

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

PROJET DE DECLASSEMENT

D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE

AS 156 SISE ALLEE DES GALANTS COURTS

NOTICE EXPLICATIVE

Sommaire

A - Enquête publique

- 1) Rappel de la procédure de déclassement..... 1
- 2) Rôle et organisation de l'enquête publique..... 2
- 3) Calendrier de la procédure..... 3
- 4) Localisation du projet..... 4

B - Élément de contexte

- 1) Contexte global de l'opération – secteur Desaix..... 7
- 2) Le programme de l'opération..... 10

C - Objet de l'enquête publique

- 1) Foncier à céder..... 12
- 2) Conséquence du déclassement..... 14

D - Principales références réglementaires

- 1) Le Code de la Voirie Routière (CVR) 16
- 2) Le Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA)..... 18

Annexes..... 18

ENQUETE PUBLIQUE

1 - Rappel de la procédure de déclassement

Les voies communales sont en principe inaliénables et imprescriptibles. Les communes qui souhaitent céder une partie de ces espaces doivent donc respecter une procédure aboutissant à leur déclassement du domaine public pour les incorporer dans le domaine privé communal.

Cette procédure relève des Codes de la Voirie Routière et des Relations entre le Public et l'Administration (Cf V. Références réglementaires).

Cette procédure est régie par le Code de la Voirie Routière et notamment ses articles L.141-3 et suivants. Celui-ci distingue deux cas de figure selon que le déclassement porte atteinte ou non aux fonctions de desserte ou de circulation de la voie. Dans le premier cas de figure, il impose la tenue d'une enquête publique de quinze jours alors que dans le second cas de figure, une simple délibération du Conseil Municipal suffit.

Comme précisé au cours de la présente notice, l'affectation future du terrain génère un impact sur la circulation piétonne, ce qui rend le déclassement nécessaire.

2 - Rôle et organisation de l'enquête publique

Les modalités de l'enquête publique préalable au déclassement des voies communales sont fixées par les articles R141-4 à R141-10 du Code de la voirie routière.

Le dossier soumis à enquête comprend :

- ✓ Un arrêté d'ouverture d'enquête,
- ✓ La notice explicative du projet,
- ✓ Un plan de situation,
- ✓ 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,
- ✓ Le plan du projet,
- ✓ La liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet.

Le Commissaire enquêteur est désigné par arrêté de Monsieur le Maire. Ce même arrêté précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte, les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du Maire est publié par voie d'affichage. Cette publicité devra être constatée par un certificat d'affichage.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le Commissaire enquêteur, qui dans le délai d'un mois, transmet au Maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

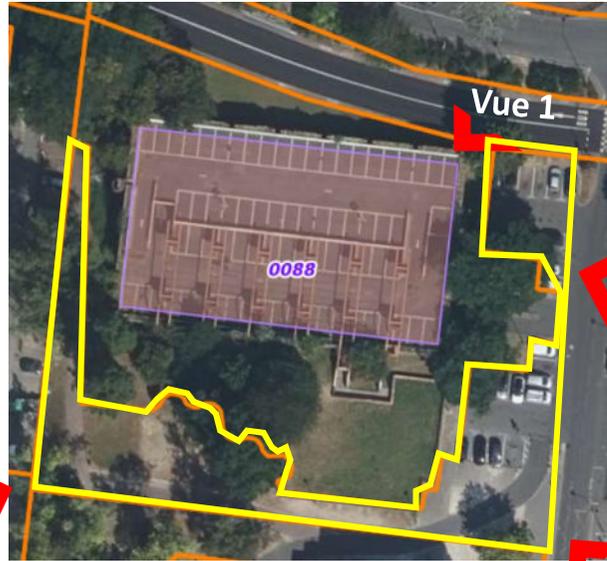
Copie du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur sera déposée à la mairie annexe de Courcouronnes Centre – direction de l'urbanisme, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

3 - Calendrier de la procédure

- Arrêté ouverture enquête - A2024/293 du 14 mars 2024,
- Publication de l'arrêté par voie d'affichage à la Mairie : 29 mars 2024
- Affichage de l'enquête sur le site de la Ville : 29 mars 2024
- Parution de l'avis d'enquête dans le Parisien : 28 mars 2024
- Ouverture de l'enquête publique : 15 avril 2024
- Date des permanences du commissaire enquêteur : lundi 15 avril de 9h00 à 12h00 à Courcouronnes Centre et samedi 27 avril 2024 de 9h00 à 12h00 à l'Hôtel de Ville
- Clôture de l'enquête publique : 29 avril 2024
- Réception du Rapport d'enquête sous un mois
- Passage au Conseil municipal du 27 juin 2024

A l'expiration du délai d'enquête et suite à la transmission par le Commissaire enquêteur de son rapport et de ses conclusions motivées dans un délai d'un mois, le Conseil Municipal peut alors décider du déclassement de l'emprise concernée et procéder à sa cession

4 - Localisation du projet



Site cédé



Vue 1 – angle rue facteur Cheval / voie Bus



Vue 2 – rue facteur Cheval

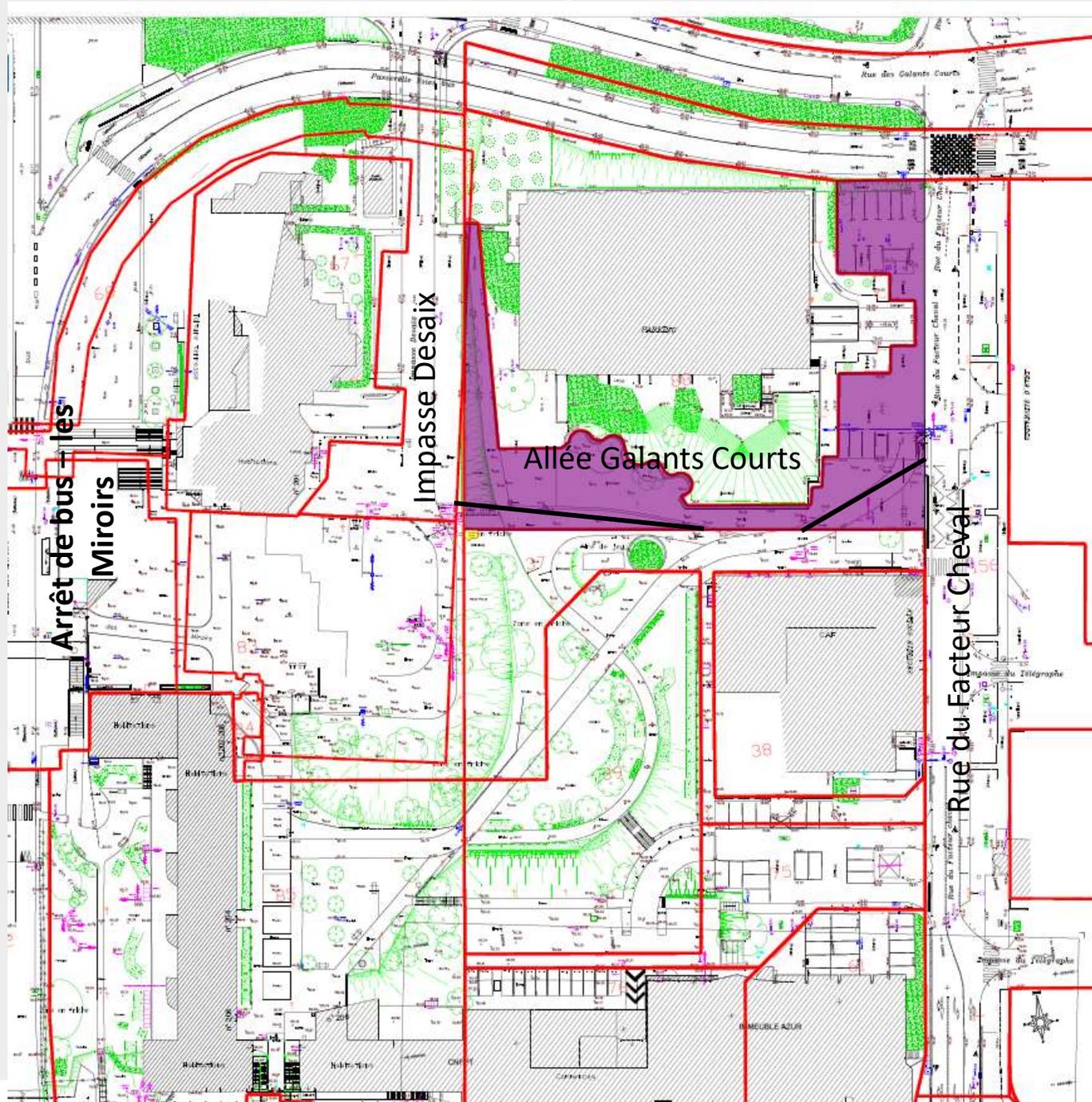


Vue 4



Vue 3 – rue facteur Cheval

Plan avant travaux d'aménagement



-  Site cédé
-  Allée objet de l'enquête

ELEMENTS DE CONTEXTE

1 - Contexte global de l'opération – secteur Desaix

L'opération se situe dans la continuité des projets de renouvellement urbain des Pyramides Bois-Sauvage. L'avenant n°2 à la convention pluriannuelle des projets de renouvellement urbain des quartiers du Parc aux Lièvres et des Pyramides Bois-Sauvage a été signé en 2022.

Ledit quartier est découpé en trois secteurs parmi lesquels le secteur Miroirs-Desaix.

Le secteur Miroirs-Desaix a fait l'objet de travaux dans le premier projet de rénovation des Pyramides avec la démolition de la dalle des Miroirs et de l'ensemble immobilier de bureaux qui le surplombait.

Il est prévu de poursuivre les interventions amorcées dans le premier programme en achevant le désenclavement du quartier et en améliorant la lisibilité des espaces publics depuis la station de bus des Miroirs, vers la rue du facteur Cheval.

L'objectif principal est de désenclaver le secteur Desaix qui marque une frontière avec le reste du quartier des Pyramides. Ce site sera la porte d'entrée du Centre-Urbain vers les Pyramides.

A cette fin, l'Agglomération, en tant qu'aménageur de ce projet, reprend l'ensemble des espaces publics du secteur dit Desaix (Cf plan d'aménagement ci-dessous).

Requalification des espaces publics

PYRAMIDES- BOIS SAUVAGE

Votre Ville
se transforme

LE PROJET DE REQUALIFICATION DES ESPACES PUBLICS MIROIRS-DESAIX- PRINCIPES D'AMENAGEMENT



L'ouverture du secteur passe par quatre axes principaux :

- **La démolition de la dalle des Miroirs restante** ainsi que le traitement de la topographie du site afin de créer un axe piéton, PMR et cycle de la station de bus des Miroirs vers la rue du Facteur Cheval (station en site propre – passage de 8 lignes de bus TICE, Tzen 4).
- **Le prolongement de l'impasse Desaix vers la rue du Facteur Cheval** permet la création d'un axe carrossable, qui positionnera ce secteur comme une nouvelle porte d'entrée. L'impasse Desaix sera reliée à la rue du Facteur Cheval afin de désenclaver le secteur et de fluidifier la circulation.
- **L'allée des Galants Courts est réaménagée** et son profil est modifié.
- **La création de deux nouvelles aires de jeux** facilitera la réappropriation par les habitants des espaces publics en pied d'immeuble.
- **La valorisation de l'espace arboré** maintiendra un îlot de fraîcheur dans le secteur.

Le coût total des travaux d'aménagement du secteur Miroirs-Desaix s'élève à 8 136 000 € sous maîtrise d'ouvrage de Grand Paris Sud avec une subvention de l'ANRU à hauteur de 3 283 475 €.

Ces aménagements visent à désenclaver le quartier, optimiser l'accessibilité et la lisibilité des espaces publics et permettre de dégager deux îlots constructibles, l'un pour les contreparties de Foncière Logement, l'autre pour un opérateur privé, à savoir la société IMODEV.

L'ensemble de l'opération d'aménagement a été présenté aux riverains via plusieurs modes de concertation.

- Juillet 2020 : lettre habitants démolition du foyer ADOMA
- Mars 2021 : lettre habitants, démolition du foyer ADOMA – seconde phase de la démolition
- 13 septembre 2021 : réunion publique présentation du NPNRU Pyramides Bois Sauvage
- 15 septembre et 30 septembre 2021 : information et concertation des habitants sur le choix des aménagements secteur Desaix Miroirs (200 personnes interrogées)
- **18 Avril 2023 : réunion publique NPNRU Pyramides** – présentation du projet Desaix/Imodev
- Aout 2023 : lettre habitants concernant les travaux du secteur Desaix Miroirs
- Novembre 2023 : lettre habitants concernant l'aménagement secteur Desaix Miroirs

2 - Le programme de l'opération

Un des projets immobiliers est situé sur un terrain d'une superficie de 5 621 m² et est composé des parcelles AS 88 et 156p. Il existe peu de foncier disponible sur le secteur, une opération de démolition d'un parking silo privé (parcelle AS 88) permet la construction d'un îlot immobilier. Une partie de la parcelle AS 156 – espace public – de 1 755 m² compose cet îlot.

Ce projet immobilier va participer à améliorer l'attractivité du quartier en développant, en plus d'une offre de logements permettant d'accueillir une population d'actifs, vecteur de mixité sociale, une offre commerciale et médicale.

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1 – Etat parcellaire

La parcelle cadastrée AS n° 156p va être cédée par la Ville à l'Agglomération Grand Paris Sud. Il a été décidé conjointement entre la Commune et l'Agglomération que cette aliénation d'une superficie de 1 755 m² correspondrait à une participation en nature de la Commune aux dépenses de l'opération « Miroirs/Desaix ».

Parcelle à céder par la Commune à l'Agglomération Grand Paris Sud Seine-es			
Section cadastrale	Numéro	Superficie impactée (en m ²)	Propriétaire actuel
AS	156	1 775	Commune

Ainsi, l'Agglomération récupère un domaine privé qu'elle va aliéner dans le cadre de l'opération immobilière d'Imodev, ou toute société qu'elle se substituerait. Un total de 1 775 m² issu du domaine public sera cédé par la Ville au profit de l'Agglomération. Un protocole tripartite a été signé par les parties le XXXX.

Afin de mieux appréhender le site, il est possible de se référer à la vue aérienne suivante. Elle représente le site actuel qui a vocation à accueillir les futurs logements.

Description sommaire du site



 Emprise projet

 Emprise domaine public

 Allée des Galants Courts
Voie pompier

2 - Conséquence du déclassement

L'allée des Galants Courts est un cheminement piéton et pompier permettant de relier l'impasse Desaix à la rue du Facteur Cheval.

Pendant la phase travaux :

Les cheminements piétons sont modifiés de manière temporaire et un nouveau plan de circulation a été communiqué à la population – annexe n°1 plan de circulation.

La voie pompier reste accessible aux pompiers durant cette période et malgré les travaux chaque immeuble reste accessible par eux.

Après travaux :

L'allée va être déplacée un peu plus au Sud (environ 10 m) et permettre de relier la station de bus des Miroirs et la rue du Facteur Cheval comme indiqué sur le plan de requalification des espaces publics.

L'allée des Galants Courts sera élargie afin d'intégrer une voie douce piétons et vélos. Cette voie sera plantée et comprendra des noues.

Elle sera composée de :

- 2 allées latérales de 2,50 m en pavé grès,
- Bandes plantées légèrement en creux délimitée par des bordures aux pieds des bâtiments,
- Bandes centrales plantées délimitée par des bordures et alignement d'arbre à fleurs sur tranchées continues,
- Candélabre de hauteur de 4 m pour les piétons.

Ces informations techniques peuvent encore être affinées.

Une voie pompier dédiée n'est plus nécessaire après l'aménagement des espaces publics car la rue Desaix ne sera plus en impasse et desservira l'ensemble des immeubles du secteur.

PRINCIPALES REFERENCES REGLEMENTAIRES

Textes législatifs et réglementaires sur lesquels la présente enquête publique repose, à savoir :

- Les dispositions du Code de la Voirie Routière
- Les dispositions du Code des Relations entre le Public et l'Administration

1 - Le Code de la Voirie Routière (CVR)

Article L141-3 : Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies.

Les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensés d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation et ayant porté sur ce classement ou déclassement, l'enquête rendue nécessaire en vertu du deuxième alinéa est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration.

L'enquête prévue à l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme tient lieu de l'enquête prévue à l'alinéa précédent. Il en va de même de l'enquête d'utilité publique lorsque l'opération comporte une expropriation.

Article R141-4 : L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section.

Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

La durée de l'enquête est fixée à quinze jours.

Article R141-5 : Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé.

Article R141-6 : Le dossier d'enquête comprend :

- a) Une notice explicative ;
- b) Un plan de situation ;
- c) S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer ;
- d) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur.

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

- a) 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 ;
- b) La liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet
- c) Eventuellement, un projet de plan de nivellement.

Article R141-8 : Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

Article R141-9 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui dans le délai d'un mois transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Article L112-8 : Les propriétaires riverains des voies du domaine public routier ont une priorité pour l'acquisition des parcelles situées au droit de leur propriété et déclassées par suite d'un changement de tracé de ces voies ou de l'ouverture d'une voie nouvelle. Le prix de cession est estimé, à défaut d'accord amiable, comme en matière d'expropriation.

Si, mis en demeure d'acquérir ces parcelles, ils ne se portent pas acquéreurs dans un délai d'un mois, il est procédé à l'aliénation de ces parcelles suivant les règles applicables au domaine concerné.

Lorsque les parcelles déclassées sont acquises par les propriétaires des terrains d'emprise de la voie nouvelle, elles peuvent être cédées par voie d'échange ou de compensation de prix.

Les mêmes dispositions s'appliquent aux délaissés résultant d'une modification de l'alignement.

2 - Le Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA)

Article L134-1 : Sans préjudice de dispositions particulières figurant dans d'autres textes, le présent chapitre régit les enquêtes publiques qui doivent être organisées par l'administration et qui ne relèvent ni du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ni du code de l'environnement.

Article L134-2 : L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision.

Article R134-5 : Lorsqu'en application d'un texte particulier, l'enquête publique est ouverte par une autorité autre que l'une de celles mentionnées aux articles R. 134-3 et R. 134-4, cette autorité en assure également l'organisation jusqu'à la clôture, dans les conditions prévues par le présent chapitre, à l'exception de celles posées à l'article R. 134-14.

Annexes :

- Arrêté d'ouverture de l'enquête
- Publication Parisien
- Plan circulation pendant travaux
- Plan du géomètre
- Liste des propriétaires des parcelles riveraines voisines

