la création de structures adaptées aux personnes âgées en fonction de leur degré d'autonomie. L'aspect social du projet « ouvert sur l'extérieur et accessible à tous les séniors selon leur niveau de dépendance » est indéniable. La création d'un E.H.P.A.D. de 160 lits, d'une résidence de 35 logements pour personnes âgées non dépendantes et de 10 à 12 logements adaptés aux personnes âgées offre en effet un « parcours résidentiel » pour les séniors de Saint-Etienne au sens large. Devant le manque de places actuel dans des établissements vieillissants et parfois inadaptés ce genre de projet s'impose, je pense. Initié par la ville de Saint-Etienne, il sera réalisé par une société privée et il s'agira d'un établissement privé.

Je dois préciser que le délai de validité d'une déclaration de projet étant limité à un an à compter de la clôture de l'enquête, Saint-Etienne Métropole devra se prononcer sans tarder, ce qui sera le cas d'après les renseignements que j'ai obtenus auprès du CTM. La mise en compatibilité du PLU en découlera ainsi que la demande de permis de construire. Je note que le cabinet d'architectes à l'intention de faire appel à des entreprises de la région Stéphanoise pour un achèvement des travaux prévu pour courant 2018.

Concernant la question des **atteintes environnementales** il faut préciser que les deux parcelles concernées par le projet sont actuellement en friche et laissées à l'abandon depuis plusieurs années. Les immeubles d'habitation les ceinturant ont une vue directe sur ces terrains, la réalisation d'un projet d'habitation est attendu par tous semble-t-il, la « Cité des Aînés » s'insérera je pense sans problème dans cet environnement dense, bâti d'immeubles de grande hauteur. J'en veux pour preuve des bâtiments présentant des toitures végétalisées, des espaces vides arborés, des jardins partagés, des parcs et cheminements publics accessibles aux habitants du quartier. Il n'y a par ailleurs pas de changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables, pas de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, pas de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites des paysages et des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire

de graves risques de nuisance. En conséquence une évaluation environnementale ne s'imposait pas.

Je dois aborder le problème d'une pollution supposée à l'emplacement de l'ancien site industriel soulevé au cours de l'enquête. Ce thème n'est pas abordé, je pense à tort, dans le dossier mis à la disposition du public. Seule la parcelle LR 61 semble être concernée. Il s'avère qu'une usine, Loire Hydro (vérins hydrauliques), a été démolie il y a plusieurs années. La DREAL a été saisie pour une étude de pollution potentielle de l'air liée à un solvant, composé organique volatile. Quatre sondes ont été posées en décembre 2015, avec aucun résultat connu à ce jour. Je retiens que le problème est pris en charge par les services compétents, qu'il faut attendre les résultats des analyses et suivre de près les solutions proposées en matière de dépollution éventuelle. Je note en recommandation la prise en charge sérieuse de cette question préalable à tous travaux.

Concernant **l'atteinte aux intérêts privés** il s'avère que le foncier ne pose pas de problème, la parcelle LR 61 appartenant à la société « Résidence Marignan » et la parcelle LR 52 appartenant à la ville de Saint-Etienne.

Pas **d'atteinte aux intérêts publics** à mon sens, ce serait plutôt l'inverse dans ce cas. La seule question que l'on peut se poser est pourquoi pas la réalisation d'un établissement public. N'ayant pas eu la visite d'un représentant de la municipalité au cours de mes permanences je n'ai aucune réponse à donner.

S'agissant d'un financement privé (L'ADIM étant maître d'ouvrage), **le coût financier** ne pose pas de problème.

La mise en compatibilité du PLU liée à la déclaration de projet ne pose, je pense, pas de problème particulier. Seule la parcelle LR 61 située en cœur d'îlot est concernée. La hauteur maximale de construction est actuellement limitée à 13 mètres. Il s'agit de la porter à 16 mètres alors que la limitation des immeubles en périphérie est de 19 mètres, les immeubles R+3 prévus s'intégreront, à mon sens, sans problème. Je n'ai trouvé aucune ambiguïté à lever, l'économie générale du PLU n'est en aucun cas remise en cause.

Il s'avère que le projet peut-être, à mon sens, reconnu comme étant d'intérêt général, ce qui n'entache la procédure d'aucun caractère d'illégalité. La justification découle de ce qui précède, s'appuyant notamment sur les objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis, la déclaration de projet relevant du conseil communautaire de Saint-Etienne Métropole après avis du conseil municipal de la Ville de Saint-Etienne. On retient par ailleurs que la mise en compatibilité du PLU constitue seulement un élément complémentaire permettant la mise en œuvre du projet déclaré, le cas échéant, d'intérêt général. Il s'agit d'une procédure présentant des avantages (mise en œuvre par toute personne publique, rapidité et mise en compatibilité du PLU liée) et des inconvénients (complexité des textes applicables non sans risques juridiques).

Plus généralement le recours à l'intérêt général permet de justifier la dérogation à certains textes ou principes généraux. Sa finalité dans le cas de « la Cité des Aînés » est la réalisation du projet qui peut être considéré d'ordre supérieur aux intérêts individuels.

Sans entrer dans les distinctions entre intérêt commun, intérêt général, intérêt public et intérêt collectif et en me basant sur la présentation du projet, sur la justification de l'opportunité du terrain d'implantation je considère que l'intérêt général du projet soumis à l'enquête est pleinement justifié. L'analyse du dossier et des observations du public permet d'une part de le confirmer et d'autre part d'aborder le problème de la pollution liée à l'ancienne activité industrielle sur le site. Je donne en conséquence **un avis favorable** au projet emportant mise en compatibilité du PLU avec la **seule recommandation** de traiter correctement le problème d'une éventuelle pollution avec information aux riverains des résultats des analyses en cours et des solutions envisagées préalablement au début des travaux.

Fait à Saint-Just-Saint-Rambert le 20 janvier 2016.

Le commissaire enquêteur.

M. Jacques FOURT.