

**Département de L'Isère**

**Commune de FONTAINE**

**Enquête publique  
relative au déclassement du domaine public communal  
de la parcelle cadastrée AH 839  
parking « Jean Macé »**

**Du 8 au 22 janvier 2018**

**RAPPORT D'ENQUÊTE  
ET CONCLUSIONS MOTIVÉES**

**I. Généralités sur le projet**

**I.1 Objet de l'enquête**

La présente enquête porte sur le déclassement du domaine public d'une parcelle, cadastrée AH 839, située au 39 avenue du Vercors à Fontaine, à l'angle du boulevard Joliot Curie et de l'avenue du Vercors. Cette parcelle, d'une superficie de 2 495 m<sup>2</sup> est actuellement occupée par les anciens locaux de la Maison des jeunes et de la Culture (MJC) « Nelson Mandela » et par un parking public de 36 places de stationnement, arboré.

La commune projette de céder cette emprise, appartenant au domaine public routier communal, pour permettre la réalisation de la troisième tranche de l'opération d'aménagement « Jean Macé ». Pour ce faire, cette parcelle doit entrer dans le domaine privé de la commune et cette procédure de déclassement doit faire l'objet d'une enquête publique de 15 jours conformément aux articles L141-3 et R141-4 du Code de la Voirie Routière. Cette enquête publique est menée parallèlement à celle concernant le projet de déclassement du domaine public du parking « Liberté » car ces opérations font partie du même projet de renouvellement urbain du secteur, « Fontaine-cœur de ville ».

**I.2 Projet lié au déclassement**

Le déclassement du parking « Jean Macé » est lié à la troisième tranche d'un projet immobilier initié en 2011, localisé le long du boulevard Joliot Curie, entre la rue du Vercors et la rue de la Liberté et qui a permis la relocalisation de Pôle Emploi le long de la rue de la Liberté et son intégration dans un projet d'ensemble. Ce projet fait partie de l'opération d'aménagement urbain « Fontaine-cœur de ville » qui couvre un périmètre plus vaste du centre urbain et dont l'objectif est de diversifier les fonctions urbaines et de créer de la mixité sociale. Cette zone est classée en UA4 dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fontaine.

La première tranche, constituée de bureaux, services (Pôles Emploi, bureaux administratifs) implantés le long de la rue de la Liberté a été livrée en 2014.

La deuxième tranche, édifiée le long du boulevard Joliot Curie, comporte une résidence pour jeunes actifs, des logements en accession et les nouveaux locaux de la MJC Nelson Mandela qui viennent d'être achevés.

Cette troisième et dernière tranche prévoit la construction par l'OPAC de 27 logements locatifs intermédiaires, 22 logements sociaux et 2 locaux d'activités. Les bâtiments seront implantés à l'angle de l'avenue du Vercors et du boulevard Joliot Curie, à l'emplacement de l'ancienne MJC (qui sera démolie) et du parking Jean Macé situé devant (hauteur maximale R+3+attique le long de l'avenue du Vercors et R+4+attique le long du boulevard Joliot Curie. Ce projet sera accompagné d'une restructuration des espaces publics prévoyant le réaménagement des voiries avec création de nouvelles places de stationnement : 13 places prévues rue de la Liberté, dont 1 pour personne à mobilité réduite (PMR), 19 le long du boulevard Joliot Curie et 15 avenue du Vercors, dont 1 PMR, soit 47 au total. Actuellement l'offre de stationnement est de 41 places (36 sur le parking de la MJC et 5 rue de la Liberté). Le projet prévoit également la création d'une liaison piétonne depuis le boulevard Joliot Curie en direction de la bibliothèque Paul Eluard, située à l'angle de la rue du Vercors et de la rue Henri Barbusse.

### **I.3 Cadre juridique**

Le code de la voirie routière régit le déclassement de la voirie communale dans son article L141-3, et impose une enquête publique dès lors que « l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie ». Le déclassement est prononcé par le conseil municipal.

Ce même code dans ses articles R141-1 à R141-10 fixe les modalités d'organisation de l'enquête, modalités complétées par le Code des relations entre le public et l'administration (articles L134-1, L134-2 et R134-3 à R134-30).

### **I.4 Information et concertation avant enquête**

Bien que ce déclassement ne soit pas soumis à concertation préalable, le projet immobilier a été présenté aux riverains au moment de l'élaboration de chaque phase (en 2012 et 2013) et plus spécifiquement pour la troisième tranche le 17 mai 2016.

Ils ont été informés par courrier recommandé avec accusé de réception de l'ouverture de l'enquête, conformément à la procédure fixée par le Code de la Voirie routière.

## **II. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **II.1 Désignation du commissaire enquêteur et dates d'enquête**

Par arrêté du maire en date du 19 décembre 2017, j'ai été désignée en qualité de commissaire-enquêteur.

L'enquête a été prescrite et organisée par ce même arrêté, elle s'est déroulée du 8 au 22 janvier 2018 inclus, soit pendant 15 jours consécutifs.

Le dossier, ainsi qu'un registre d'enquête, ont donc été mis à disposition du public pendant cette période, dans les locaux de la mairie où le public a pu en prendre connaissance.

## **II.2 Publicité et information du public**

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été affiché dans la commune, ainsi que sur le site du parking le 20 décembre 2017 (constaté par procès verbal du 20 décembre 2017), soit au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Cet avis a également été publié sur le site Internet de la commune et il a fait l'objet d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département : les Affiches le 29 décembre 2017 et le 12 janvier 2018 et le Dauphiné le 29 décembre 2017 et le 15 janvier 2018.

De plus la commune a informé les riverains, soit propriétaires contigus soit directement concernés par le projet, en leur adressant l'avis d'enquête par lettre recommandée avec accusé de réception.

De ce fait, la population et plus particulièrement les riverains ont bien été informés du projet de déclassement.

## **II.3 Recueil des observations et permanences**

Le public a pu déposer ses observations sur un registre d'enquête mis à disposition dans les locaux de la mairie, ainsi que par le biais d'une adresse mail ouverte spécifiquement pour cette enquête publique. Un ordinateur a aussi été mis à disposition à la mairie.

Deux permanences du commissaire-enquêteur ont été prévues :

Lundi 8 janvier et lundi 22 janvier 2018 de 9h à 12h.

Les conditions d'accueil du public ont été correctes, un bureau a été mis à disposition.

## **II.4 Clôture de l'enquête**

A l'issue de l'enquête, en application de l'article R141-9 du code de la voirie routière, j'ai clos et signé le registre d'enquête et rédigé le présent rapport d'enquête et mes conclusions motivées à transmettre au maire de Fontaine dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

## **II.5 Documents mis à l'enquête**

Le dossier mis à l'enquête comporte

- les plans de situation et de configuration de la parcelle, des photos
- une notice explicative précisant l'objet de l'enquête, décrivant le projet et les conséquences du déclassement
- les textes applicables
- des pièces annexes

Le dossier présenté est complet

## **III. Analyse des observations recueillies**

Cinq observations ont été déposées sur le registre (R1 à R5) et quatre ont été déposées par voie électronique (M1 à M4). Certains questionnements demandent une réponse individuelle, mais pour les sujets abordés dans plusieurs observations, la réponse est apportée globalement. Ces réponses sont faites après examen du dossier, visite sur place et rencontre avec la commune.

**Observation R1 - Mme Chatté, 52 avenue du Vercors :**

Sa propriété est située directement au carrefour avenue du Vercors/boulevard Joliot Curie, carrefour qu'elle juge mal configuré et dangereux (plusieurs accidents impactant sa propriété). Des camions viennent souvent faire demi-tour parce qu'ils sont mal orientés à la sortie de l'autoroute. En conséquence souhaite, à l'occasion de ce projet, une meilleure signalisation au niveau de la sortie de l'autoroute et un carrefour mieux sécurisé.

**Réponse du Commissaire-enquêteur :**

Le carrefour sera réaménagé à l'occasion du projet, notamment par la reprise des trottoirs et la création de places de stationnement en épis le long de la rue du Vercors. La sécurité dans la rue du Vercors devra être prise en compte à l'occasion de ce réaménagement. Par contre la signalisation à la sortie de l'autoroute n'est pas du ressort de la commune, et la signalisation à l'entrée de Fontaine semble correcte.

**Observation R2 - M. Guadaguino, 48 avenue du Vercors :**

Comment seront résolus les problèmes de stationnement, pendant les travaux, (proximité de l'Eglise et de la Mosquée, en plus du stationnement des résidents habituels) ainsi que ceux liés à la circulation aux heures de pointe avenue du Vercors. Habitant face à la MJC actuelle, souhaite que des arbres soient intégrés au projet, pour limiter la vue plongeante, sur sa parcelle, depuis l'immeuble prévu.

**Réponse du CE :**

Les périodes de travaux sont par nature source de désagréments, la commune en est bien consciente et fera tout pour minimiser les difficultés. Elle propose notamment de trouver, ponctuellement pendant la période des travaux, des emplacements sur des espaces privés. Elle peut par exemple demander à l'OPAC de maintenir un accès sur le parking tant que les travaux de construction n'ont pas démarré. Concernant la plantation d'arbres, il en est prévu le long de l'avenue du Vercors, mais ils ne représenteront pas un écran suffisant pour protéger une propriété en contrebas. Le recul des bâtiments par rapport à la voie devrait atténuer cette impression de surplomb.

**Observation R3 - M. Coura, habitant derrière la MJC**

Sa parcelle étant limitrophe au projet, il se renseigne sur le projet et son impact éventuel sur sa propriété. M. Coura n'a pas d'objection à la suppression du parking de la MJC actuelle, considérant qu'il y a suffisamment de stationnement tout autour.

**Commentaire CE :**

Je prends note de cette observation

**Observation R4 - personne habitant Avenue du Vercors**

Habitant face à la MJC actuelle, s'inquiète par rapport à la hauteur des bâtiments prévus. Par contre, cette personne n'est pas opposée à la suppression du parking.

**Réponse CE :**

Voir réponse plus loin sur la hauteur des bâtiments.

**Observation R5 - personne habitant l'immeuble « Le Thermidor » :**

Est hostile au déclassement du parking qui va supprimer des places de stationnement.

**Réponse CE :**

Voir réponse plus loin sur le nombre de places de stationnement.

**Mail M1 - M. Daniel Meyer :**

pense qu'un réaménagement de ce parking est nécessaire, du fait que, dans la rue du Vercors, les automobilistes se garent souvent en double file, voire triple, pour aller faire une course rapide ; propose un parking neuf avec places payantes.

**Réponse CE :**

Il est certes nécessaire de prévoir des places de stationnement à proximité des commerces, mais un parking payant ne fera qu'aggraver la situation, les automobilistes se garent rarement sur une place payante pour une course rapide. Il est plus judicieux de prévoir des places de stationnement à limitation de durée qui assurent une rotation, comme le pratique déjà la ville de Fontaine.

**Mail M2 - M. François Keller, 5 rue des Charmettes :**

est contre le déclassement du parking et contredit les éléments du dossier qui font croire que le nombre de places de parking va croître. Depuis l'édification des 2 premières tranches, difficulté pour se garer autour de l'îlot, en dehors du parking de la MJC, notamment à proximité de la bibliothèque et des bâtiments culturels auprès desquels les places sont déjà rares.

S'étonne que le dossier mentionne que l'augmentation du nombre de logements permettrait de libérer des places de parking.

Contredit aussi l'idée que la « création d'un nouveau cheminement permettra d'améliorer la continuité des modes doux de déplacement au sein du quartier et de réduire la taille des îlots bâtis » du fait que le nombre de bâtiments va augmenter, ainsi que la superficie occupée, ce qui conduit à une densification, des perspectives visuelles coupées, une sensation de ville dortoir.

**Réponse CE :**

Ce n'est pas l'édification d'un bâtiment qui libère des places de parking, mais l'aménagement des espaces publics autour qui va générer de nouvelles places de stationnement, notamment le long des rues, rue de la Liberté et Avenue du Vercors. Le décompte des nouvelles places qui sont prévues dans le dossier fait état d'un gain de 6 places (voir complément de réponse plus loin).

La construction d'un immeuble privatif doit de son côté être accompagnée des places de stationnement privés nécessaires à ses occupants.

Par ailleurs, il est exact que la densité d'habitations va augmenter, mais les nouvelles lois d'urbanisme prévoient de densifier dans les zones urbaines, afin de limiter l'étalement des villes au détriment des espaces agricoles et naturels. La hauteur des immeubles reste tout à fait raisonnable (R+3+attique ou R+4+attique). L'implantation des bâtiments doit, par contre, être suffisamment étudiée de façon à garantir des perspectives visuelles aussi bien pour les habitants déjà présents que pour les utilisateurs de l'espace public. Cette implantation doit être également judicieuse par rapport à l'ensoleillement des appartements ou des maisons, et ne pas générer d'ombres permanentes.

La création de cheminement piéton réduit la taille des îlots bâtis dans le sens où ce cheminement évite un détour pour les piétons lorsqu'ils sont face à un ensemble de bâtiments fermé. La liaison piétonne partant du boulevard Joliot Curie permettra un cheminement sécurisé, évitant les axes routiers.

### **Mail 3 - Mme Dubois**

Se demande où pourra-t-on se garer si on retire aussi le petit parking de la rue de la Liberté. Surtout si c'est pour construire (encore!) des immeubles avec apport de nouveaux habitants. Les habitants apprécient la vie à Fontaine aussi pour cela : pas de problèmes de places de parking comme à Grenoble, et ne veulent pas vivre comme à Grenoble.

#### **Réponse CE :**

Voir réponse ci-dessous

### **Mail M4 - M. Bernard Fournier, 47 boulevard Joliot Curie**

Estime que le projet va encore dégrader l'environnement et la qualité de vie de ce quartier, déjà bien dégradés par les 2 premières tranches du projet qui ont permis l'édification de bâtiments de 5 étages (R+4+attique, cette façon de présenter les hauteurs est trompeuse et abusive pour M. Fournier, sentiment d'étouffement et perte de vue), ont conduit à concentrer des populations (objectif de mixité sociale), ce qui amène des problèmes de nuisances sonores et d'incivilité.

Que signifie exactement R+4+C ?

M. Fournier est favorable à la mixité sociale, approuve le principe, à condition de respecter un certain équilibre, mais estime qu'avec la tranche 2, « nous avons largement notre compte » et « lorsque l'urbanisme a vocation à concentrer des populations, il faut aussi rester très vigilant à la sérénité et la quiétude du quartier ».

« C'est une erreur à mon sens d'aggraver le problème en continuant de développer en un même lieu tous ces logements sociaux au détriment des copropriétés. Je crains fortement de voir un quartier calme devenir une zone non fréquentable. Evitons de transformer le quartier Jean Macé en nouveau quartier Maisonnat dont personne ne veut . »

M. Fournier dénonce la pauvreté des espaces verts (modeste bac à fleurs de la MJC juste quelques plantations le long des rues) et souhaite que soit préservé l'arbre présent sur le parvis de la MJC actuelle.

Le passage piéton entre le boulevard Joliot-Curie et la Médiathèque est une bonne idée. Il est difficile de l'imaginer à partir d'un plan de masse ; je pense qu'il le faut suffisamment aéré et lumineux pour qu'il ne se transforme pas avec le temps en un véritable « coupe gorge ». Donc prévoir un éclairage adapté pour la nuit.

**Réponse CE :**

La commune de Fontaine a bien annoncé, à travers le PLU, sa volonté de diversifier les fonctions urbaines et de créer une certaine mixité sociale. Ce qui est notamment traduit dans l'opération d'aménagement urbain « Fontaine-cœur de ville ». La première tranche était constituée de bureaux et services (Pôles Emploi, bureaux administratifs), la deuxième tranche, édifiée le long du boulevard Joliot Curie, comporte une résidence pour jeunes actifs, des logements en accession et les nouveaux locaux de la MJC Nelson Mandela.

La troisième et dernière tranche prévoit la construction par l'OPAC de 27 logements locatifs intermédiaires, 22 logements sociaux et 2 locaux d'activités.

L'équilibre s'établit avec le tissu urbain déjà existant, pour partie composé de résidences individuelles, ou de petits immeubles, de services administratifs, sociaux, ou à venir comme par exemple la résidence seniors services, des bureaux, ou des bâtiments culturels (MJC, bibliothèque), etc... Cette diversité est représentative de la société et du « vivre ensemble », et la mixité sociale est favorable à l'ouverture de chacun.

Concernant la hauteur des bâtiments, voir réponse plus loin.

Les propositions d'aménagement du cheminement piéton sont judicieuses et la commune pourra veiller à ce qu'elles soient traduites dans le projet définitif.

De la même façon, le projet devra prévoir des espaces verts et notamment, le remplacement des arbres à hautes tiges, dans le cas où ceux qui existent devaient être coupés en raison de la configuration du projet.

**Réponses globales du commissaire-enquêteur :**

Les problèmes soulevés dans plusieurs observations font l'objet d'une réponse d'ensemble du Commissaire-enquêteur, et sont classés par sujets :

**Remplacement des places de parking supprimées et besoins en stationnement des nouveaux bâtiments :**

Actuellement l'offre existante en matière de stationnement aux abords du site Jean Macé est de 36 sur le parking de la MJC, boulevard Joliot Curie et 5 rue de la Liberté, soit 41 au total.

Le projet prévoit que les espaces publics seront réaménagés en concertation avec la Métropole, notamment par une reprise des trottoirs et la création de places de stationnement public le long des voies : Avenue du Vercors il est prévu 15 places dont 1 PMR, positionnées en épis, boulevard Joliot Curie 19 places et rue de la Liberté 13 places (dont 8 en limitation de durée) dont 1 PMR, soit 47 places. Ces nouvelles places compensent celles du parking supprimé et en créent 6 nouvelles. Par ailleurs, pour les 49 logements en projet et les 2 locaux activités, il est prévu des stationnements propres à l'opération : 45 pour les logements et 3 pour les activités.

Pour rappel, le règlement du PLU prévoit 1 place de stationnement pour les logements locatifs sociaux et les logements très sociaux peuvent en être dispensés. Il me semble illusoire de penser que les places propres à l'opération seront suffisantes. La commune devra combler ce manque. Les 6 places supplémentaires prévues actuellement en parking seront peut-être suffisantes, si ce n'est pas le cas, la commune devra ouvrir de nouveaux espaces de stationnement.

Il est à noter que de nouvelles places de stationnement public, certes un peu plus éloignées, sont également prévues dans le cadre du réaménagement des espaces publics lié à la disparition du parking « Liberté », (rue de la Liberté, boulevard Joliot Curie et square Maisonnat Nord) et participent à l'offre dans ce secteur.

#### **Hauteur des immeubles prévus :**

Le PLU de Fontaine précise que la hauteur maximale, pour les bâtiments d'habitation, en zone UA4 est de R+4+ 1 seul niveau de combles. Dans le projet, les bâtiments ont une hauteur prévue de R+3+attique le long de l'avenue du Vercors et R+4+attique le long du boulevard Joliot Curie, l'attique désigne un étage supplémentaire en retrait par rapport à l'étage inférieur, recouvert d'une toiture plate et qui fait office de combles.

Les places de stationnement prévues le long des rues viendront reculer l'implantation des bâtiments et minimiseront l'impression d'étouffement.

Toutefois, bien que le projet accueille en partie des logements sociaux, pour lesquels on sait que les coûts de constructions sont calculés au plus juste, la commune peut veiller à ce que les bâtiments ne soient pas de simples cubes, mais réservent des espaces permettant des vues ou le passage du soleil afin de ne pas créer d'ombres permanentes notamment sur les maisons individuelles, avenue du Vercors et immeuble boulevard Joliot Curie. En ce sens la commune veillera à ce que les projets respectent les prescriptions du règlement du PLU pour les zones UA : « Les constructions actuelles de cette zone sont multiples et très diversifiées, mais par leurs caractéristiques et leurs dimensions souvent modestes, elles contribuent à donner à la ville une échelle humaine qui doit être préservée. Ce règlement vise à renforcer les qualités et l'attractivité de la ville en préservant ses caractéristiques et en définissant les modalités d'intégration des nouvelles constructions. Celles-ci, en venant compléter le cadre urbain, devront en améliorer la qualité en préservant la jouissance et les usages divers des constructions voisines ».

#### **Nuisances sonores et pollutions de l'air pendant les travaux :**

La commune doit s'engager à imposer au promoteur de minimiser les nuisances pendant les travaux par des protections adaptées.

### **IV. Conclusions motivées**

Bien que cette enquête publique concerne le simple déclassement d'un parking, il me semble important d'entendre l'ensemble des observations qui concernent le cadre de vie de ce quartier de Fontaine et les questionnements des riverains.

En conséquence, après analyse du projet, analyse des observations du public développée dans le chapitre précédent, visite des lieux, rencontre avec les services de la commune, considérant

- Que le déclassement de ce parking est nécessaire pour permettre à la commune de le céder en vue de la réalisation d'une opération immobilière.
- Que cette opération immobilière s'inscrit dans la logique du PLU, zone classée UA4, et du plan d'aménagement urbain « Fontaine-cœur de ville »
- Qu'elle est la troisième tranche d'un projet initié en 2011 visant à diversifier les fonctions urbaines et créer de la mixité sociale dans ce secteur de Fontaine
- Que les nouveaux aménagements des espaces publics répondront aux besoins en stationnement du quartier (remplacement du parking « Jean Macé » et besoins liés aux nouveaux bâtiments) dans un périmètre proche (stationnement en épis avenue du Vercors linéaire le long du boulevard Joliot Curie) ou plus lointain (rue de la Liberté et aménagement de places de stationnement dans le square Maisonnat Nord)
- Que les nouvelles liaisons piétonnes permettront un meilleur cheminement entre de nouvelles zones de stationnement et les zones de services
- Que les questionnements des riverains sont légitimes au vu des nouvelles constructions prévues, notamment la crainte par rapport à leur hauteur, impact sur l'ensoleillement des constructions existantes, espaces verts...

**Je donne un avis favorable au déclassement du domaine public du parking « Jean Macé », parcelle AH 839 sous réserve**

- Que la commune soit garante du projet tel que présenté dans le dossier : hauteur des immeubles telle que prévue sur les plans, notamment maintien du bâtiment à hauteur R+3+attique pour le bâtiment de l'avenue du Vercors, qui est le plus proche des maisons individuelles
- Que la commune soit garante des volontés exprimées dans le règlement du PLU c'est à dire intégration harmonieuse des nouvelles constructions en préservant la jouissance et les usages divers des constructions voisines (notamment les maisons individuelles beaucoup plus basses), implantation des bâtiments étudiée de façon à garantir des perspectives visuelles aussi bien pour les habitants déjà présents que pour les utilisateurs de l'espace public, également judicieuse par rapport à l'ensoleillement des appartements ou des maisons, en évitant de générer de l'ombre en permanence.
- Que soient respectées les règles du PLU en matière de stationnement pour les nouvelles constructions.
- Que la commune assure une protection des riverains pendant les travaux.
- Que les arbres à hautes tiges présents sur le parking Jean Macé soient remplacés s'ils ne peuvent être conservés.

Fait à Méaudre, le 15 février 2018

Françoise Roudier

Commissaire Enquêteur