

Enquête publique
Déclassement par anticipation de parcelles relevant du domaine public routier communal
23 rue Louis Vernay à Vourles (Rhône)

DEPARTEMENT du Rhône

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 14 septembre 2020 au 28 septembre 2020

relative au déclassement par anticipation des parcelles AL n° 149 – 150 – 299
relevant du domaine public routier communal
situées 23 rue Louis Vernay à Vourles (Rhône)

2ème Partie

Conclusions et Avis du Commissaire enquêteur



Sommaire

1) Le Projet / Objet de la demande et Procédure / Déroulement de l'Enquête	page 3
2) Thématiques retenues pour l'analyse du dossier	page 6
3) Conclusions	page 7
4) Avis du Commissaire enquêteur	page 10

Enquête publique
Déclassement par anticipation de parcelles relevant du domaine public routier communal
23 rue Louis Vernay à Vourles (Rhône)

Préambule : dans son rapport le commissaire enquêteur a présenté le projet, relaté le déroulement de l'enquête, analysé et synthétisé les observations du Public ainsi que les réponses du Maître d'ouvrage à ces observations et à celles du commissaire enquêteur.

Dans cette 2ème partie « Conclusions et Avis du commissaire enquêteur », il présente ses conclusions pour motiver l'avis qu'il va donner sur le projet qui fait l'objet de l'enquête.

1) Le Projet / Objet de la demande et Procédure / Déroulement de l'enquête

1-1) Le Projet

- Le projet est situé à Vourles (69), commune distante de 13km au Sud-Ouest de l'agglomération lyonnaise qui s'étend sur 559 hectares et compte 3 468 habitants (chiffre INSEE au 1er janvier 2019).

L'enquête publique porte sur le terrain communal constitué par les parcelles cadastrées AL 149, 150 et 299 situé au 23 rue Louis Vernay à Vourles (69).

- Le terrain est plat et la majorité des limites parcellaires sont constituées de murs et de clôtures donnant sur des parcelles privées (maisons individuelles, hangar, etc.).

L'accès aux trois parcelles (AL 149 – 150 et 299) et la liaison entre elles s'effectuent au moyen d'une unique voie d'accès partagée entre les piétons et les véhicules depuis la rue Louis Vernay au Sud. Cette voie partagée permet également de rejoindre à pied le parc de la mairie situé au Nord.

- Les parcelles objet de l'enquête publique, sont actuellement affectées à un parking public de 41 places ainsi distribuées :

* Parcelle AL n°149 : parking constitué de 9 places de stationnement

* Parcelle AL n°150 : parking constitué de 11 places de stationnement

* Parcelle AL n°299 : parking constitué de 21 places de stationnement .

Le parking est accessible depuis le 23 rue Vernay ou par le chemin des Pilonnes en fond de parcelle.

- Le parking situé chemin des Pilonnes jouxte le parking du 23 rue Louis Vernay et compte 11 places de stationnement.

Dans ce secteur, ce sont donc 52 places de stationnement public qui sont proposées au public.

Le projet qui verrait le jour consiste à :

- Réaliser sur les parcelles communales AL n°150, AL n°151 pour sa partie Nord et AL n°299, soit sur une superficie de 1 857 m², une résidence pour personnes âgées autonomes sur 2 étages (R+2) avec 35 logements tous à vocation sociale, accompagnée de locaux d'activités en rez-de-chaussée, d'un sous-sol avec 49 places de stationnement et 3 places extérieures.

Le projet est piloté par la Société VILOGIA, société privée spécialisée dans l'immobilier social.

Tous les logements seraient uniquement disponibles à la location.

Pour tenir compte des principes d'aménagement, de composition et de programmation fixés précisément par l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP), il est prévu que le nouveau bâtiment vienne s'implanter sur la partie Nord du parking communal actuel et au Sud du parc de la mairie.

Enquête publique
Déclassement par anticipation de parcelles relevant du domaine public routier communal
23 rue Louis Vernay à Vourles (Rhône)

- Restructurer sur les parcelles AL n°149 et 151 pour sa partie Sud le parking municipal actuel ainsi que l'actuel parking public « Les Pilonnes » avec une capacité pour ces 2 parkings redimensionnés de **37 places de stationnement** selon la proposition actuelle faite à la collectivité par Vilogia.

Le déficit du projet en places de stationnement serait alors de 15 places par rapport à la situation actuelle.

Afin de pouvoir réaliser l'opération, la Société VILOGIA s'est rendue propriétaire de la parcelle AL 151 et 155.

Les parcelles AL 151 et 155 seront dépolluées et le présent hangar sur la parcelle AL 151 sera démoli pour les besoins du projet.

La parcelle AL 155 sera rachetée par la commune de Vourles ainsi que la partie Sud de la parcelle AL 151 de manière à permettre la restructuration du parking municipal.

1-2) Objet de la demande et Procédure

- La demande faite par la collectivité concerne donc le déclassement par anticipation des parcelles AL 149, 150 et 299.

La procédure de déclassement d'un bien communal a pour effet de faire sortir celui-ci du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal.

Ce déclassement indispensable et préalable à toute aliénation d'un bien public permettrait de céder les parcelles AL n° 150 et 299 à la société Vilogia afin de réaliser son projet immobilier.

La parcelle AL n°149 servira toujours d'assise au parking public restructuré et ne fait donc pas partie de l'opération immobilière nécessitant la vente de parcelles.

- Les collectivités territoriales ont la possibilité de déclasser par anticipation un immeuble appartenant au domaine public et affecté à un service public ou à l'usage direct du public. L'application de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques permet de déclasser de façon anticipée les parcelles dépendantes du domaine public et donc de poursuivre la procédure de cession des parcelles sans que leur désaffectation ne soit immédiatement effective.

- L'article L.141-3 et suivants du Code de la voirie routière prévoit que la procédure de déclassement d'une voie communale est dispensée d'enquête publique sauf lorsque le déclassement a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurée par la voie.

- Le parking faisant partie du domaine public routier communal et le déclassement ayant pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation, le déclassement des parcelles AL n°149 – 150 et 299 constituant le parking situé 23, rue Vernay à Vourles ne peut donc intervenir qu'après enquête publique.

- Cette procédure d'enquête publique est de la compétence du conseil municipal qui a autorisé dans sa délibération du 12 mars 2020, Monsieur le Maire à organiser l'enquête publique. Le déclassement fera l'objet d'une délibération en conseil municipal à l'issue de l'enquête publique et de l'avis du commissaire enquêteur sous peine de nullité.

Enquête publique
Déclassement par anticipation de parcelles relevant du domaine public routier communal
23 rue Louis Vernay à Vourles (Rhône)

**Le dossier comporte les pièces demandées dans le cadre réglementaire.
Le dossier permet au public d'avoir une présentation claire du projet.
Toutes les thématiques développées dans le dossier permettent de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation auxquelles les parcelles sont soumises.**

1-3) Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 14 au 28 septembre 2020 à la mairie de Vourles.

1-3-1) Publicité et information du public

Les délais légaux d'information et d'affichage ont été respectés.

Les moyens nécessaires à l'information, à la communication et à l'expression du public ont été mis en place avec notamment la mise en ligne sur le site internet de la mairie du dossier d'enquête publique et en temps réel des observations faites sur le registre d'enquête et par courriel.

1-3-2) Participation/Observations du Public

40 personnes dont 26 personnes ayant notamment signé une pétition ont fait des observations dans le registre pendant et en dehors des permanences et 19 autres personnes ont fait des observations par courriel.

Au global ce sont donc 59 personnes différentes ayant fait 32 observations qui ont participé à l'enquête publique.

Ces contributions ont été regroupées et développées par le commissaire enquêteur en 8 thématiques :

1. Communication / Présentation du Projet
2. Occupation des places de stationnement Vernay et Les Pilonnes
3. Utilisation actuelle des parkings Vernay et Les Pilonnes
4. Alternatives à la réduction des places de stationnement Vernay et Les Pilonnes
5. Impact de la diminution du stationnement en centre ville sur l'activité de Vourles
6. Impact sur le stationnement pendant les travaux de la résidence seniors
7. Projet de résidence seniors
8. Observations non retenues.

1-3-3) Observations du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a émis en outre un certain nombre d'observations portant plus particulièrement sur :

1. Places de stationnement public Vernay et Les Pilonnes
2. Cheminements et l'aménagement paysager du parking réaménagé
3. Déclassement de la parcelle AL 149
4. Période de réalisation des travaux de la résidence seniors
5. Stationnement sur la commune de Vourles.

Enquête publique
Déclassement par anticipation de parcelles relevant du domaine public routier communal
23 rue Louis Vernay à Vourles (Rhône)

1-3-4) Procès-verbal de synthèse / Mémoire en réponse

Le procès-verbal de synthèse a été transmis le 2 octobre 2020 en main propre à Madame le Maire.
Le délai de réception du mémoire en réponse au procès-verbal a été fixé au 17 octobre 2020.
Le mémoire en réponse (8 pages) a été reçu le 16 octobre 2020.
Le délai de réception de ce document a donc été respecté.

2) Thématiques retenues pour l'analyse du dossier

2-1) Préambule

Toutes les réponses aux observations faites par le Public et le Commissaire enquêteur ont été apportées point par point dans le mémoire en réponse du pétitionnaire au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur.

Le point 2 reprend ces observations pour chacune des thématiques retenues par le commissaire enquêteur.

2-2) Thématiques retenues

Le commissaire enquêteur retient 6 thématiques recoupant les observations du public et du commissaire enquêteur :

1. Communication / Présentation du projet
2. Disponibilité des places de stationnement public Vernay et Les Pilonnes
3. Alternatives à la réduction des places de stationnement Vernay et Les Pilonnes
4. Organisation du stationnement pendant les travaux de la résidence seniors
5. Impact de la diminution du stationnement en centre ville sur l'activité de Vourles
6. Déclassement de la parcelle AL 149.

2-2-1) Observations sur la Communication / Présentation du projet

- Aucune communication ou autre présentation du projet n'ont été faites.
- Le public a été « mis devant le fait accompli ».

2-2-2) Observations sur la Disponibilité des places de stationnement public Vernay-Les Pilonnes

Le niveau actuel d'occupation indiqué dans le dossier pour les parkings Vernay et Les Pilonnes est sous-estimé d'après les résidents proches car ils sont largement utilisés :

- à titre personnel par les « résidents proches » (locataires et propriétaires) comme parking privé
- par les commerçants proches et par leur clientèle en journée
- pour les activités et divers événements organisés par la mairie, les associations.

Alors que l'occupation actuelle répond à peine à la demande selon le public et que le projet de résidence risque d'accentuer le besoin de stationnement (visiteurs résidence, nouvelles activités commerciales...), une diminution de 15 places minimum est prévue.

La même observation est faite pour l'occupation des 5 parkings mentionnés situés à 300m du projet et dont l'utilisation est minimisée par la mairie.

Enquête publique
Déclassement par anticipation de parcelles relevant du domaine public routier communal
23 rue Louis Vernay à Vourles (Rhône)

2-2-3) Observations Alternatives à la réduction des places de stationnement Vernay-Les Pilonnes

Pour remplacer les 15 places de stationnement déficitaires, différentes hypothèses de substitution sont avancées par le public :

- Création en sous-sol de la résidence d'un niveau supplémentaire de parkings pour le public
- Extension de la zone bleue pouvant permettre un roulement : extension sur le parking Vernay et sur les autres parkings proches, respect du fonctionnement de ce zonage
- Parkings payants avec taxation adaptée
- Cartes résidents...

2-2-4) Observations sur l'Organisation du stationnement pendant les travaux de la résidence seniors

- Les places disponibles sur les 5 parkings proposés pendant les travaux ne répondent pas au besoin qui sera créé
- L'utilisation du parking de l'Ecole avec son fonctionnement risque de provoquer des problèmes de sécurité vis à vis des enfants
- L'arrêt des parkings entraînera des dommages économiques aux commerçants proches.

2-2-5) Observations sur l'Impact de la diminution du stationnement en centre ville sur l'activité de Vourles

Un parking central garantit l'activité en centre ville.

Cette diminution de places de stationnement en centre ville risque donc d'avoir des répercussions sur :

- L'activité économique des commerces de proximité, les personnes éloignées du centre ville pouvant être tentées de se rapprocher des commerces périphériques d'autant qu'il n'y a pas d'offres de transports publics
- La qualité de vie des résidents proches
- La sécurité d'accès des piétons au centre ville.

2-2-6) Observations sur le déclassement de la parcelle AL 149

La parcelle 149 est maintenue dans l'opération de déclassement bien que restant dédiée à un usage de parking et ne faisant donc pas l'objet d'une vente nécessaire à la réalisation de la résidence : pourquoi alors la maintenir dans le projet de déclassement, est-ce nécessaire réglementairement...

3) Conclusions

Reprenant les observations ci-dessus et s'appuyant sur le Mémoire en réponse de la collectivité et de son entendement, le commissaire enquêteur émet ses conclusions pour chaque thématique afin de donner un avis motivé au chapitre 4.

Le texte « [en bleu](#) » surligné indique les points de conclusions repris dans son avis.

3-1) Communication / Présentation du projet

La collectivité indique avoir communiqué à plusieurs reprises sur son projet de Résidence seniors

Enquête publique
Déclassement par anticipation de parcelles relevant du domaine public routier communal
23 rue Louis Vernay à Vourles (Rhône)

depuis 2017 faisant état de la vente de parcelles pour la réalisation de cette résidence.
Il semble toutefois que l'impact sur le stationnement n'a pas été un axe fort de cette communication, pouvant laisser la place à une connaissance insuffisante de ce projet sur certains de ses impacts comme le stationnement.
De plus, une partie du public concerné au premier chef par ce projet n'a semble-t-il pas été ciblée .

Conclusion du commissaire enquêteur :

Afin d'actualiser l'information et de préciser le projet, [organiser une réunion de quartier en ciblant plus particulièrement les personnes ayant participé à l'enquête publique et situées à proximité du projet de résidence seniors.](#)

3-2) Disponibilité des places de stationnement public Vernay-Les Pilonnes

Certains jours et à certaines périodes de la journée, les 2 parkings Vernay et Les Pilonnes qui représentent actuellement 52 places de stationnement, semblent être toutefois plus investis que ce qui est écrit dans le dossier.

La collectivité s'engage à faire évoluer autant que faire se peut, l'esquisse paysagère et les futures réflexions dans le sens d'une meilleure capacité de stationnement. Le scénario proposé sera donc revu avec un bureau d'études de manière à augmenter, la capacité d'accueil du parking municipal, en passant de 37 places à un minimum de 40 places de stationnement.

Conclusion du commissaire enquêteur :

- [Faire évoluer autant que faire se peut, l'esquisse paysagère et les futures réflexions dans le sens d'une meilleure capacité de stationnement.](#)

Pour l'heure, on retiendra un minimum de 40 places de stationnement pour l'ensemble du réaménagement du parking municipal en lieu et place des 37 places mentionnées au dossier.

Ce chiffre ne prend pas en compte l'offre de places disponibles en sous-sol de la Résidence Seniors (cf. point ci-dessous).

3-3) Alternatives à la réduction des places de stationnement Vernay-Les Pilonnes

3-3-1) Alternative Résidence seniors

La collectivité s'est rapprochée de la société Vilogia pour étudier la possibilité de créer un 2ème parking en sous-sol et estimer le nombre de places qui pourraient être disponibles à la location pour les habitants proches de la résidence utilisant actuellement les parkings Vernay et Les Pilonnes comme parkings privés.

Conclusion du commissaire enquêteur :

- La création d'un 2ème parking souterrain ne pourra pas se faire car économiquement non viable pour Vilogia

- Location parking résidence seniors : on retiendra un ordre de grandeur de 10 places en location hors résidence en cohérence avec ce qui est observé par ailleurs pour ce type de logement.

Enquête publique
Déclassement par anticipation de parcelles relevant du domaine public routier communal
23 rue Louis Vernay à Vourles (Rhône)

3-3-2) Zone Bleue / Contrôle

- Il y aura toujours sur le futur parking municipal une zone bleue délimitée de manière à pouvoir permettre un renouvellement régulier des voitures stationnées et un accès facilité aux commerces et aux services du centre bourg.
- Pour les résidents proches une partie du parking municipal ne sera pas en zone bleue. Ce fonctionnement permettra un stationnement prolongé des voitures.
- La collectivité réfléchit à investir dans un système informatisé de suivi et de contrôle de stationnement à distance plus précis et efficace pour lutter contre les voitures dites « ventouses ». Ce fonctionnement participera à la bonne accessibilité et desserte des commerces et services présents dans le centre-bourg.

Conclusion du commissaire enquêteur :

- Mener la réflexion sur un système informatisé de suivi et de contrôle de stationnement à distance pour permettre de fluidifier le renouvellement des places de stationnement
- Pour les résidents proches, une partie du parking municipal ne sera pas en zone bleue. Ce fonctionnement permettra un stationnement prolongé des voitures répondant ainsi à une certaine demande.

3-4) Bilan disponibilité des places de stationnement (cf. points 3-2 et 3-3)

Conclusion du commissaire enquêteur :

- Déficit de places de stationnement fin projet/actuel : -15 places
- Places créées fin projet : proches de 15 places
- * parking revisité avec Bureau d'études : minimum + 3 places
- * mise à disposition Résidence seniors : de l'ordre de 10 places

Nous avons donc un bilan équilibré de places de stationnement fin projet/actuel, le nouveau parking étant plus qualitatif en termes de visibilité, d'accessibilité et de sécurité pour la circulation des piétons

- La mise en place d'une zone bleue mieux contrôlée à terme doit permettre d'améliorer ce score et/ou de prendre en compte un développement de l'activité commerciale en centre bourg (réalisation de la résidence seniors...)
- La demande d'un stationnement prolongé sur le futur parking pour les résidents proches est également retenue.

3-5) Organisation du stationnement pendant les travaux de la résidence seniors

Conclusion du commissaire enquêteur :

- La durée des travaux est comprise entre 18 et 24 mois à compter de fin du printemps 2021/été 2021 avec possibilité d'utiliser les 2 parkings jusqu'à cette période
- La période des travaux représentera la phase critique pour le stationnement car nombre de places des parkings Vernay et Les Pilonnes ne seront pas accessibles. Il conviendra donc pendant les travaux de faire appel autant que faire se peut aux 5 parkings situés dans un rayon de 300m de la rue Vernay mais d'avoir également recours aux parkings plus éloignés

Enquête publique
Déclassement par anticipation de parcelles relevant du domaine public routier communal
23 rue Louis Vernay à Vourles (Rhône)

car plus largement dimensionnés comme celui de Maison Forte et celui de la salle des Sports.
- Il faudra donc lors de la réunion de quartier d'information sur le projet, aborder la problématique stationnement pendant la phase travaux et maintenir le contact avec les usagers du parking pendant cette phase pour que la cohabitation se déroule au mieux
- Comme proposée par la collectivité, une communication sur le phasage de travaux pourra également être faite de diverses manières (panneaux lumineux, affiches sur le terrain, site internet de la commune, etc...).

3-6) Impact de la diminution du stationnement en centre ville sur l'activité de Vourles

Voir aussi point 3-4 ci-dessus.

Conclusion du commissaire enquêteur :

- Le bilan des places de stationnement avant et après projet est équilibré
- Le maintien de la zone bleue avec une étude sur son meilleur contrôle à terme, participera à la bonne accessibilité et desserte des commerces et services présents dans le centre-bourg
- L'arrivée de la résidence seniors va induire une activité commerciale sans impact sur le stationnement puisqu' elle est autonome en places de stationnement.
- Les observations faites à l'occasion des permanences, indiquent que la majorité des personnes trouve le projet de résidence intéressant mais redoute son impact sur le stationnement.

3-7) Le déclassement de la parcelle n° AL 149

Conclusion du commissaire enquêteur :

La parcelle n° 149 restant dédiée à un usage de parking et ne faisant donc pas l'objet d'une vente nécessaire à la réalisation de la résidence, sauf autres contraintes réglementaires non signalées à ce jour, retirer la parcelle n° AL 149 du déclassement pour pérenniser sa vocation de parking public.

4) Avis du commissaire enquêteur

Avis Favorable

au déclassement par anticipation des parcelles n° AL 150 et 299 relevant du domaine public routier communal

avec les réserves suivantes :

1. Retirer la parcelle n° AL 149 de la demande de déclassement,
2. S'engager à faire évoluer, autant que faire se peut, l'esquisse paysagère du projet de parking et les futures réflexions dans le sens d'une meilleure capacité de stationnement,
3. Continuer l'information sur le projet auprès du Public en :
 - *organisant une réunion de quartier avant le lancement de l'opération pour préciser le projet et présenter l'organisation du stationnement pendant la phase travaux,
 - * maintenant le contact avec les usagers du parking pendant la phase travaux pour que la cohabitation se déroule au mieux pendant la construction de la résidence.

Enquête publique
Déclassement par anticipation de parcelles relevant du domaine public routier communal
23 rue Louis Vernay à Vourles (Rhône)

Le commissaire enquêteur exprime par ailleurs la recommandation suivante :

Mener la réflexion sur l'investissement d'un système informatisé de suivi et de contrôle de stationnement à distance visant à fluidifier le renouvellement des places de stationnement.

Dardilly, le 23 octobre 2020



Hervé REYMOND

Commissaire enquêteur