

ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE AU DÉCLASSEMENT DE L'IMPASSE LEBON ET DU PARKING LEBON

*Conformément aux dispositions du Code de la Voirie Routière
(Article L.141-3, R.141-4 à R.141-10)*

Dossier d'Enquête publique



Avril 2023

SOMMAIRE

1. Notice explicative.....	3
1.1. Contexte	3
1.2. Opération projetée et objet de l'enquête publique	5
2. Principales dispositions législatives et réglementaires	9
3. Plan de situation et présentation des lieux	12
3.1. Situation	12
3.2. Description des lieux et de la voirie à déclasser.....	14
4. La situation future et transitoire	23
4.1 Évolution du quartier au niveau du PLU	23
4.2 Un déclassement en vue de la réalisation de nouveaux espaces publics	25
4.3 Solutions envisagées en phase chantier	26
4.4 le projet d'aménagement.....	37

Annexes :

- Annexe n°1 : Délibération du Conseil municipal n° 2021-053
- Annexe n°2 : Arrêté municipal n° AR2023-09 du 05 avril 2023
- Annexe n°3 : Plan parcellaire des emprises à déclasser

1. Notice explicative

1.1. Contexte

Par délibération du 30 mars 2017, le Conseil Municipal de la Commune de PEYMEINADE a décidé la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Espace LEBON », en vue notamment de:

- Permettre à la ville de Peymeinade de retrouver une centralité,
- Répondre à la demande en logements pour tous,
- Favoriser le développement des activités commerciales et des services,
- Retrouver des lieux de rencontres avec des espaces publics de qualité et accessibles à tous,
- Maintenir un stationnement gratuit en centre-ville et favoriser les liaisons piétonnes.

Le périmètre de la ZAC se développe sur un site d'environ 2,3 hectares situé à proximité immédiate du centre-ville, au Sud de l'Avenue de Boutiny, artère principale de la commune la traversant d'Est en Ouest et où se situent des commerces.

Aux termes d'un traité de concession du 30 mai 2018, la Commune de Peymeinade a confié à la société SAGEM, société d'économie mixte, la réalisation de l'aménagement de la ZAC « Espace LEBON ».

Cette opération a pour but de créer un nouveau quartier accueillant principalement de l'habitat mais également des locaux d'activités dans le cadre d'une démarche de qualité architecturale, paysagère et environnementale et ce afin d'assurer la couture urbaine avec le centre-ville de la commune.

Du point de vue environnemental, la commune a décidé d'inscrire le projet de ZAC dans une démarche de labélisation QDM « Quartiers Durable Méditerranée » qui a fait l'objet d'une commission où lui a été décerné le niveau « Argent » en phase conception.

L'objectif est de déterminer le niveau d'ambition du projet ainsi que les moyens de l'atteindre au travers d'un référentiel qui s'appuie sur plusieurs critères répartis en huit thématiques :

- Contexte et territoire du projet
- Mobilité
- Energie
- Eau
- Matériaux et gestion des déchets
- Qualité de vie et santé
- Social et économie
- Gestion de projet

Le projet d'aménagement de la ZAC comprend la réalisation du programme suivant :

- La construction d'environ 170 logements collectifs, dont 31 réservés aux seniors, ainsi que 12 maisons individuelles,
- La création de trois parcs publics pour tous les Peymeinadois, d'une superficie totale de 6 000 m² de pleine terre,
- La construction d'un parking public entièrement gratuit d'environ 180 places situées en extérieur et en souterrain, placées en zone bleue afin de favoriser l'accès des Peymeinadois au centre-ville et d'éviter que les places soient monopolisées par les riverains en journée,
- La construction de parkings privés, réservé aux résidents de l'Espace Lebon, pour un total de 375 places,
- La création d'une place publique arborée et ombragée et de voies piétonnes,
- La création de surfaces commerciales dédiées à des activités complémentaires de celles installées dans l'avenue de Boutiny voisine,
- La création d'équipements publics destinés à l'accueil des services municipaux de proximité : police municipale, centre communal d'action sociale, espace de vie sociale, salle des associations.

La ZAC Espace Lebon viendra répondre aux impératifs du renouvellement urbain et de la production de logements pour satisfaire les besoins des habitants, et notamment des logements dédiés aux seniors. Ce projet sera par ailleurs assorti d'équipements publics.

Les études concernant le dimensionnement des équipements publics à l'horizon 2030 (écoles, centre communal d'action sociale) sont en cours et le dialogue avec les partenaires concernés (Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse pour les crèches et les accueils périscolaires et extrascolaires, Département pour le collège) est entamé.

La circulation constatée à la traversée de Peymeinade est une préoccupation majeure des élus municipaux, qui dialoguent avec les services préfectoraux dans le but de trouver des solutions satisfaisantes, réalisent des aménagements pour favoriser les mobilités douces et encouragent le co-voiturage aux côtés de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse.

De plus, les études de circulations réalisées laissent entrevoir, à l'horizon 2030, un impact limité des nouveaux logements prévus dans l'Espace Lebon, essentiellement aux heures de pointe (+4% le matin et +5% le soir).

Le carrefour situé au droit du parking Lebon, sur l'avenue de Boutiny sera également réaménagé avec un plateau surélevé, un élargissement et un « tourne à gauche » pour fluidifier la circulation, conformément à l'avis délivré par la Subdivision Départementale d'Aménagement (SDA).

Enfin, le développement progressif de la fibre optique pourra encourager le télétravail et réduire de ce fait la circulation automobile à Peymeinade.

1.2. Opération projetée et objet de l'enquête publique

Afin de permettre l'opération d'aménagement de l'Espace Lebon, le contrat de concession prévoit que la ville de Peymeinade cède à l'aménageur SAGEM, les terrains inclus dans le périmètre de ladite opération, dont certains dépendent de son Domaine Public.

Cette cession prend la forme d'un apport en nature.

Les terrains concernés comprennent :

- Le parking Lebon ;
- L'impasse Lebon qui dessert le parking ;
- Quelques bâtis individuels dont certains étaient occupés par des organismes publics ou parapublics, qui ont depuis été libérés donnant lieu à un constat de désaffectation par délibération du conseil municipal du 15 mars 2023.

Pour permettre la cession des terrains, la collectivité doit au préalable procéder au déclassement des biens relevant du domaine public communal, conformément à l'article L.2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) qui dispose que :

« Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L.1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement. »

Si le déclassement des parcelles du domaine public intervient d'ordinaire une fois que les biens sont désaffectés, des dérogations existent : *« Le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement (...) »* (article L. 2141-1 du CG3P).

Le CG3P admet donc un déclassement préalable du domaine public sans désaffectation, dès lors que celle-ci aura été décidée par la commune, et que les nécessités du service public ou de l'usage du public le justifient.

Dans le cas de la ZAC Espace Lebon, cette procédure se justifie par la nécessité de ne pas fermer le parking Lebon à la circulation pour maintenir la capacité de stationnement aux usagers, tout

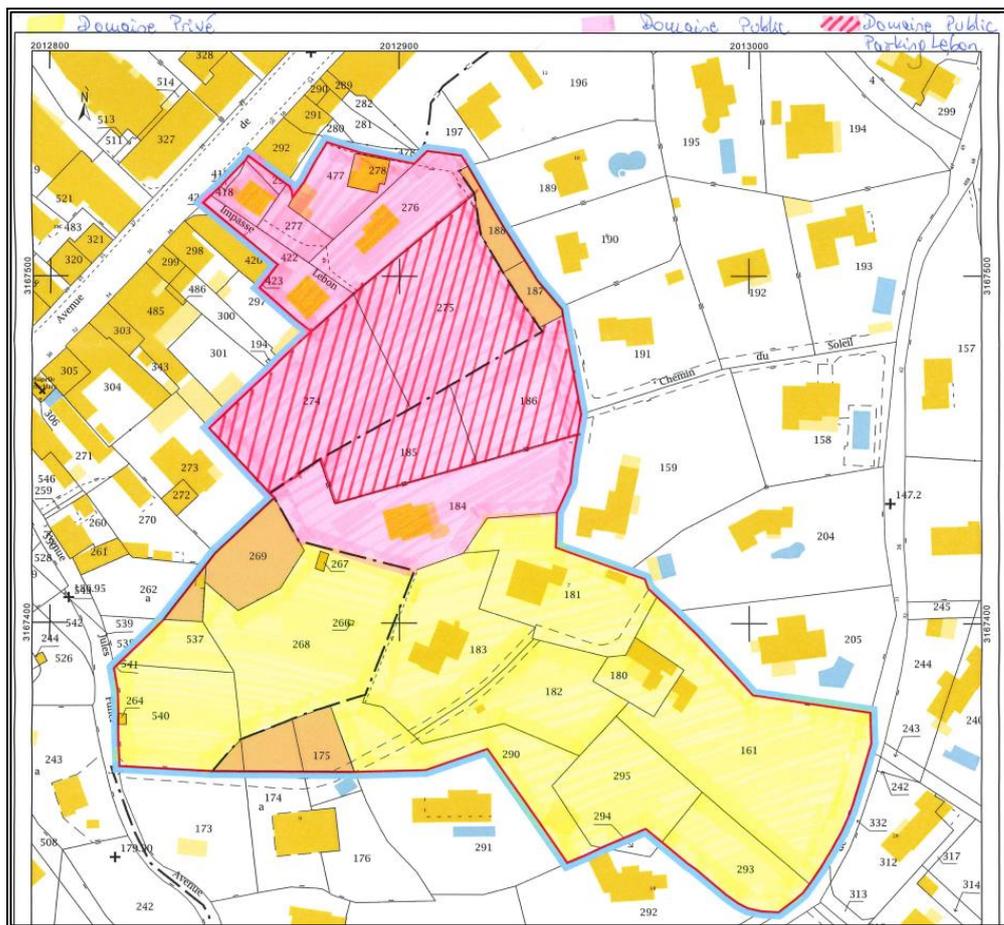
en permettant à la collectivité de pouvoir avancer sur les accords de cession des terrains avec l'aménageur.

Ainsi, par dérogation au principe de désaffectation préalable au déclassement, l'impasse Lebon et son parking demeureront ouverts à la circulation publique jusqu'à la mise en service d'un parking provisoire décrit ci-après.

La desserte du quartier Lebon ne sera donc pas interrompue par sa désaffectation.

C'est en ce sens que par délibération n°2021-053 en date du 7 avril 2021, le conseil municipal a approuvé le déclassement anticipé du domaine public des parcelles suivantes matérialisées en rose sur le plan ci-dessous :

Parcelles cadastrales	Biens du domaine public de la Commune	Qualification du Domaine public (DP) de la Commune	Surface cadastrale en m ²
Section AR n°			
184	Bâti association Entraide et RAL	DP	1711
185	Parking Lebon	DP routier	775
186	Parking Lebon	DP routier	977
Section AE n°			
274	Parking Lebon	DP routier	1570
275	Parking Lebon	DP routier	1688
276	Bâti Police municipale	DP	812
277	Dépendance de la voirie	DP routier	205
293	Dépendance de la voirie	DP routier	36
278	Bâti stockage matériel municipal	DP	96
477	Jardin du bâtiment de stockage municipal	DP	418
418	Dépendance de la voirie	DP routier	175
419	Dépendance de la voirie	DP routier	15
422	Impasse Lebon	DP routier	429



La Commune a ainsi pu signer une promesse de vente avec la SAGEM le 23 décembre 2021, sans pour autant devoir fermer le parking et libérer les locaux occupés par des organismes publics.

Cette délibération prévoyait également la tenue ultérieure d'une enquête publique, rendue nécessaire compte tenu de la nature et fonction de certains biens du domaine public relevant du code de la voirie routière qui sont en l'espèce le parking et sa voie d'accès « impasse Lebon ».

En effet, l'article L 141-3 du code de la voirie routière prévoit que : « **Le déclassement d'une voie communale est prononcé par le conseil municipal sans enquête publique préalable, sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte et de circulation assurées par la voie.** »

Dans la mesure où le projet d'aménagement de la ZAC prévoit des travaux de reconfiguration de l'impasse Lebon et de son parking, les conditions de circulation et de stationnement seront modifiées. L'objectif étant à terme, d'élargir l'impasse Lebon afin d'y aménager une large voie piétonne ainsi qu'un accès véhicules au futur parking public reconfiguré.

Le présent dossier d'enquête publique concerne donc uniquement les biens relevant du domaine public routier de la commune qui sont les suivants :

Parcelles cadastrales	Biens du domaine public de la Commune	Qualification du Domaine public (DP) de la Commune	Surface cadastrale en m ²
Section AR n°			
185	Parking Lebon	DP routier	775
186	Parking Lebon	DP routier	977
Section AE n°			
274	Parking Lebon	DP routier	1570
275	Parking Lebon	DP routier	1688
276p	Impasse Lebon	DP routier	16
277	Dépendance de la voirie	DP routier	205
293	Dépendance de la voirie	DP routier	36
418	Dépendance de la voirie	DP routier	175
419	Dépendance de la voirie	DP routier	15
422p	Impasse Lebon	DP routier	279



Par conséquent, la présente enquête publique a pour objet le projet de déclassement de l'impasse Lebon, de ses dépendances, ainsi que du parking Lebon, situés Avenue de Boutigny.

Les caractéristiques de ces espaces publics seront précisées dans le présent dossier.

2. Principales dispositions législatives et réglementaires

La procédure d'enquête publique

La gestion de la voirie communale, et donc les procédures de classement/déclassement des voies communales, relèvent de la compétence du conseil municipal. Toute décision de classement/déclassement de voirie communale doit donc faire l'objet d'une délibération du conseil municipal, prise selon les cas de figure après une procédure d'enquête publique.

L'article L 141-3 du code de la voirie routière prévoit que « *la procédure de classement ou déclassement d'une voie communale est dispensée d'enquête publique préalable, sauf lorsque le classement ou le déclassement envisagé a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie* ».

Si la procédure de classement/déclassement est soumise à enquête publique, la décision est prise par délibération du conseil municipal après enquête publique préalable sous peine de nullité de la procédure.

La présente enquête publique s'inscrit dans la procédure prévue notamment par les articles L. 141-3 et R. 141-4 et suivants du Code de la voirie routière.

Composition du dossier soumis à l'enquête :

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Une notice explicative,
- Un plan de situation.

Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à la délimitation ou à l'alignement des voies communales, il comprend en outre :

- Un plan parcellaire comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voie communale,
- La liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet.

Déroulement de l'enquête publique :

1) Désignation d'un commissaire-enquêteur par le Maire

2) Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique

3) Notification du dépôt du dossier en mairie

La notification est faite par l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête et justifiée par la signature par le maire d'un certificat d'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

4) Accueil et recueil des observations du public

Le dossier est consulté en mairie, aux heures habituelles d'ouverture et celles prévues à l'arrêté d'ouverture d'enquête. Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre d'enquête spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire-enquêteur (*Code de la Voirie routière, article R 141-8*). Les personnes intéressées ont la possibilité de faire valoir leurs observations par courrier ou courriel.

5) Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmet au Maire le dossier et le registre d'enquête accompagnés de ses conclusions motivées (*Code de la Voirie routière, article R 141-9*).

6) Attestation des formalités d'enquête

Simultanément à la clôture de l'enquête par le commissaire enquêteur, le Maire atteste par un certificat que le dossier est resté à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête.

7) Délibération du conseil municipal

Les classements et déclassements sont approuvés par délibération du conseil municipal au vu des résultats de l'enquête transmis par le commissaire enquêteur (*Code de la Voirie routière, article L 141-3*).

Contestation du classement ou déclassement :

La validité des classements ou déclassements peut être contestée comme celle de tous les actes administratifs.

La légalité du déclassement peut être contestée par tout riverain qui estime que ledit déclassement a privé sa propriété de certains droits.

Le propriétaire peut alors exercer un recours dans un délai de deux mois à compter de la publication de l'acte approuvant le déclassement.

Les recours sont formés devant les tribunaux administratifs et non judiciaires.

Le déclassement par anticipation :

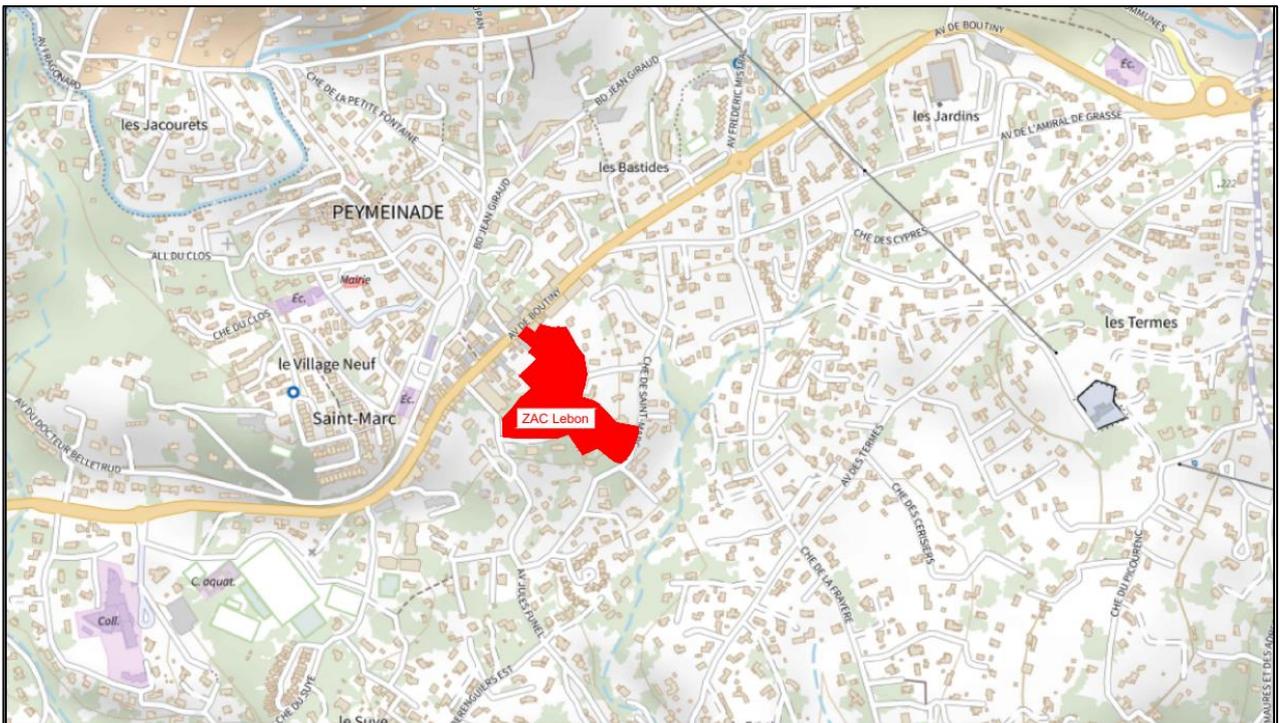
Le projet de déclassement, objet de la présente enquête, s'inscrit dans le cadre de l'**article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques**, modifié par Ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 - art. 9.

Par dérogation à l'article L. 2141-1 : « ***le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement*** ».

Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics.

3. Plan de situation et présentation des lieux

3.1. Situation

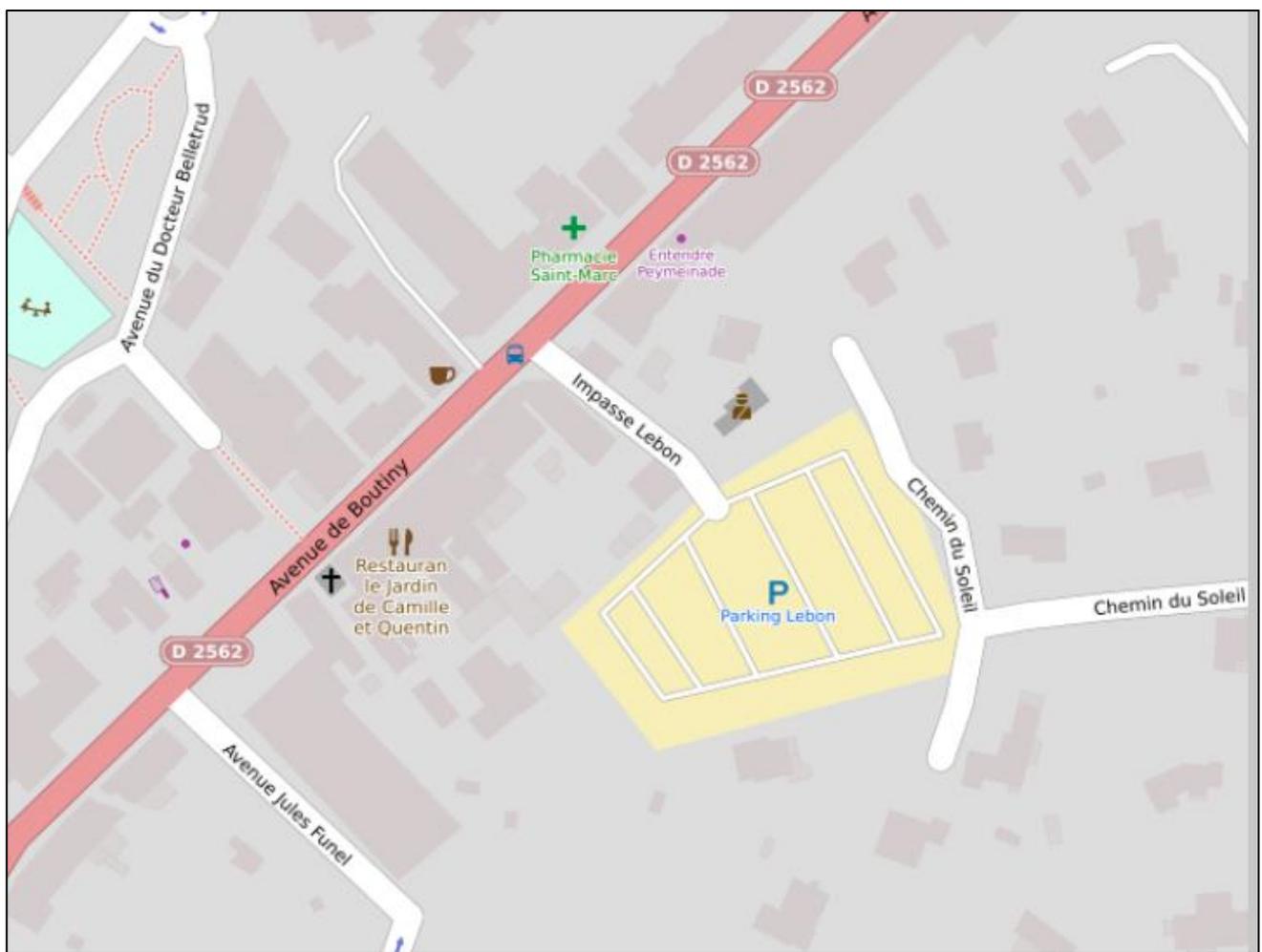


La voie publique, ses dépendances ainsi que le parking faisant l'objet de la procédure de déclassement, sont situés sur la Commune Peymeinade (Alpes-Maritimes) au sein de la ZAC Espace Lebon sise Avenue de Boutiny (06530).

L'impasse Lebon avec ses bas-côtés constitue une voie publique communale (relevant du Domaine Public routier) desservant le parking Lebon et configurée en impasse.

Le Plan de situation (ci-dessous) et la Vue aérienne ci-dessus permettent de situer l'impasse Lebon et son débouché sur le parking, ainsi que d'apprécier sa configuration.

Plan de situation de l'impasse Lebon et du parking



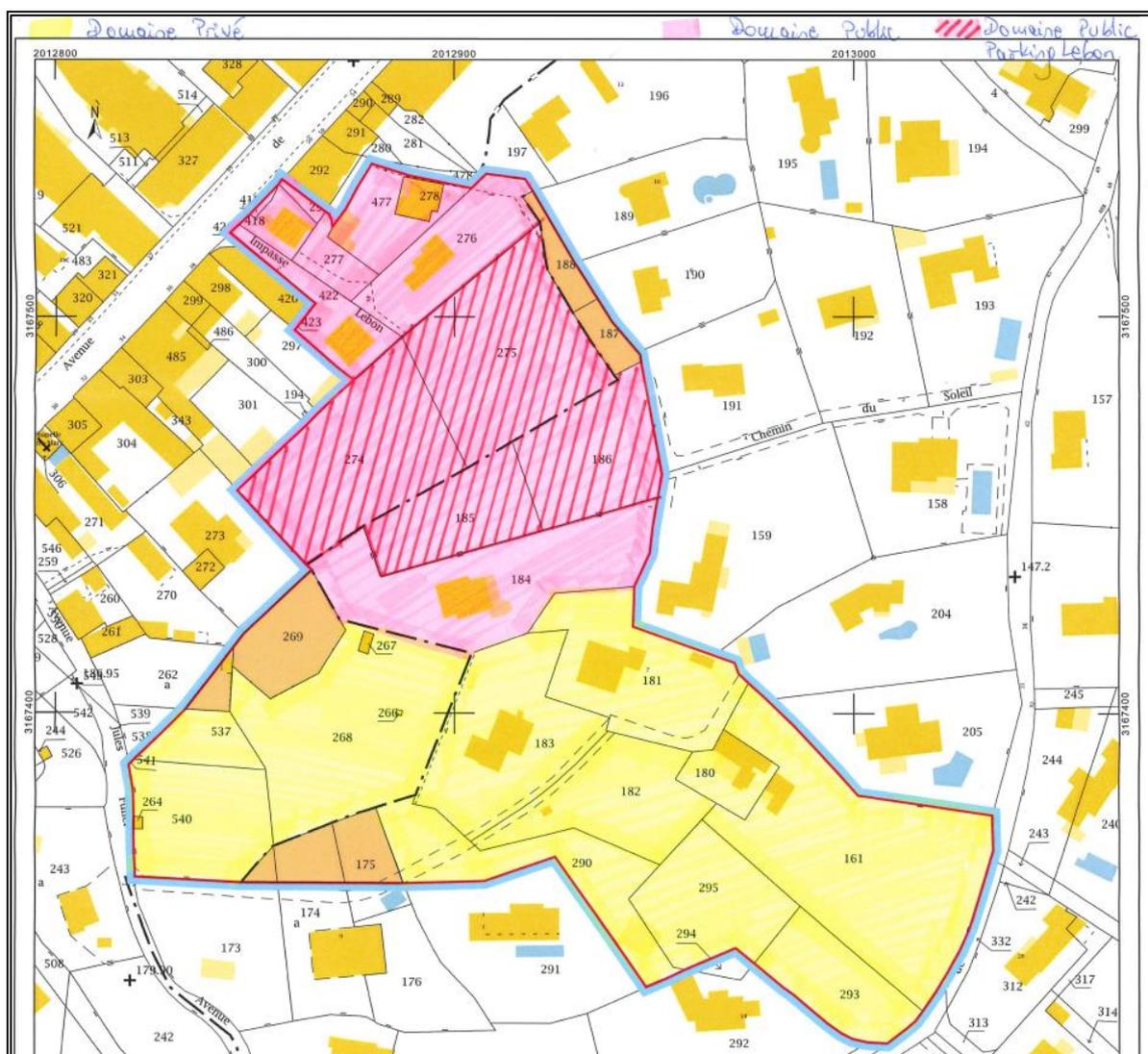
3.2. Description des lieux et de la voirie à déclasser.

3.2.1. Caractéristiques de l'impasse Lebon

L'impasse Lebon est composée d'un double sens de circulation sur un linéaire d'environ 50 mètres qui permet d'entrer et de sortir du parking Lebon. Elle est composée des parcelles suivantes : AE n°422, AE 276 en partie et AE 277.

Elle est bordée par des dépendances de voirie cadastrées : AE 418, AE 293 et AE 277 en partie comme indiqué sur le plan ci-dessous.

Plan emprises à déclasser – Impasse Lebon





De largeur moyenne d'environ 6 mètres (deux fois 3 mètres), la voie pose plusieurs difficultés de fonctionnement :

- Une difficulté de circulation automobile : la géométrie de la voie en double sens se rétrécit à environ 4.9 mètres en raison de la présence d'un bâtiment municipal occupé auparavant par les services de la Maison de l'emploi. En effet, la route forme une légère courbe afin de contourner le bâtiment qui n'est pas en alignement avec le reste du bâti à l'angle de l'avenue de Boutiny, empêchant alors les véhicules de se croiser.
- Une difficulté de circulation piétonne : le cheminement piéton est interrompu au niveau de l'ancienne Maison de l'emploi par manque de place, obligeant les piétons à emprunter un cheminement à l'arrière du bâtiment. Bien qu'agréable et abrité du soleil, ce cheminement n'est malheureusement pas toujours emprunté par les piétons qui se retrouvent alors sur la voie automobile, au risque de se faire percuter par un véhicule entrant ou sortant du parking.

Enfin, compte tenu du projet d'aménagement décrit ci-après, les conditions actuelles de circulation sur l'impasse Lebon ne sont pas compatibles avec l'urbanisation de ce secteur qui donnera la priorité aux circulations piétonnes, douces et apaisées, grâce à l'aménagement d'un large mail piéton quand l'impasse actuelle joue uniquement un rôle de desserte routière entre le parking et l'avenue de Boutiny.

Impasse Lebon depuis l'avenue de Boutiny



Photographie de l'impasse Lebon depuis l'avenue de Boutiny



Photographie de l'impasse Lebon et de la maison de l'emploi : rétrécissement et absence de circulation piétons



Photographie du rétrécissement de l'impasse Lebon au niveau de la maison de l'emploi



Impasse Lebon depuis le parking



3.2.2 Caractéristiques du parking Lebon :

Le parking Lebon est un parking public gratuit dont une partie est réglementé en zone bleue. Il comporte 178 places de stationnement. Il est séparé en deux par des arbres.

D'autres arbres sont présents sur le parking. Un diagnostic phytosanitaire a été établi en avril 2022. Dix arbres en mauvaise santé y ont été identifiés car présentant un « *dysfonctionnement physiologique marqué par un dépérissement* ».

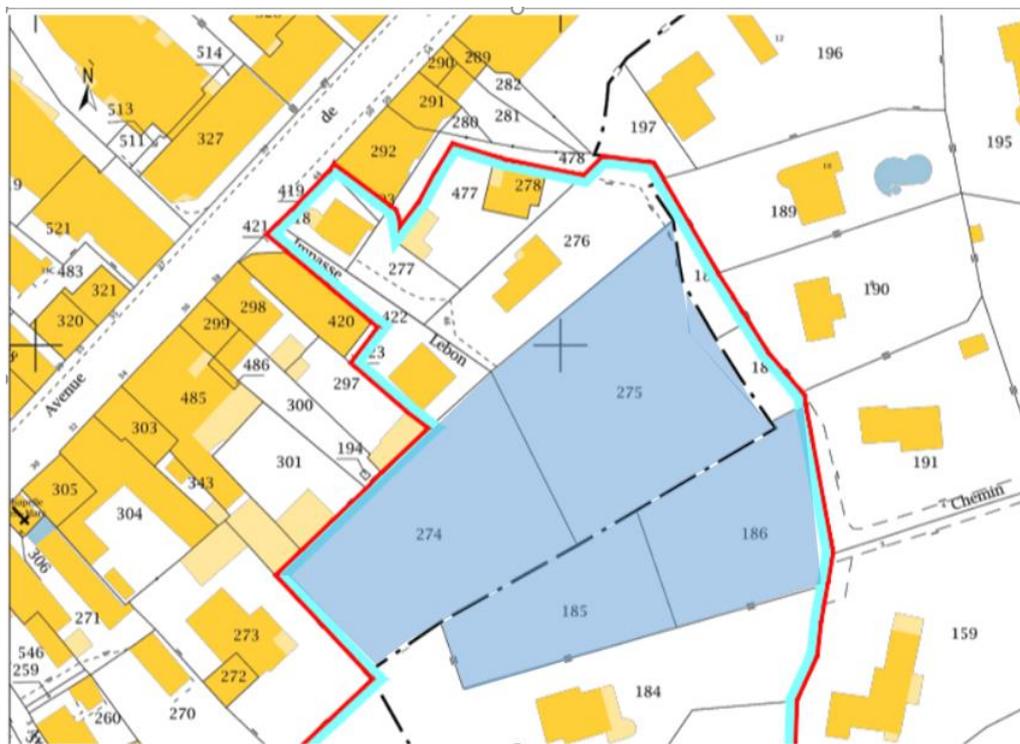
Il est constitué des parcelles AE n°274 et 275 ainsi que des parcelles AR n° 185 et 186 pour une surface cadastrale totale de 5 010m².

Très prisé par les Peymeinadois du fait de sa proximité immédiate avec les commerces du centre-ville et de sa gratuité, le parking Lebon représente néanmoins un espace peu qualitatif. Totalement goudronné et imperméabilisé, il est l'illustration d'une conception datée de l'aménagement urbain laissant une place de choix à l'automobile, au détriment de l'Homme et de la nature.

En effet, aucun cheminement piéton n'est matérialisé sur ce parking, exposant les piétons à une insécurité routière importante. De plus, les cyprès qui séparent le parking Lebon en deux, présentent un pouvoir hautement allergène. Ils ne peuvent pas non plus jouer pleinement leur rôle protecteur et limiter le rayonnement solaire sur les véhicules.

Enfin, le rôle social de ce parc de stationnement sera largement accentué à l'issue de la réalisation de la future place piétonne et arborée.

Plan emprises du parking à déclasser :

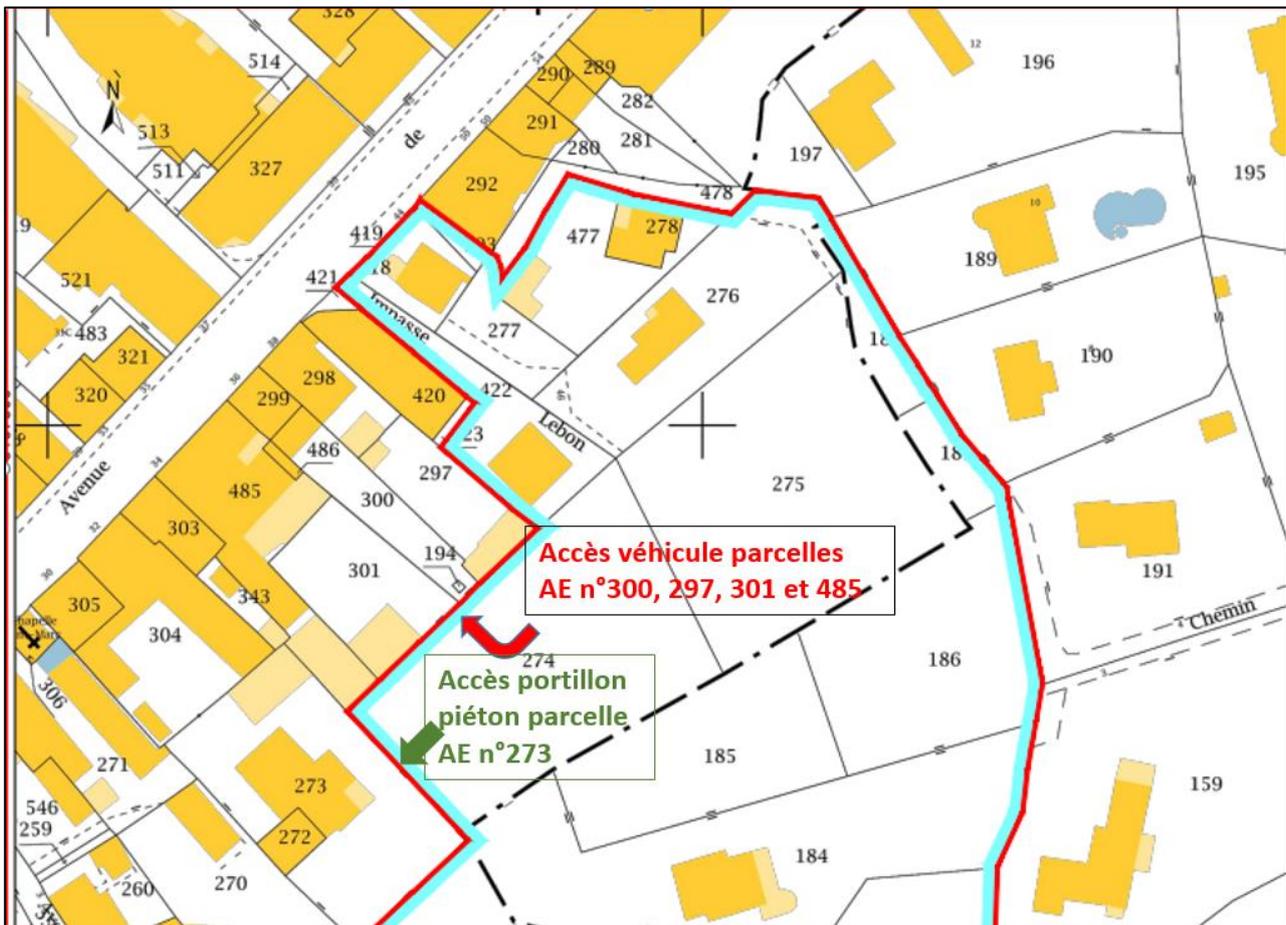


Photographies du parking Lebon :



Le parking dessert notamment la propriété cadastrée AE n°297, n°300, n°301 et 485 (accès portail véhicules) ainsi que la propriété cadastrée AE n°273 (accès portail piéton uniquement) comme figuré sur le plan ci-dessous. Ces deux accès sont assurés dans les nouveaux espaces publics de la ZAC.

Plan parcellaire- accès actuels :

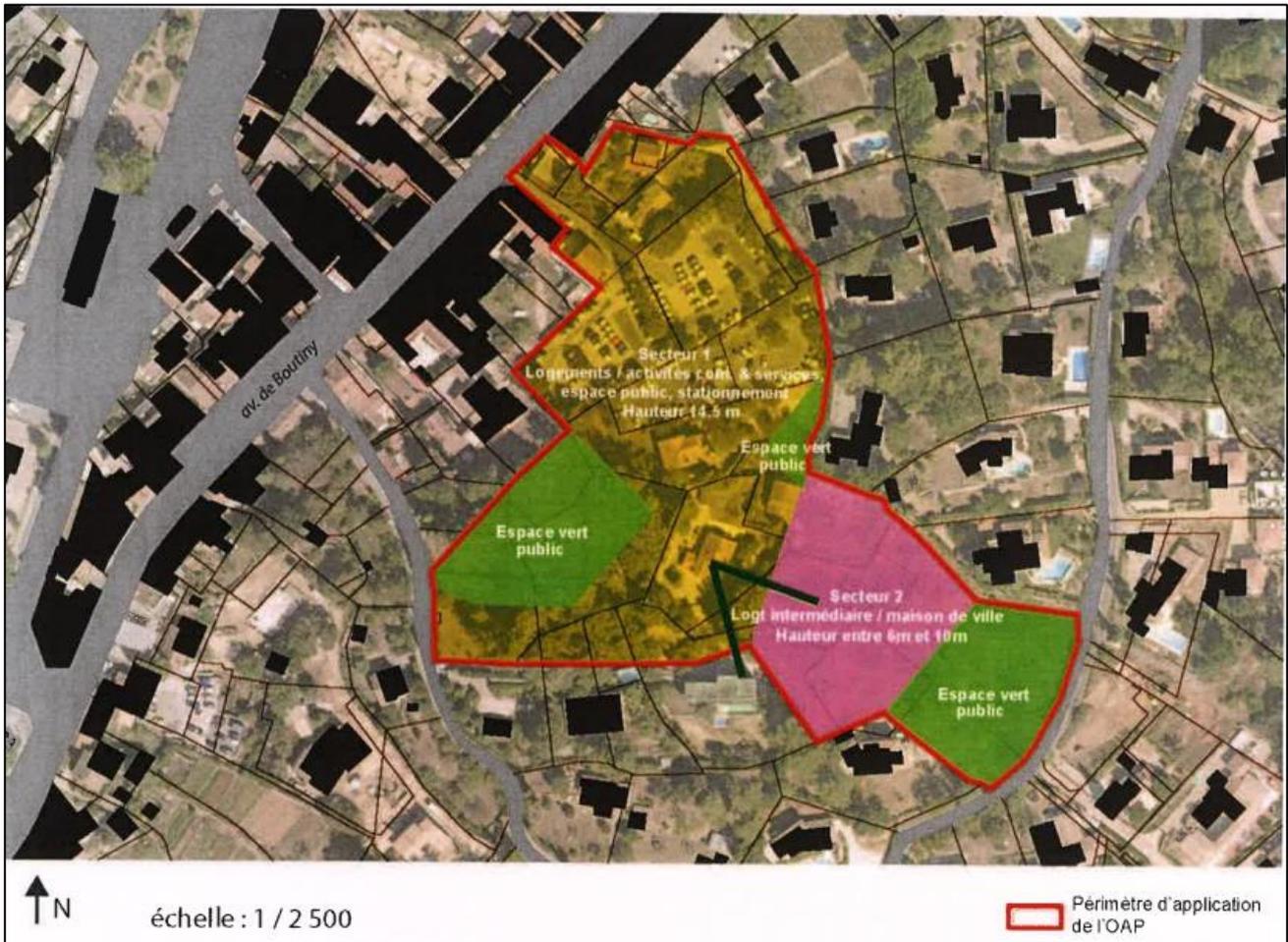




Propriétaires des parcelles limitrophes de l'emprise de la voie à déclasser qui disposent d'un accès établi selon les informations cadastrales :

Parcelles limitrophes de l'emprise à déclasser (Références cadastrales)	Propriétaires actuels (selon les informations cadastrales)
AE 297, 300, 301, 485	Indivision DOL- FOLCO Monique et FOLCO Yves
AE n°273	M. et Mme ROUSTAN

Plan schématisant les principes de l'OAP n°1



4.2 Un déclassement en vue de la réalisation de nouveaux espaces publics

Bien que la présente procédure de déclassement soit obligatoire afin de pouvoir mettre en œuvre le projet d'aménagement et de construction, l'aménagement qui sera réalisé va permettre de retrouver l'équivalent de ces espaces publics en termes de fonctions de desserte et de stationnement mais de manière plus qualitative.

L'objectif est en effet de créer un mail piéton et apaisé, aujourd'hui inexistant.



Perspective projetée depuis l'avenue de Boutiny (source : Wilmotte & associés architectes)

Par ailleurs, l'impasse Lebon sera requalifiée de manière à créer un large espace piéton public ainsi qu'un accès entrée/sortie au futur parking public dont une partie se trouvera en surface et l'autre en sous terrain.

Les fonctions actuelles de desserte et de stationnement seront donc assurées et améliorées dans le cadre du projet d'aménagement.

De plus, des lieux de centralité et de convivialité seront créés dans le quartier : une place de 1 300 m² environ ainsi que trois parcs publics pour environ 6 000m² de pleine terre qui seront aménagés en lieux de promenade et de loisir.

Ces espaces seront beaucoup plus qualitatifs que le parking actuel.

L'aménagement de ces espaces résulte d'une démarche de concertation publique au cours de laquelle des Peymeinadoises et des Peymeinadois ont travaillé de manière partagée lors d'ateliers participatifs.

4.3 Solutions envisagées en phase chantier

Dans l'attente de retrouver ces nouveaux espaces publics, il s'agit dans la présente enquête de répondre aux inquiétudes légitimes des riverains pendant la phase de chantier qui devrait durer 24 mois environ, et ce, sur plusieurs aspects :

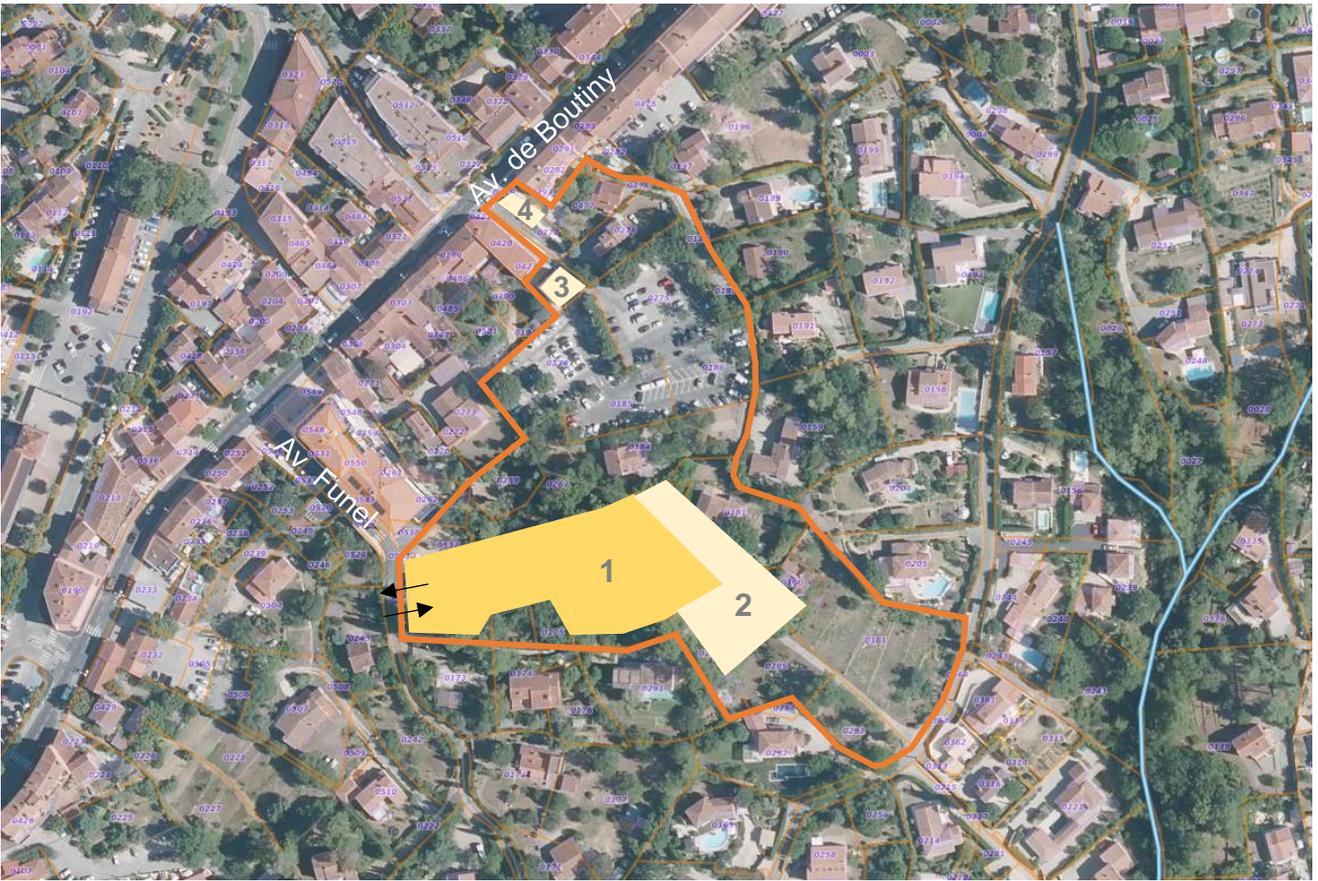
1- Solutions apportées pour le stationnement : la création d'un parking provisoire et des places complémentaires au niveau de l'avenue de Boutiny

a/ L'offre de stationnement proposée/phasage

Afin de permettre la désaffectation du parking Lebon, c'est-à-dire la fermeture du parking au public en vue des travaux d'aménagement, tout en assurant une continuité de stationnement à proximité du centre-ville, il est prévu de créer des parkings provisoires :

- Un parking provisoire d'environ **175 places**, entièrement gratuit et placé en zone bleue en journée de façon à encourager la fréquentation des commerces de centre-ville, qui sera situé au niveau de l'avenue Funel (avec accès en double sens et débouché sur l'avenue de Boutiny),
- 11 stationnements complémentaires à proximité de l'avenue de Boutiny, en face du magasin Rayons de Soleil, également en zone bleue de courte durée

En complément, durant les week-ends, quelques places supplémentaires seront possibles au début de l'impasse, au niveau de l'accès au chantier.



- 1 : parking provisoire de 115 places prévu initialement
- 2 : parking provisoire de 60 places (partie complémentaire au secteur 1, ajoutée suite à l'enquête publique n°1)
- 3 : parking de 6 places : mise à disposition prévue en parallèle
- 4 : parking de 5 places : mise à disposition prévue en parallèle

Vue du secteur 4 :



Phasage d'ouverture des parkings provisoires :

La mise à disposition du parking de 175 places (cf. : repères n°1 et 2 sur le plan ci-dessus) est envisagée pour le dernier trimestre 2023, ce qui permettra de désaffecter le parking public actuel et de :

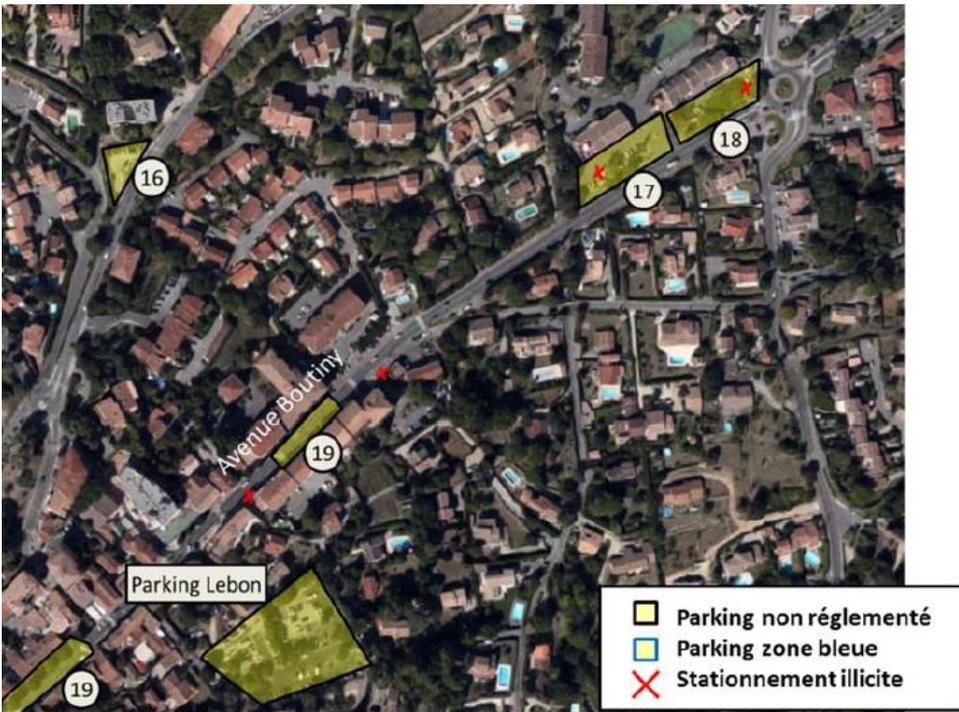
- Effectuer les cessions de terrain ;
- Commencer les travaux de construction prévus au permis de construire de l'ilot « ABF » début 2024. Ces travaux ont une durée prévisionnelle de 24 mois.

La mise en service des places complémentaires proposées face au magasin Rayons de Soleil, au niveau Nord à proximité de l'avenue de Boutiny (cf. repères n°3 et 4 sur le plan ci-dessus), est également prévue dans le même temps (dernier trimestre 2023).

L'étude de stationnement conduite en 2019 a montré que l'offre globale de stationnement n'est jamais saturée de sorte qu'il reste des disponibilités sur les autres parkings.

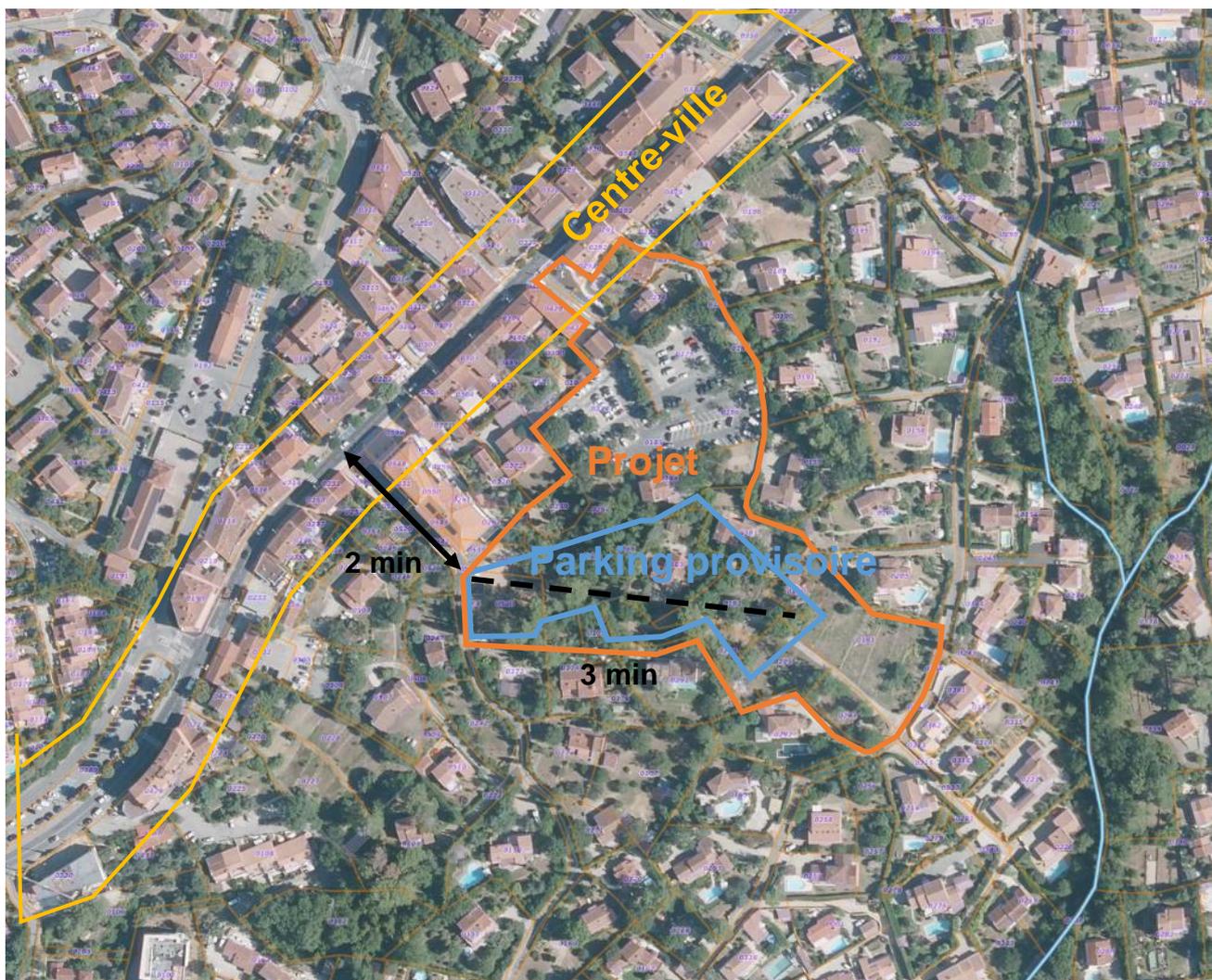
Les cartes et le tableau ci-dessous illustrent l'offre de stationnement dans un rayon de 700 m environ autour de la future ZAC Lebon.

La zone d'étude offre environ **800 places de stationnement gratuites** pour une grande majorité non réglementée. Les taux d'occupation de chaque parking sont très variables. Toutefois, les parkings ne sont cependant jamais complètement remplis.



Extraits de l'étude circulation et stationnement février 2019 – Setec gl ingénierie

b/ Un temps de parcours équivalent



Le linéaire de l'artère principale du centre-ville s'étale sur environ 500m sur toute l'avenue de Boutiny entre la pharmacie du Candéou et Speedy.

La distance à parcourir entre le parking provisoire et les commerces sera sensiblement la même que depuis le parking actuel.

L'entrée du parking provisoire se situera en effet à seulement 70 m de l'avenue de Boutiny à travers l'avenue Funel. Les places les plus éloignées seraient à environ 180m de l'avenue de Boutiny.

Le temps de parcours à pied entre l'avenue de Boutiny et l'entrée du parking provisoire est estimé à 2min. La partie la plus éloignée du parking provisoire par rapport à l'avenue serait ainsi à environ 5min à pied.

c/ Un accès facilité par l'avenue Jules Funel

L'entrée/sortie de ce parking provisoire sera plus aisée que l'accès actuel car le débouché de l'avenue Jules Funel sur l'avenue de Boutiny est récent et offre une meilleure visibilité.

Vue de l'avenue Jules Funel depuis l'avenue de Boutiny :



Vue de l'emplacement du futur accès du parking provisoire sur l'avenue de Funel :



Sur l'avenue de Boutiny, il n'y aura pas d'impact, les véhicules venant de l'Est étant compensés par ceux venant de l'Ouest.

De plus, la sécurité des piétons sera assurée car il existe d'ores et déjà des trottoirs avenues Funel et de Boutiny. Une signalisation sera par ailleurs mise en place. La sécurité sera améliorée par rapport à la situation actuelle : en effet, actuellement beaucoup de piétons ne passent pas derrière la maison Lebon et marchent directement sur la voie automobile.

d/ Une optimisation des espaces

La réalisation du projet d'aménagement Espace Lebon aura un impact sur la végétation existante. Cependant, seuls les arbres impactés par le futur projet de construction et la réalisation du parking provisoire seront abattus. D'ailleurs, il faut noter que les arbres situés sur le parking Lebon ont fait l'objet d'une étude phytosanitaire qui a montré leur mauvais état.

Par ailleurs, des mesures compensatoires fortes sont prévues au projet :

- Conservation des fruitiers présents dans les jardins des bâtis désaffectés et transfert dans les espaces verts municipaux ;
- Plantation de 172 arbres dans l'emprise totale du projet
- Aménagement de 6 000 m² de parcs publics de pleine terre et d'une place centrale ombragée, dont les principes ont été réfléchis lors des ateliers de concertation organisés par l'Université du Citoyen fin 2021-début 2022.

Globalement le solde d'arbres sur l'ensemble du projet est largement positif.

	Arbres supprimés	Arbres plantés
Espaces publics ZAC	25	125
Ilots privés ZAC	47	47
TOTAL	72	172

soit 2,39 arbres plantés pour 1 arbre supprimé

2- Solutions proposées pour les accès riverains



Vue des accès actuels des riverains.

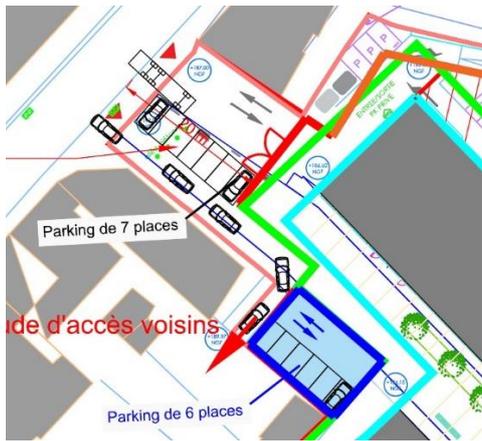
Il est précisé qu'actuellement seules les propriétés AR 300 (Propriété FOLCO) et AR 273 (Propriété ROUSTAN) disposent d'un accès depuis le parking Lebon. En ce qui concerne la Propriété FOLCO il s'agit d'un portail d'accès véhicules et pour la propriété ROUSTAN il s'agit d'un portillon piéton.

Les autres accès mentionnés sont ceux actuellement desservis par le chemin du soleil.

- Propriété FOLCO (parcelles AR 300 et autres)

L'accès à la propriété FOLCO sera créé préalablement aux travaux de manière à assurer sa desserte véhicules pendant le chantier, tel que représenté sur l'extrait de plan d'organisation de chantier ci-dessous.

A terme il sera pérennisé comme indiqué au paragraphe 4. Ceci a fait l'objet d'un accord avec le propriétaire.



- Propriétés du Chemin du Soleil (parcelles AR189,190 et 197) :

Il sera assuré le maintien du chemin du Soleil pendant la phase chantier avec maintien de l'accès piéton via le portillon situé au Nord du chemin.

Un courrier a été adressé en ce sens aux riverains du Chemin du Soleil afin de leur expliquer comment leurs accès seront préservés en phase finale.

En effet, le parking aérien prévu se situant en partie sur l'emprise du chemin actuel, le projet prévoit le maintien des trois accès concernés en empruntant la nouvelle voirie du parking public créé depuis l'avenue de Boutiny.

Suite aux observations défavorables émises par ces riverains, l'aménageur a proposé une solution alternative leur permettant de rejoindre leurs entrées en empruntant le chemin du soleil avec la création d'un portail.

Ce portail privé leur permettant un accès sécurisé à leurs entrées situées au niveau du futur Espace Lebon.

Cette proposition a fait l'objet d'un second courrier qui leur a été adressé.

En phase chantier de construction, ces accès seront maintenus.

Ils feront l'objet par la suite d'échanges spécifiques avec les riverains préalablement à la réalisation des travaux du parking public extérieur afin de phaser les interventions au mieux et de maintenir l'accès aux propriétés concernées.

L'accès voiture sera maintenu en phase chantier comme en phase définitive.

- Propriété ROUSTAN (Parcelle AR 273):

Seule cette personne possède un accès uniquement piéton via le parking qui ne sera pas utilisable pendant le chantier mais sera rétabli à terme.

Néanmoins, la propriété ROUSTAN possède par ailleurs un autre accès sur l'avenue de Boutiny.

Les autres riverains n'ont pas de nécessité de traverser le parking pour accéder à leur propriété.

3- Solutions proposées pour les commerces

Mesures prises par la municipalité en faveur des commerces

La municipalité a financé une plateforme numérique permettant le référencement gratuit de tous les commerçants et artisans de Peymeinade : Peymeinade.place.fr.

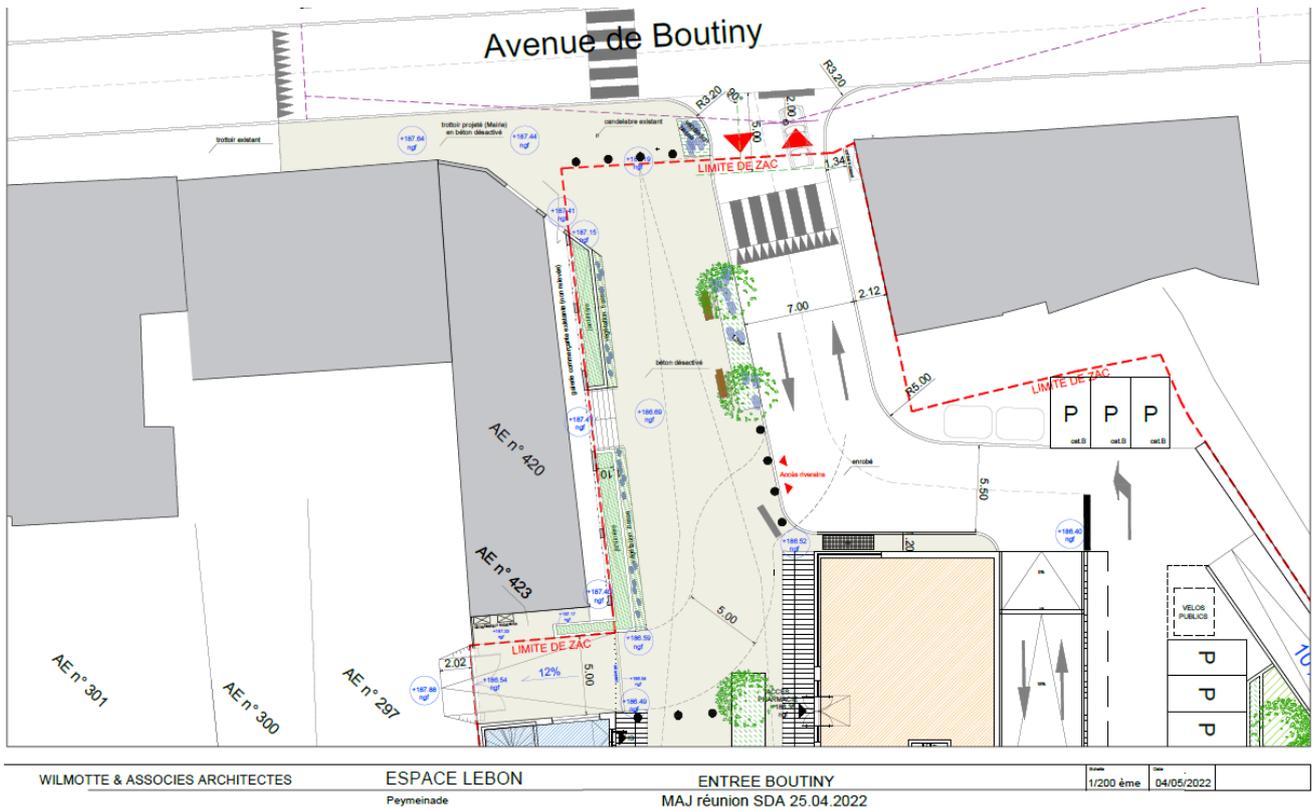
Elle a également recruté un manager de centre-ville, interlocuteur privilégié pour recueillir les inquiétudes des commerçants, expliquer le projet de l'Espace Lebon et mettre en place des campagnes de communication pour valoriser la vie économique locale.

Assurer une visibilité au commerce « Rayon de soleil »

Plus particulièrement, un dialogue a été établi et sera poursuivi avec ce commerçant afin de lui permettre de maintenir son activité en toute sécurité pendant l'exploitation du parking provisoire. Les différentes options évoquées par le commerçant seront étudiées par les services municipaux (fermeture administrative, dédommagement assurantiel), compte tenu de l'impact réel des travaux constaté sur le chiffre d'affaires du magasin.

De surcroît, durant la phase chantier, il est prévu les dispositions suivantes :

- La clôture du chantier sera positionnée avec un recul de 20m par rapport à l'avenue de Boutiny afin de ne pas gêner la circulation sur l'avenue et de créer 11 places de stationnements pour le public avec également la possibilité d'autoriser quelques stationnements sur l'espace disponible devant l'accès chantier les week-ends lorsque le chantier sera fermé;
- L'ajout ou le déplacement du passage piéton (cf. vue ci-après) pour qu'il puisse coïncider avec le passage sous arcade où il y a la vitrine (élément à intégrer en phase chantier) ;
- La création de stationnements directement devant le commerce et à proximité immédiate ;
- La mise en place d'un panneau de signalisation et/ou d'une communication spécifique pour donner de la visibilité sur le maintien de l'ouverture du commerce.



Enfin, on observera qu'à l'issue des travaux, le commerce bénéficiera d'un passage de piétons largement accru devant sa vitrine puisqu'un large mail piétonnier conduisant à la place publique le bordera.

Aucun autre commerce ne sera impacté par des nuisances liées aux travaux. La Société Générale, notamment, dispose d'une visibilité et d'un accès direct par l'avenue de Boutiny, sans impact durant la phase chantier ni après la livraison du nouvel Espace Lebon (cf rapport d'enquête publique n°1 page 37).



4- Limiter les nuisances

Plusieurs accès chantiers seront mis en place :

- Un sur l'avenue Boutiny
- Un sur l'avenue Funel, qui sera privilégié afin de minimiser les nuisances au niveau du carrefour d'entrée à la ZAC sur l'avenue de Boutiny.

Dans l'objectif de réduire les nuisances en phase travaux, une charte chantier vert est prévue et sera imposée aux entreprises amenées à travailler sur le/les chantiers. Elle a fait l'objet d'un avis du bureau d'études qualité environnementale de la Sagem dans le cadre du projet.

L'aménageur et le promoteur étudieront toutes réclamations en lien avec les travaux, et en rapport avec la commune.

Une réunion d'information auprès des riverains sera organisée avant le démarrage du chantier pour leur présenter le plan d'installation et l'organisation générale du chantier.

4.4 Le projet d'aménagement

Le déclassement des emprises de voiries, objet du présent dossier d'enquête, permettra la réalisation du projet d'aménagement suivant :

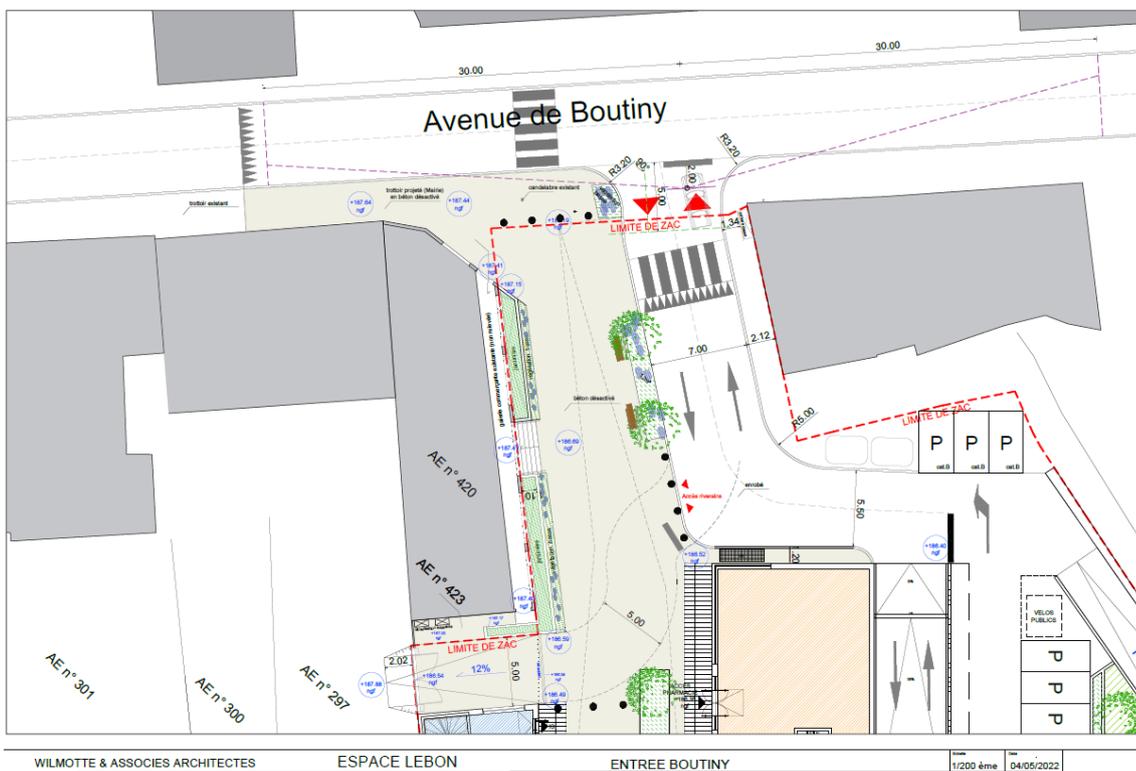
- La réalisation des terrassements nécessaires à la construction du programme de construction composé de logements et commerces en rez-de-chaussée,
- La réalisation d'un parking public extérieur et souterrain pour un total de 180 places environ,
- La réalisation d'un parking privé souterrain pour un total de 391 places, réservées aux résidents de l'Espace Lebon et aux commerces,
- La réalisation depuis l'avenue de Boutiny d'un mail piéton végétalisé permettant d'accéder au futur quartier présentant plusieurs avantages notables :
 - Désenclavement de l'arrière front bâti de l'avenue de Boutiny par la création d'une large allée piétonne cadrant la vue vers une place publique,
 - Rafraichissement d'espaces piétons à travers ce nouveau mail planté
 - Atténuation de la visibilité sur l'accès véhicules qui se trouvera davantage masqué puisque le parking public se trouve pour partie derrière le bâtiment et pour partie en sous-sol.

Extrait du projet d'aménagement au niveau de l'accès avenue de Boutiny :



Perspective projetée depuis l'avenue de Boutiny (source : Wilmotte & associés architectes)

L'accès à la propriété FOLCO cadastrée AE n°297, 300, 301 et 485 est recréé depuis l'avenue de Boutiny comme représenté sur le plan ci-dessus avec l'installation de bornes rétractables de manière à restreindre l'accès.





Perspective projetée de la future place piétonne (source : Wilmotte & associés architectes)

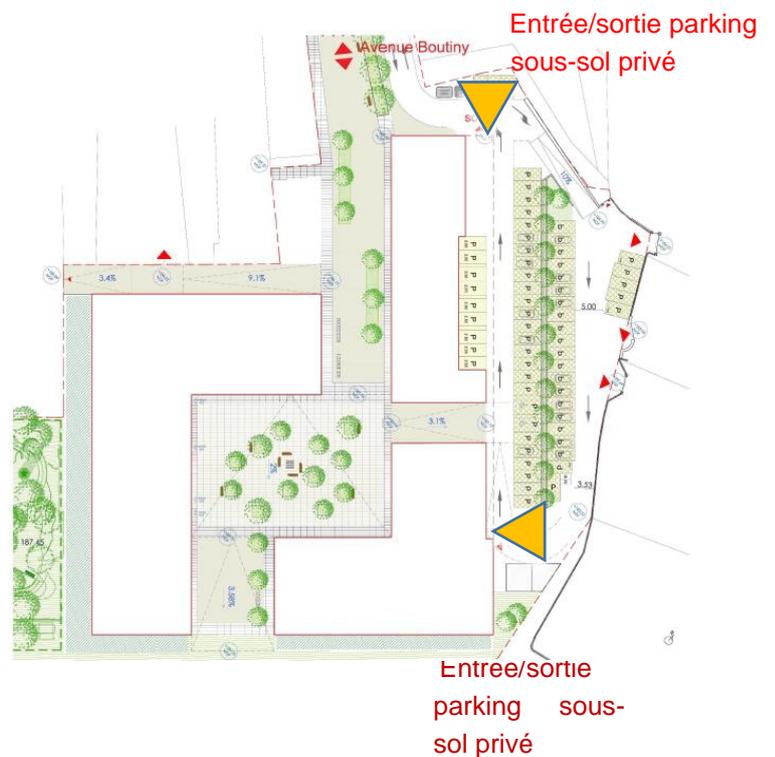


-La réalisation depuis l'avenue de Boutiny d'une voie d'accès en double sens permettant d'accéder :

- au parking public 61 places
- au parking public en sous-sol -1 : 117 places
- au parking privé des immeubles en sous-sol -2

L'entrée/sortie du parking public en sous-sol se fait au même endroit.

L'entrée/sortie des parkings privés se fait au même endroit au niveau Nord de l'îlot.



Ainsi, le présent dossier de déclassement vise à terme à permettre la requalification de l'espace public en offrant une part plus importante aux piétons en centre-ville et en dissociant le flux véhicules par un accès en double sens qui permet de rejoindre le parking public extérieur et souterrain situé à l'arrière des futures constructions.

Le projet prévoit également l'aménagement d'une place et de trois parcs publics qui ont fait l'objet d'une concertation spécifique en 2021/2022.

La place a été pensée comme un lieu de convivialité, agrémentée d'arbres, de bancs et de terrasses, elle pourra également accueillir des manifestations ponctuelles (marchés artisanaux, concerts, etc..).

La création de parcs participe aussi à la convivialité et permet d'offrir aux habitants un cadre de vie plus qualitatif en centre-ville.

Au niveau de la programmation de logements, une diversité de logements est prévue et notamment la création de logements dédiés aux seniors et de logements sociaux permettant de répondre aux obligations de la Commune.

Le projet permet ainsi d'assurer une mixité sociale, de lutter contre l'étalement urbain, tout en améliorant le cadre de vie en centre-ville.

Enfin, le projet est a été inscrit dans une démarche Quartier Durable Méditerranéen qui favorise le développement durable spécifique à la Région.

Les nouveaux espaces publics de voirie seront réalisés par l'aménageur SAGEM qui sera chargé après réception des travaux de les rétrocéder à la Commune.

Ils intégreront donc à nouveau le domaine public communal après les opérations de réception des travaux au fur et à mesure de leur achèvement.
