Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

MÉTROPOLE DE LYON

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE VAULX-EN-VELIN

DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance de **26 juin 2025**

Membres du conseil municipal			
En exercice	Présents	Procurations	Absents
43	28	5	10

Date de convocation le **20 juin 2025**

Présidente : Madame La Maire Hélène **GEOFFROY**

Secrétaire : Monsieur Matthieu **FISCHER**

V_DEL_250626_8

Déclassement et cession des parcelles BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399 pour l'école d'ingénierie Builders

Rapporteur: Monsieur FISCHER

Présents :

Hélène **GEOFFROY**, Stéphane **GOMEZ**, Kaoutar **DAHOUM**, Matthieu **FISCHER**, Muriel **LECERF**, Philippe **MOINE**, Myriam **MOSTEFAOUI**, Antoinette **ATTO**, Régis **DUVERT**, Nadia **LAKEHAL**, Josette **PRALY**, Patrice **GUILLERMIN-DUMAS**, Nassima **KAOUAH**, Pierre **DUSSURGEY**, Fatma **FARTAS**, Yvette **JANIN**, Joëlle **GIANNETTI**, Eric **BAGES-LIMOGES**, Véronique **STAGNOLI**, Dehbia **DJERBIB**, Charazède **GAHROURI**, Harun **ARAZ**, Abdoulaye **SOW**, David **LAÏB**, Ange **VIDAL**, Monique **MARTINEZ**, Karim **BALIT**, Soufia **MAAROUK**

Procurations :

Michel **ROCHER** donne pouvoir à Kaoutar **DAHOUM**, Liliane **GILET-BADIOU** donne pouvoir à Soufia **MAAROUK**, Christine **JACOB** donne pouvoir à Muriel **LECERF**, Fréderic **KIZILDAG** donne pouvoir à Pierre **DUSSURGEY**, Thierry **ELIEN** donne pouvoir à Myriam **MOSTEFAOUI**

Absents :

Ahmed **CHEKHAB**, Nacera **ALLEM**, Nordine **GASMI**, Mustapha **USTA**, Sacha **FORCA**, Audrey **WATRELOT**, Richard **MARION**, Carlos **PEREIRA**, Maoulida **M'MADI**, Christine **BERTIN**

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

Mesdames, Messieurs,

L'îlot G4-2 de la ZAC Hôtel de Ville va accueillir un équipement d'enseignement supérieur porté par l'école d'Ingénieurs Builders qui axe son enseignement sur le secteur du bâtiment et travaux publics (BTP) et de la construction durable.

Depuis septembre 2021, l'école Builders s'est progressivement ancrée dans le paysage éducatif de la métropole lyonnaise, d'abord au sein de l'ENTPE, puis, à partir de septembre 2023, dans l'immeuble K-Bis, au cœur du Carré de Soie. Forte de cette évolution, l'école projette désormais un déménagement stratégique en 2027 vers le centre-ville de Vaulx-en-Velin. Cette implantation représente une opportunité majeure, à la fois pour Builders et pour la Ville : elle permettra de renforcer les synergies avec les acteurs locaux et de s'inscrire pleinement dans les dynamiques urbaines en cours. Située en proximité immédiate du campus ENTPE – ENSAL, cette nouvelle implantation contribuera activement à la revitalisation du centre-ville et à l'émergence d'un véritable pôle d'innovation, d'éducation et de transformation territoriale.

L'îlot G4-2 correspond à la partie Sud du parking de l'Hôtel de Ville, composé des parcelles BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399, d'une superficie de 3 493 m² environ.

Préalablement à la cession du terrain, il est nécessaire d'engager un déclassement et une désaffectation du terrain en application des articles L. 2141-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). L'aire de stationnement faisant partie du domaine public routier, la procédure de déclassement de cet espace nécessite la réalisation d'une enquête publique en application de l'article L. 141-3 du Code de la voirie routière.

Lors du conseil municipal du 27 mars 2025, a été délibérée l'ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement d'une partie du parking de l'Hôtel de Ville correspondant au lot G4-2. Cette enquête publique s'est déroulée du 22 avril au 7 mai 2025.

Le commissaire a émis un avis favorable dans son rapport reçu le 13 mai 2025.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), le déclassement des emprises du domaine public peut être prononcé par anticipation afin de permettre leur cession.

La constatation de la désaffectation des emprises déclassées par anticipation interviendra dans un délai maximal de trois ans à compter de la présente décision.

Comme mentionnées à l'étude d'impact pluri-annuelle ci-jointe :

- les parcelles sont indispensables à la réalisation du programme de la ZAC « Hôtel de Ville » ;
- la procédure de déclassement par anticipation permettra de poursuivre la procédure de cession de ces parcelles sans toutefois que leur désaffectation ne soit effective au moment du déclassement ;
- les espaces publics resteront donc à disposition des habitants Vaudais jusqu'au constat de la désaffectation des parcelles cédées.

L'école d'ingénierie Builders est chargée de procéder à la désaffectation et devra en informer la Ville avec copie du constat d'Huissier ou tout autre document justifiant de la matérialité de cette désaffectation.

En application de l'article L. 1311-9 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT), la Ville a sollicité le pôle d'évaluation domaniale de Lyon pour ces acquisitions foncières.

Le pôle d'évaluation domaniale de Lyon a estimé, par avis 2024-69256-34864-AR, la valeur

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

vénale de ces parcelles à : 2 000 000€.

Il est souligné que le service des domaines détermine la valeur vénale du bien considéré et non un prix.

Ainsi, pour le pôle d'évaluation domaniale de Lyon, l'appréciation du prix contractualisé de 57€/m² dans le cadre de la ZAC Hôtel de Ville n'entre pas dans son champ de compétence.

Ainsi du fait de la localisation du projet en quartier politique de la Ville, de la volonté des collectivités de développer un continuum universitaire, de la destination actuelle de stationnement public et future d'enseignement d'intérêt général du futur équipement, il est proposé que le prix de cession du foncier par la Ville soit fixé à 67 €/m² .

A partir des éléments énoncés ci-dessus, le prix de cession des parcelles s'élèverait à 234 031 €, sur la base d'un prix de 67 €/m², correspondant au prix d'acquisition du terrain auprès de la Métropole de Lyon acté par la délibération n°17 du Conseil municipal du 3 octobre 2024.

Ceci étant exposé, il vous est proposé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- prendre acte du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur ;
- prononcer le déclassement par anticipation des parcelles BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399, d'une superficie de 3 493 m² environ ;
- décider de la désaffectation des parcelles BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399 dans un délai maximal de trois ans à compter de l'exécution de la présente délibération ;
- approuver la cession par la Ville des parcelles cadastrées BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399 à Builders pour un montant de 234 031 € ;
- autoriser Madame la Maire à accomplir toute démarche et signer tous les actes nécessaires à cette cession.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir délibéré, décide,

- de prendre acte du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur ;
- de prononcer le déclassement par anticipation des parcelles BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399, d'une superficie de 3 493 m² environ ;
- de décider de la désaffectation des parcelles BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399 dans un délai maximal de trois ans à compter de l'exécution de la présente délibération ;
- d'approuver la cession par la Ville des parcelles cadastrées BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399 à Builders pour un montant de 234 031 € ;
- d'autoriser Madame la Maire à accomplir toute démarche et signer tous les actes nécessaires à cette cession.

Suffrages exprimés	**33**	
Vote(s) Pour	**32**	Hélène **GEOFFROY**, Stéphane **GOMEZ**, Kaoutar **DAHOUM**, Matthieu **FISCHER**, Muriel **LECERF**, Philippe **MOINE**, Myriam **MOSTEFAOUI**, Antoinette **ATTO**, Régis **DUVERT**, Nadia **LAKEHAL**, Michel **ROCHER**, Josette **PRALY**, Patrice **GUILLERMIN-DUMAS**, Nassima **KAOUAH**, Pierre **DUSSURGEY**, Fatma **FARTAS**, Yvette **JANIN**, Joëlle **GIANNETTI**, Liliane **GILET-BADIOU**, Eric **BAGES-LIMOGES**, Véronique **STAGNOLI**, Dehbia **DJERBIB**, Charazède **GAHROURI**, Christine **JACOB**, Harun **ARAZ**, Abdoulaye **SOW**, Fréderic **KIZILDAG**, David **LAÏB**, Monique **MARTINEZ**, Karim **BALIT**, Soufia **MAAROUK**, Thierry **ELIEN**
Vote(s) Contre	**1**	Ange **VIDAL**
Abstention(s)	**0**	
Ne prend pas part au vote	**0**	

Ainsi fait et délibéré le jeudi 26 juin 2025.

Signé par : Hélène GEOFFROY
Date : 06/07/2025
Qualité : La Maire

MAIRIE de VAULX-EN-VELIN (Rhône)

Le secrétaire de séance

Matthieu FISCHER

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Direction régionale des Finances Publiques
Auvergne – Rhône-Alpes et Département du Rhône

Pôle d'évaluation domaniale de Lyon

3, rue de la Charité
69268 LYON cedex 02

téléphone : 04 72 77 21 00
Courriel : drfip69.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Marianne HERNANDEZ et Céline FAURE
Courriel : Marianne.HERNANDEZ@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 04 72 77 21 50 - 20 79 // 06 09 89 72 48

Réf DS : 17770884
Réf OSE : 2024-69256-34864-AR

Le 06/06/2024

Le Directeur régional des Finances publiques

à

Madame Le Maire
de la Commune de Vaulx-en -Velin

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr

Nature du bien :	Terrain nu
Adresse du bien :	1 rue Gabriel Péri- 69120 VAULX EN VELIN
Valeur vénale :	2 000 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 % *(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)*

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

1 - CONSULTANT

affaire suivie par :Elora CHÊNE

2 - DATES

de consultation :	06/05/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	(1)
du dossier complet :	06/05/2024

1) au regard des éléments transmis par le consultant, des informations à la disposition du service et des caractéristiques du bien, ce dernier n'a pas été visité.

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Acquisition

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	☑
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016[1] :	☐
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	☐

3.3. Projet et prix envisagé

Acquisition d'une parcelle à usage de parking auprès de la METROPOLE DE LYON, de domaine public à domaine public. La parcelle fait partie de la ZAC Hôtel de Ville à Vaulx-en-velin qui prévoit un continuum universitaire. L'objectif est de revendre le terrain à l'école d'ingénieurs Builders afin d'y construire un nouvel établissement d'enseignement supérieur.

Équipements prévus d'une surface de plancher de 3 100 m².

Prix administré : dans le cadre de la ZAC de l'Hôtel de Ville, 57 €/m².

Prix d'acquisition des terrains par la ville de Vaux-en-Velin auprès de la Métropole de Lyon.

Il est souligné que le service des domaines détermine, sur saisine de la collectivité, la valeur vénale du bien considéré. En effet, le prix contractualisé, tel qu'il découle de la convention entre la Métropole de Lyon et la commune de Vaulx-en-Velin, n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La Commune de Vaulx en Velin est située sur la rive gauche du Rhône, à 7,6 km à vol d'oiseau au nord-est du centre de Lyon (Lyon 2e) et appartient à la première couronne de l'Est lyonnais, ensemble de communes situées en banlieue est de Lyon.

Elle fait partie des 58 communes de la Métropole de Lyon

Le territoire est réparti entre espace urbain (résidentiel et industriel) principalement à l'ouest et au sud, espaces verts notamment au nord-ouest (Grand parc de Miribel-Jonage) et espaces agricoles encore importants.

1 Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseaux

Cette commune dispose d'une bonne desserte en réseau :

- routier avec la présence du boulevard périphérique qui permet de rejoindre toutes les autoroutes environnant Lyon ;
- de transports en commun (bus, métros et tramways) .

La ZAC Hôtel de ville, entreprise dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine, mais sur laquelle la commune a demandé et obtenu des modifications. La commune souhaite y implanter un « équipement mutualisé ville-campus ». Cet équipement, dont l'usage serait partagé entre la ville et les deux grandes écoles, sera la première réalisation concrète du continuum universitaire.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieu-dit	Superficie	Nature réelle
VAULX EN VELIN	BD 358	Rue Ho Chi Minh	400 m²	Parking public
VAULX EN VELIN	BD 368	1 avenue Gabriel Péri	142 m²	Parking public
VAULX EN VELIN	BD 392	1 avenue Gabriel Péri	2 739 m²	Parking public
VAULX EN VELIN	BD 397	1 avenue Gabriel Péri	139 m²	Parking public
VAULX EN VELIN	BD 399	1 avenue Gabriel Péri	73 m²	Parking public
		TOTAL	3 493 m²	

4.4. Descriptif

Terrain nu à usage de parking situé à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville de Vaulx en Velin ,de l'École Nationale Supérieure d'Architecture, de l'École Nationale des Travaux Publics de l'État et du Lycée professionnel des Canuts .

Le parking est de surface plane, rectangulaire et contient environ 70 places de stationnement.

4.5. Surfaces du bâti

Néant

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'appartement

La Métropole de Lyon

5.2. Conditions d'occupation

Libre

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

Zonage URm1: zone à caractère mixte, constituant généralement une liaison entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques. De volumétrie variée selon les secteurs, le bâti s'organise, majoritairement, en ordre discontinu, de façon dense en front de rue ou avec de faibles reculs.

Une "morphologie en peigne" peut être adoptée sous certaines conditions. Dans les cœurs d'îlot, où l'emprise du bâti est moindre, la présence végétale est significative. Dans cette zone, il s'agit de favoriser et d'accompagner un fort renouvellement urbain dans une diversité de formes et de gabarits afin de concilier densité et enjeux environnementaux, de favoriser les transparences vers les cœurs d'îlot. La zone comprend cinq secteurs (URm1, URm1a, URm1b, URm1c et Urm1d), qui se distinguent par la hauteur des constructions.

Emprise au Sol: non réglementée

Hauteur des constructions :Hauteur graphique ≤ 22 m

Coefficient de pleine terre ≥ 25 %

6.2.Date de référence et règles applicables

En l'absence de déclaration d'utilité publique (DUP), l'estimation est réalisée sur le fondement du document d'urbanisme en vigueur à la date de la présente évaluation. À ce jour, la date de référence est le 18 juin 2019, correspondant à la date d'opposabilité aux tiers du PLU-H de la Métropole de Lyon.

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par **la méthode par comparaison** qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables.

La valeur vénale est déterminée par **la méthode de la charge foncière** qui consiste à estimer la valeur du terrain sur la base des droits à construire, c'est-à-dire la surface de plancher (SDP) qui peut être développée sur la parcelle ou l'emprise considérée au regard des règles d'urbanisme (PLU).

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Des mutations à titre onéreux de terrains à bâtir, situés sur la commune de Vaulx-en-Velin, et présentant des similarités en termes de zonage et de projet, ont été recensées sur la période 2020/2023. Le prix de cession a été rapporté à la surface de plancher correspondant aux permis de construire accordés.

n°PC	Réf acte	date vente	Adresse	SDP totale	N° parcelles	Surfaces parcelles	Rapport surface Sol/SDP	prix d'acquisition	prix m² sdp	Prix m²sol
PC 069 256 18 00071	2021D04501	25/09/2020	1 avenue Georges Rouge VAULX EN VELIN	2389m²	At 841-179-837	2094m²	87,65 %	1 250 000,00 €	**523 €/m² SDP**	**597€/m²sol**
PC 069 256 20 00015	2021P25851-2021P05852-2021P05856	22/03/2021	Chemin du Catupolan VAULX EN VELIN	2877m²	BO 390-394-446	2304m²	80,08 %	1 817 292,00 €	**632 €/m² SDP**	**789€/m²sol**
PC 069 256 23 00017	6904P03 2021P23424	28/09/2021	14 rue Louis Aragon VAULX EN VELIN	4267m²	AP 443	3388m²	79,40 %	2 300 000,00 €	**539 €/m² SDP**	**679€/m²sol**
PC 069 256 22 00012	2023P13155	23/06/2023	28 rue Victor Hugo VAULX EN VELIN	3229m²	AT 909	2652m²	82,13 %	1 750 000,00 €	**542 €/m² SDP**	**660€/m²sol**
								minimum	**523 €/m² SDP**	**597€/m²sol**
								moyenne	**559 €/m² SDP**	**681€/m²sol**
								médiane	**540 €/m² SDP**	**669€/m²sol**
								maximum	**632 €/m² SDP**	**789€/m²sol**

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Aucune consultation de sources externes à la DGFIP n'a été réalisée.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur unitaire retenue :

8.2.1 *Valeur unitaire retenue en m² SDP* :

L'étude de marché de terrains à bâtir pour de l'habitat collectif fait ressortir une valeur moyenne de 559 € le m² SDP. Le terrain à évaluer étant situé dans un secteur moins attractif que les termes de comparaison retenus, cette valeur sera affectée d'une décote de 15 %, portant la valeur à 475 € le m² SDP arrondi.

8.2.2. Détermination de la surface de plancher

► par application des règles du PLUh

La méthode de la charge foncière consiste à estimer la valeur du terrain sur la base des droits à construire qui peuvent être développés sur l'emprise considérée au regard des règles d'urbanisme.

Au cas d'espèce, la SDP potentielle doit être déterminée sur la base des contraintes au PLU-h, soit un CES non réglementé, une hauteur maximale de 22 m et un CPT minimum de 25 % sur un terrain de 3 493 m², soit :

3 493 m² x0,75 (CPT) = 2 620 m², à laquelle est appliquée une décote de 30 % (prise en compte des surfaces de retournement et contraintes d'alignement), pour in fine une SDP de 1 834 m² arrondis à 1 800 m²/étage.

Or, le PLU autorise une hauteur maximale de 22 m représentant donc 7 étages. Les bâtis environnant la parcellent s'élèvent en R+5. Il est donc retenu un potentiel de 6 étages pour le calcul de la SDP .

Soit une SDP théorique de 6 x 1 800 m²= 10 800 m² SDP

► par application de la surface projetée transmise par le consultant

Sur la base des données communiquées par le consultant, le projet porte une SDP prévisionnelle de 3 100 m² d'équipements d'enseignement supérieur .

► application du rapport Surface Sol/SDP.

L'étude de marché fait ressortir des rapports de Surface Sol/ SDP compris entre 79,40% et 87,65 %, termes homogènes, avec une moyenne à 82,32 % arrondie à 82 %.

Au cas d'espèce, la SDP théorique calculée avec cette moyenne ressort à :
3 493 m² / 82% = 4 260 m²SDP arrondi à 4 200 m² SDP

Cette surface, supérieure à celle communiquée par le consultant, est retenue pour la détermination de la valeur vénale du terrain considéré.

8.2.3 Détermination de la valeur vénale

-SDP retenue= 4 200 m²

- Valeur unitaire au m² SDP = 475 €/m²SDP

Soit une valeur vénale déterminée comme suit :

4 200 m² SDP X 475 € SDP= 1 995 000 € arrondie à 2 000 000 €.

9-DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE - MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à 2 000 000 €. Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 %, portant la valeur maximale d'acquisition à 2 200 000 €.

Il est rappelé conformément à la mention déjà portée au § 3.3 supra, que le prix contractualisé, tel qu'il découle de la convention entre la Métropole de Lyon et la commune de Vaulx-en-Velin, n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acquérir à un prix plus haut.

10 -DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.* En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 -OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

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

- COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont susceptibles d'être couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional et par délégation,

La responsable du Pôle d'évaluation domaniale

Céline FAURE
Inspectrice principale des Finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

Etude d'impact relative au déclassement par anticipation du domaine public communal cadastré BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399 sis rue Jules Romains/rue Condorcet

Conformément aux dispositions de l'article 35 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence et la modernité de la vie économique et à celles de l'article L.2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017, la présente étude d'impact vise à permettre au Conseil Municipal de se prononcer sur le projet de déclassement anticipé du terrain cadastré BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399.

1- Contexte

La zone d'aménagement concertée (ZAC) « Hôtel de Ville » a été créée le 9 mars 2009 afin de poursuivre le réaménagement du centre-ville de Vaulx-en-Velin initiée en 1993 avec la ZAC « Centre-Ville ». La ZAC « Hôtel de Ville » a été modifiée début décembre 2023 afin de mettre à jour le programme de constructions et des équipements publics. Ainsi, la ZAC « Hôtel de Ville » prévoit désormais la création d'environ 660 logements et la construction de deux équipements universitaires.

En effet, un des enjeux majeurs du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) Grande Île, dans lequel s'inscrit la ZAC « Hôtel de Ville » est de renforcer le continuum universitaire entre la Doua et le campus de Vaulx-en-Velin pour favoriser les réussites éducatives, le lien avec les entreprises et la présence d'une vie étudiante dans la Ville. Afin de répondre à cet objectif, les îlots G4-1 et G4-2 ont été identifiés pour accueillir ces équipements universitaires. Ces îlots sont les plus proche de l'Hôtel de Ville et du campus composé de l'École Nationale des Travaux Publics de l'État (ENTPE) et de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Lyon (ENSAL).

Dans ce cadre, la Ville a acquis auprès de la Métropole de Lyon en décembre 2024 l'aire de stationnement située à l'arrière de l'Hôtel de Ville, d'une surface totale de 5 894 m² entre les rues Jules Romains, Condorcet et Ho Chi Minh. Cette aire de stationnement correspond aux îlots G4-1, au Nord, et G4-2, au Sud, de la ZAC Hôtel de Ville.

L'îlot G4-1 accueillera l'équipement mutualisé Ville-campus, sous maîtrise d'ouvrage Ville. Cet équipement permettra d'accueillir la direction de la jeunesse et de la vie étudiante de la ville de Vaulx-en-Velin, de satisfaire le besoin d'extension des espaces d'enseignement de l'ENSAL et recevoir un espace campus des Métiers et des Qualifications.

L'îlot G4-2 accueillera quant à lui un équipement d'enseignement supérieur. Ce futur équipement sera porté par l'école d'Ingénieurs Builders qui axe son enseignement sur le secteur du Bâtiment et Travaux Publics (BTP) et de la construction durable.

a. Identification des terrains

Le site visé par le projet de déclassement anticipé correspond à la partie Sud de l'aire de stationnement située à l'angle des rues Jules Romains et Condorcet.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

Ce terrain est cadastré BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399 et dispose d'une superficie de 3 493 m².

S'agissant d'une aire de stationnement communale, ce terrain fait partie du domaine public de la Ville.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

b. Les motifs de la cession

Le terrain cédé fait partie intégrante du périmètre de la ZAC Hotel de Ville et correspond au lot G4-2.

La Ville souhaite céder ce terrain à Builders, afin de permettre les aménagements et constructions prévus dans le secteur répondant à la programmation de la ZAC.

Par conséquent, la cession de ce foncier est apparue comme une solution indispensable à l'aboutissement du projet de renouvellement urbain ainsi que pour répondre aux objectifs inscrits dans la convention pluriannuelle du NPNRU.

c. Les motifs du déclassement anticipé

Désormais, la possibilité de déclasser par anticipation est ouverte aux collectivités pour les biens appartenant au domaine public artificiel et affecté à un service public. C'est en ce sens qu'il a été décidé de recourir à l'application de l'article L. 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques pour pouvoir déclasser de façon anticipée une partie du domaine public communal cadastré BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399 et donc de poursuivre la procédure de cession de cette parcelle sans toutefois que sa désaffectation ne soit effective au moment du déclassement.

Ainsi cet espace public restera à disposition des habitants vaudais jusqu'au constat de leur désaffectation.

Builders est chargé de procéder à la désaffectation. Il devra en informer la Ville avec copie du constat d'Huissier ou tout autre document justifiant de la matérialité de cette désaffectation.

Cette dernière opération devra intervenir dans un délai maximum de 3 ans.

2- Les contraintes du déclassement anticipé

a. Les contraintes de déclassement anticipé

L'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques définit les modalités du déclassement anticipé des biens du domaine public et dispose :

« *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 ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.*

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant *de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé.*

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

L'acte de déclassement fixe le délai à 3 ans dans lequel la désaffectation doit intervenir. Ce délai permettra à l'opération d'aboutir.

L'acte de vente du foncier communal doit ainsi prévoir les conditions et clauses de résolution en cas de non-respect du délai de 3 ans. Lors de la cession du terrain, l'acte de vente stipulera que celui-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans un délai de 3 ans et organisera les conséquences de cette résolution.

Dans cette hypothèse, les parties ne seront redevables d'aucune pénalité, ni dommage et intérêts ni quelconque indemnité.

b. Les atouts de la procédure de déclassement anticipé

Cette procédure permet la vente du terrain cadastré BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399 à Builders alors même que les espaces publics seront accessibles par les usagers vaudais jusqu'à leur désaffectation.

Elle permet également la poursuite du projet d'aménagement, l'opérateur peut ainsi obtenir les autorisations d'urbanisme nécessaires, et purger l'ensemble des conditions suspensives déterminées par l'acte de vente.

Par conséquent, avec le déclassement anticipé, les Vaudais pourront utiliser et accéder à l'espace public cadastré BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399 pendant la période transitoire avant les travaux limitant ainsi les désagréments au quotidien.

c. Les avantages de l'opération

Le lot G4-2 de la ZAC Hôtel de Ville est destiné à accueillir un équipement d'enseignement supérieur pour lequel la filière « bâtiment durable » est un axe fort, porté par l'Ecole d'Ingénieurs Builders. Ce projet a pour objectif de renforcer le continuum universitaire entre la Doua et Vaulx-en-Velin, prévu par le NPRNRU et précisé dans la programmation de la ZAC Hôtel de Ville.

Dès lors, afin de permettre à Builders de réaliser les travaux, la ville de Vaulx en Velin devra, au préalable, lui avoir cédé le terrain cadastré BD 358, BD 368, BD 392, BD 397 et BD 399.

Ainsi la possibilité offerte aux habitants vaudais de disposer des espaces publics jusqu'à leur désaffectation grâce au délai de 3 ans laissé à Builders pour désaffecter les emprises, ainsi que le retour dans le domaine public en cas d'échec du programme sont des atouts majeurs pour la Ville.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

Jean-Claude Galléty
Commissaire-enquêteur

13mai2025

Commune de Vaulx-en-Velin
(69 120)

Déclassement de voirie
Parking rue Jules Romains / rue Condorcet

Enquête publique du mardi 22 avril 2025 au mercredi 7 mai 2025

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Arrêté de la maire N° URBA_20250401-01 du1er avril 2025

Le rapport d'enquête est indissociable des conclusions et de l'avis motivé
ainsi que des annexes

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

1 – GENERALITES

Vaulx-en-Velin est une commune de 50 000 habitants qui fait partie de l'agglomération lyonnaise. Elle est située au nord-est, au sein de la seconde couronne.

C'est une commune qui va connaître une croissance rapide dans la période d'après-guerre, période que l'on a qualifiée de « Trente Glorieuses ». Sa population est ainsi multipliée par 4,8 entre 1946 et 1975 (elle passe de 7821 à 37 866 habitants durant cette période).

Les plaines de l'Est, dont Vaulx-en-Velin fait partie, sont le lieu du développement urbain lancé à cette époque sous forme de zones d'activités et d'ensembles de logements, selon les modalités de l'urbanisme dit « fonctionnaliste » issu de la charte d'Athènes.

Ainsi, la ZUP (Zone à urbaniser en priorité) destinée à créer le nouveau centre-ville de Vaulx-en-Velin est lancée en 1964.

Une immense galerie marchande fermée, de 25 000 m², est créée, surmontant au premier étage un parking située à ras du terrain naturel. L'hôtel de ville, contiguë, est construit dans le même temps. La galerie marchande ouvre en 1976 et l'hôtel de ville en 1977. Les choix urbanistiques de l'époque font que l'entrée de l'hôtel de ville se situe dans la galerie marchande.

L'école des travaux publics de l'État (ENTPE) est ouverte à proximité en 1975, à laquelle viendra s'adjoindre l'école nationale d'architecture (ENSAL) en 1987, créant ainsi un petit campus. Le centre culturel Charlie Chaplin est réalisé en face de l'hôtel de ville en 1982 et le Palais des sports en 1985, complétant cette centralité.

Cependant, répondant mal à l'évolution des modes de consommation, et compte tenu de la redistribution au sein de l'agglomération des grandes enseignes, Auchan et IKEA qui constituaient le moteur du centre commercial partent s'implanter ailleurs. Aussi, à partir des années 90, ce centre périclite en se vidant de ses commerces. Décision est alors prise en février 1993 de raser le centre commercial.

C'est aussi le moment où l'on remet en question les principes de l'urbanisme des Trente Glorieuses pour revenir à un urbanisme plus traditionnel, constitué d'îlots définis par des rues orthogonales et où l'accès des immeubles se fait dorénavant de plain-pied à partir du sol naturel.

À cet effet, une ZAC dite du Centre-ville (Zone d'aménagement concerté, procédure qui remplace dorénavant les ZUP) est créée en 1993 sur 10 ha afin de reconfigurer le centre-ville de Vaulx-en-Velin. On passe dorénavant à un urbanisme d'îlots rectangulaires configurés par des rues selon une trame de 60 m de large. La rue Émile Zola étant appelée à devenir l'axe structurant des nouveaux quartiers avec des commerces et des services en pied d'immeubles. Le projet de ZAC prévoyait une

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

diversification des fonctions du quartier (logements, commerces, services, espaces verts, etc.) avec une densification de l'espace urbain.

Les démolitions du centre commercial commencent dès décembre 1993.

Les travaux de réaménagement se concentrent alors sur le sud du secteur. Le nord – *ilot G* – étant réservé pour une seconde phase.

L'urbanisation au sud étant bien avancée, une seconde ZAC, dite de l'Hôtel de ville, est alors créée en 2009 pour parachever l'opération centre-ville et se concentrer notamment sur le secteur G. Celui-ci est découpé en ilots dans le prolongement des ilots au sud. L'ilot G4, dont il est question dans la présente enquête est donc directement dérivé de la trame définie en 1993.

Aujourd'hui, ce quartier entre donc dans sa phase d'achèvement.

La commune, au recensement de 2021, comporte maintenant 52 139 habitants.

2 – LE PROJET DE DECLASSEMENT DE L'ESPACE PUBLIC G4-2

2-1. Le projet sur l'ilot G

La ZAC de l'hôtel de ville prévoit la création d'environ 660 logements et la construction d'équipements universitaires afin de renforcer le campus situé au nord-est de l'hôtel de ville.

L'îlot G4, de par sa situation, est affectée à ces fonctions universitaires. Le terrain de cet îlot appartient à la ville de Vaulx-en-Velin et il est actuellement utilisé comme parking.

L'îlot G4 est divisé en deux parties : au nord, sur le G4-1 sera construit par la ville un bâtiment destiné à recevoir la Direction de la mairie de la jeunesse et de la vie étudiante, des locaux pour l'école d'architecture ainsi qu'un espace-campus. Au sud, sur le G4-2 sera construit une école d'ingénieurs pour un enseignement dévolu au bâtiment, à la construction durable et aux travaux publics.

Le nord de l'îlot restera dans le domaine public ville.

Par contre, le sud sera vendu à l'école d'ingénieurs Builders pour sa construction. Il est donc nécessaire de déclasser cette partie de l'îlot pour sa vente.

2-2. L'objet de l'enquête

L'objet de la présente enquête publique est donc le déclassement de l'ilot G4-2 actuellement affecté à un parking.

Ce déclassement concerne les parcelles BD 358, BD 368, BD 392, BD397 et BD 399. Ce qui représente une superficie de 3493 m^2.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

3 – L'ENQUETE PUBLIQUE

3-1. – Le cadre réglementaire

La présente enquête publique relève du Code de la voirie routière : art. L 141-3 et suivants et art. R 141-4 et suivants.

Elle relève aussi du Code des relations entre le public et l'administration : art. L 134-1 et suivants et art. R 134-5 et suivants.

3-2. – La préparation de l'enquête publique

Le mercredi 12 mars 2025, une première réunion avec Madame Elora CHÊNE, responsable du service Urbanisme de la mairie de Vaulx-en-Velin, a permis de prendre connaissance du projet de la mairie, de fixer les dates de l'enquête, de définir le contenu du dossier, et d'examiner les mesures de publication, d'affichage et autres mesures d'information du public.

Par la suite des échanges par courriels avec la responsable de l'urbanisme ont permis de caler la rédaction des documents et de perfectionner les légendes des documents graphiques pour en favoriser l'appropriation par le public.

Une seconde réunion le mercredi 9 avril 2025 a été consacrée à la vérification du dossier et à la signature du registre d'enquête.

Ce jour-là, j'ai aussi procédé à un relevé photographique du site et des affichages de l'avis d'enquête.

3.3 – Publications légales et autres informations de l'enquête publique

L'avis d'enquête ainsi que l'arrêté d'ouverture d'enquête de la maire ont été affichés le 3 avril 2025, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête conformément à l'article R 141-5 du Code de la voirie routière :

- l'arrêté a été affiché dans le panneau d'affichage municipal à l'entrée de la mairie.
- les avis de format A3 ont été affichés dans le panneau d'affichage municipal sus-nommé, à trois endroits différents aux extrémités du parking à déclasser sur les lieux de passage, et enfin sur la porte d'entrée du service de l'urbanisme au 15 rue Jules Romains visible des passants sur le trottoir. Il a par ailleurs été rappelé sur la porte du service au 2ème étage.

Chaque fois que je suis venu à Vaulx-en-Velin, j'ai vérifié la présence de ces affichages avec prises de photos, soit les 9 avril, 25 avril, 30 avril, 6 mai et 7 mai.

Par ailleurs, l'enquête publique a été annoncée dans le journal municipal du 16 avril 2025.

L'avis d'enquête a aussi été publié dans Le Progrès et Tout Lyon respectivement les 12 et 26 avril 2025.

Le Progrès a fourni une attestation de parution des articles.

Enfin, le site Internet de la mairie a annoncé le 31 mars 2025 l'enquête publique à venir.

Le public a donc été assez largement informé de la tenue de cette enquête.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

3.4 – Contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était organisé en trois parties, annoncées dans un sommaire : les pièces administratives (A), les pièces du dossier (B) et les pièces pour l'information du public (C).

A1 – Délibération du conseil municipal du 27 mars 2025 approuvant l'ouverture de l'enquête publique pour le déclassement d'une partie du parking de l'Hôtel de Ville.

A2 – Arrêté de la maire du 1° avril 2025 de l'ouverture de l'enquête publique et désignant Jean-Claude Galléty comme commissaire-enquêteur.

B1 – Note explicative présentant le projet de déclassement en vue de la construction d'une école d'ingénieurs dédiée au secteur du bâtiment, de la construction durable et des travaux publics, ainsi que les parcelles à déclasser (4 pages).

B2 – Informations juridiques et administratives présentant l'objet et les conditions de l'enquête publique, son insertion dans les procédures administratives du secteur (ZAC, PLU-H, etc.) et le déroulé de la procédure de l'enquête (7 pages).

B3 – Les documents graphiques comportant plan de situation, photographie aérienne, plan parcellaire, report des parcelles concernées sur la photo aérienne et périmètre du déclassement reporté sur la photo aérienne du parking (6 pages).

C1 – Affichage réglementaire comprenant l'avis d'enquête, les photos d'affichage du 3 avril 2025 (4 photos), les photos d'affichage du 22 avril 2025 (4 photos), les photos d'affichage du 30 avril 2025 (4 photos).

C2 – L'avis d'enquête publié dans le journal municipal du 16 avril 2025.

C3 – L'avis d'enquête publié dans Le Progrès des 12 et 26 avril 2025, accompagné d'une attestation de parution du journal pour ces deux dates.

C4 – L'avis d'enquête publié dans Tout Lyon des 12 et 26 avril 2025.

C5 – Le relevé du site internet de la mairie du 31 mars 2025 annonçant les différentes procédures en cours ou à venir, dont la présente enquête publique.

Le dossier d'enquête publique était bien documenté, complet et clair pour la compréhension du public.

3.5 – Déroulement de l'enquête publique

3.5.1 – Déroulé de l'enquête

L'enquête publique s'est tenue du mardi 22 avril 2025 à 9h00 au mercredi 7 mai 2025 à 17H00.

Les permanences se sont tenues :

– le vendredi 25 avril 2025 de 9h00 à 12h00 ;

– le mercredi 30 avril 2025 de 14h00 à 17h00 ;

– le mardi 6 mai 2025 de 14h00 à 17h00 ;

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

J'ai procédé à la clôture de l'enquête publique le mercredi 7 mai 2025 à 17H00, par signature du registre papier.

L'enquête publique a donc duré 16 jours.

3.5.2 – Permanences et expression du public

En permanence, je n'ai reçu aucune visite.

Il n'y a eu aucune observation sur le registre papier

Il n'y a eu aucun courrier envoyé au commissaire-enquêteur via la mairie.

3.5.3 – Ambiance de l'enquête

Par ailleurs, au moment de la préparation de l'enquête, puis de l'enquête proprement dite, le service d'urbanisme m'a fourni tous les documents ou informations demandés et s'est montré très disponible. Cette enquête s'est déroulée dans une atmosphère très favorisante.

3.6 – Remise du procès verbal de synthèse

Le 12 mai 2025 j'ai remis le PV de synthèse à la mairie indiquant l'absence d'observations du public.

En retour, la mairie m'a accusé réception le 13 mai, sans remarques.

4.1 – Contenus des observations du public

RAS

4.2 – Analyse des observations du public

RAS

4.3 – Analyse du projet par le commissaire enquêteur

Les projets de construction sur l'ilot G4, d'un équipement municipal multifonction et dédié à la vie universitaire – *bâtiment non concerné par l'enquête publique* –, d'une part, et, d'autre part, d'un second bâtiment destiné à accueillir une école d'ingénieur destinée au BTP – *dont l'assiette fait partie de la présente enquête publique* – visent à renforcer la centralité de Vaulx-en-Velin autour de l'Hôtel de Ville, mais aussi le campus voisin constitué par l'École nationale des travaux publics de l'État et l'École nationale d'architecture, ce qui participe aussi de cette logique de centralité.

Ce qui ne peut être que bénéfique pour cette commune très fortement concernée par la politique de la ville et la diversification de ses fonctions.

Reste la question des places de stationnement.

La construction de l'école Builders supprimera environ 150 places.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

La mairie étudie la création de plusieurs poches de stationnement afin d'assurer une meilleure répartition de celui-ci : sur l'espace derrière le centre culturel Charlie Chaplin, rue Émile Zola, sur l'ilot G3 non encore construit, rue François Rabelais et sur l'ilot 1C, le long du chemin des Rames. La perte des places de stationnement est estimée à 60 places environ à l'horizon de 2026 (Cf. Note explicative de l'enquête publique p. 3).

Par ailleurs, la ligne de tram T9 en construction reliera Charpennes (Villeurbanne) à La Soie (Vaulx-en-Velin), via le campus de La Doua. Elle a aussi pour fonction de raccorder les deux campus.

Elle passera rue Émile Zola et desservira donc le quartier. Il est prévu qu'elle entrera en service en 2026 et améliorera notablement la desserte du secteur ; de plus, elle se connectera à ses extrémités à la ligne A du métro.

Par ailleurs, il n'y a pas eu d'observation sur les questions de stationnement pendant l'enquête publique.

La suppression de ces places de parking, compte tenu de la politique annoncée de la ville et de l'arrivée du tram, ne devrait pas pénaliser notablement l'accessibilité du quartier.

5 – CONCLUSIONS

Conclusions et avis motivé sont formulés dans le document séparé, adjoint au présent rapport.

Le 13mai 2025
Jean-Claude Galléty
Commissaire enquêteur

ANNEXES

– PV Synthèse
– Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

Jean-Claude Galléty
Commissaire-enquêteur

13mai2025

Commune de Vaulx-en-Velin
(69 120)

Déclassement de voirie
Parking rue Jules Romains / rue Condorcet

Enquête publique du mardi 22 avril 2025 au mercredi 7 mai 2025

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Arrêté de la maire N° URBA_20250401-01 du1er avril 2025

Le rapport d'enquête est indissociable des conclusions et de l'avis motivé ainsi que des annexes

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

1 – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune de Vaulx-en-Velin fait l'objet depuis de nombreuses années d'une restructuration de son centre-ville dans le cadre de la politique de la ville.

Cette restructuration se réalise selon une politique d'îlots mise en œuvre par une succession de ZAC. La ZAC actuelle, dite du centre-ville, concerne pour l'essentiel les secteurs à l'ouest de l'hôtel de ville.

Dans cette ZAC, l'îlot G4-2 qui jouxte l'hôtel de ville est actuellement occupé par un parking.

Dans le cadre du renforcement de la centralité de Vaulx-en-Velin, il est prévu de construire une école d'ingénieurs dédié au BTP à l'emplacement de ce parking. Cette école d'ingénieurs viendra aussi renforcer le campus actuellement constitué par l'École nationale des travaux publics de l'État et l'École nationale d'architecture voisines.

Sur cet îlot G4-2, il est prévu que la construction de l'école d'ingénieurs sera réalisée par le groupe Builders. Pour ce faire, cette aire de stationnement devra être vendue à Builders. Il est donc nécessaire de déclasser le domaine public voirie affecté à ce parking. C'est l'objet de la présente enquête publique.

2 – LES PARCELLES CONCERNEES

Ce déclassement du domaine public voirie concerne les parcelles BD 358, BD 368, BD 392, BD397 et BD 399. Ce qui représente une superficie de 3493 m^2.

3 – L'ENQUETE PUBLIQUE

3-1. – Le cadre réglementaire

La présente enquête publique relève du Code de la voirie routière : art. L 141-3 et suivants et art. R 141-4 et suivants.

Elle relève aussi du Code des relations entre le public et l'administration : art. L 134-1 et suivants et art. R 134-5 et suivants.

3.2 – Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est tenue du mardi 22 avril 2025 à 9h00 au mercredi 7 mai 2025 à 17H00.

Les permanences se sont tenues :

– le vendredi 25 avril 2025 de 9h00 à 12h00 ;

– le mercredi 30 avril 2025 de 14h00 à 17h00 ;

– le mardi 6 mai 2025 de 14h00 à 17h00 ;

J'ai procédé à la clôture de l'enquête publique le mercredi 7 mai 2025 à 17H00, par signature du registre papier.

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

Comme indiqué dans le rapport principal, le dossier d'enquête était bien documenté, complet et clair pour la compréhension du public.

Les publications et affichages légaux ont été faits conformément à l'article R 141-5 du Code de la voirie routière et conformément aux délais prescrits.

Les autres publications et informations indiquées dans le rapport principal (3.3 et 3.4) ont permis une large information du public pour cette enquête, qui doit donc être jugée satisfaisante.

3.3 – Observations du public,

Comme mentionné dans le procès-verbal de synthèse, je n'ai reçu aucune visite pendant les permanences.

Il n'y a eu aucune observation sur le registre papier

Il n'y a eu aucun courrier envoyé au commissaire-enquêteur via la mairie.

4 – ANALYSES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Ces analyses sont développées dans le rapport principal au chapitre 4.

En résumé, le commissaire enquêteur considère que les projets de construction sur l'ilot G4 dédiés à l'enseignement universitaire, aux services de la ville consacré à la jeunesse et la vie étudiante, ainsi que l'installation d'une structure d'information jeunesse sont bénéfiques pour renforcer, à la fois, la centralité de Vaulx-en-Velin et le campus universitaire voisin.

Compte tenu des projets de la ville pour réaliser plusieurs poches de stationnement alentour d'une part, et, d'autre part, de l'arrivée prochaine du tram T9, la suppression des places de parking ne devrait pas pénaliser notablement l'accessibilité du quartier.

Notons d'ailleurs qu'il n'y a eu aucune observation pendant l'enquête publique concernant le stationnement.

5 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Considérant :

– que la présente enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et dans le cadre légal ;

– que l'information du public à travers les publications légales et autres informations diffusées s'est déroulée de manière conforme et suffisamment large ;

– que le dossier d'enquête publique était bien documenté, complet et clair pour la compréhension du public,

et compte tenu :

– de mon appréciation positive du projet ;

– et du fait qu'aucune opposition au projet ne s'est manifestée pendant l'enquête publique,

Envoyé en préfecture le 07/07/2025
Reçu en préfecture le 07/07/2025
Publié le
ID : 069-216902569-20250626-V_DEL_250626_8-DE

j'émets un **AVIS FAVORABLE** pour le déclassement du domaine public voirie de l'emprise de l'ilot G4-2.

Le 13 mai 2025
Jean-Claude Galléty
Commissaire-enquêteur