VILLENEUVE SAINT-GEORGES

ARRÊTE MUNICIPAL

Prescrivant l'enquête publique portant sur le déclassement d'une partie du domaine public communal

2018 – A - 017

La Maire de Villeneuve-Saint-Georges,

Vu le Code de la voirie routière et notamment ses articles L. 141-3 et R. 141-4 et suivants,

Vu la délibération n° 18.3.3 du Conseil Municipal du 21 juin 2018 autorisant notamment le principe de déclassement d'une partie du domaine public communal nécessaire aux besoins d'une opération immobilière envisagée par la société AIGO PROMOTION rue Pasteur, rue Jules Guesde et Avenue Carnot, et qui comprend les parcelles à provenir de la division des parcelles AO 240 et AO 259, dénommées AO 568, AO569, AO 570, AO 571, AO 572 et AO 573 et les lots A et B, parcelles non cadastrées à provenir du domaine public, identifiées sur le plan parcellaire joint, et vouées à devenir les parcelles AO 573 et AO 574.

Vu la liste des commissaires-enquêteurs ou membres des commissions d'enquêtes pour l'année 2018,

Vu l'arrêté municipal en date du 25 juin 2018 désignant Monsieur Michel CERISIER, Chef d'entreprise de construction à la retraite, inscrit sur la liste départementale des commissaires-enquêteurs pour l'année 2018, désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique sur le déclassement d'une partie du domaine public communal,

Vu les pièces du dossier soumises à enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique portant sur le déclassement d'une partie du domaine public communal nécessaire aux besoins d'une opération immobilière rue Pasteur, rue Jules Guesde et avenue Carnot, pour une durée de 22 jours, du 10 juillet 2018 au 31 juillet 2018 inclus.

ARTICLE 2 : Monsieur Michel CERISIER, Chef d'entreprise de construction à la retraite, inscrit sur la liste départementale des commissaires-enquêteurs pour l'année 2018, est désigné comme commissaire-enquêteur par arrêté municipal en date du 25 juin 2018 pour l'enquête publique sur le déclassement d'une partie du domaine public communal.

ARTICLE 3 : Le dossier ainsi que le registre d'enquête établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur seront déposés à la Mairie - Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (22 rue de Balzac) et seront consultables du 10 Juillet au 31 Juillet 2018 inclus

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20180625-2018-A-017-AR
Date de télétransmission : 25/06/2018
Date de réception préfecture : 25/06/2018

exceptés les dimanches et jours fériés, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h et le Pendant cette période, chaque personne pourra en prendre connaissance et consigner ses éventuelles observations sur le registre ou les adresser par écrit à Monsieur le commissaire enquêteur, en Mairie (Place Pierre Sémard, 94191 Villeneuve-Saint-Georges Cedex), lequel les annexera au registre.

ARTICLE 4 : Le commissaire-enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations à la **Maison des projets 27 rue Paris 94190 Villeneuve-Saint-Georges** aux jours et horaires suivants :

- Le Mardi 10 juillet 2018 de 9h30 à 12h30
- Le Samedi 21 juillet 2018 de 9h30 à 12h30
- Le Jeudi 26 juillet 2018 de 15h30 à 18h30
- Le Mardi 31 juillet 2018 de 15h30 à 18h30

ARTICLE 5 : Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site internet de la commune : www.villeneuve-saint-georges.fr rubrique « Enquête publique ».

ARTICLE 6 : Toutes questions ou remarques pourront être déposées dans le registre d'enquête publique prévu à cet effet aux horaires d'ouverture de la Direction de l'Aménagement située au 22 rue Balzac 94190 Villeneuve-Saint-Georges ou à La Maison des Projets située au 27 rue de la Paris aux jours et horaires de permanence du commissaire enquêteur ou par voie électronique à l'adresse projetcentreville@villeneuve-saint-georges.fr.

ARTICLE 7 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera transmis sans délai au commissaire-enquêteur et clos par lui. Il disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

ARTICLE 8 : La personne responsable du projet est Madame la Maire, Sylvie ALTMAN. Les informations peuvent être demandées auprès de la Direction de l'Aménagement et du Service Renouvellement Urbain.

ARTICLE 9 : A l'issue de l'enquête publique, le déclassement définitif d'une partie du domaine public communal devra également être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 10 : Ampliation du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne,
- Monsieur le Directeur Général des Services,
- Monsieur Michel CERISIER, commissaire-enquêteur

Fait à Villeneuve-Saint-Georges, le 25 JUIN 2018

Madame la Maire

MAIRIE DE VILLENEUVE ST GEORGES (V.-de-M.)

Sylvie ALTMAN,

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20180625-2018-A-017-AR
Date de télétransmission : 25/06/2018
Date de réception préfecture : 25/06/2018

VILLENEUVE SAINT-GEORGES

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL, SITUE DANS LE CENTRE VILLE RUE PASTEUR (partie) – PARKING (partie)

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20180625-2018-A-017-AR
Date de télétransmission : 25/06/2018
Date de réception préfecture : 25/06/2018

NOTICE EXPLICATIVE

DECLASSEMENT D'UNE PARTIE DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL, SITUE DANS LE CENTRE VILLE – SECTEUR PASTEUR – RUE PASTEUR (partie) – PARKING (partie)

CONTEXTE

La requalification du centre-ville est l'un des éléments centraux du projet de ville de Villeneuve-Saint-Georges, structuré autour des principaux axes qui traversent la commune et visant à dynamiser les axes urbains et les entrées de ville en créant des liens avec les villes voisines. 4 secteurs ont été retenus, tous situés totalement ou partiellement au sein de la zone C du PEB. La présente enquête concerne le secteur Pasteur. Parmi les multiples objectifs du projet de requalification du centre-ville de Villeneuve- Saint- Georges, le renouvellement urbain du secteur vise à :

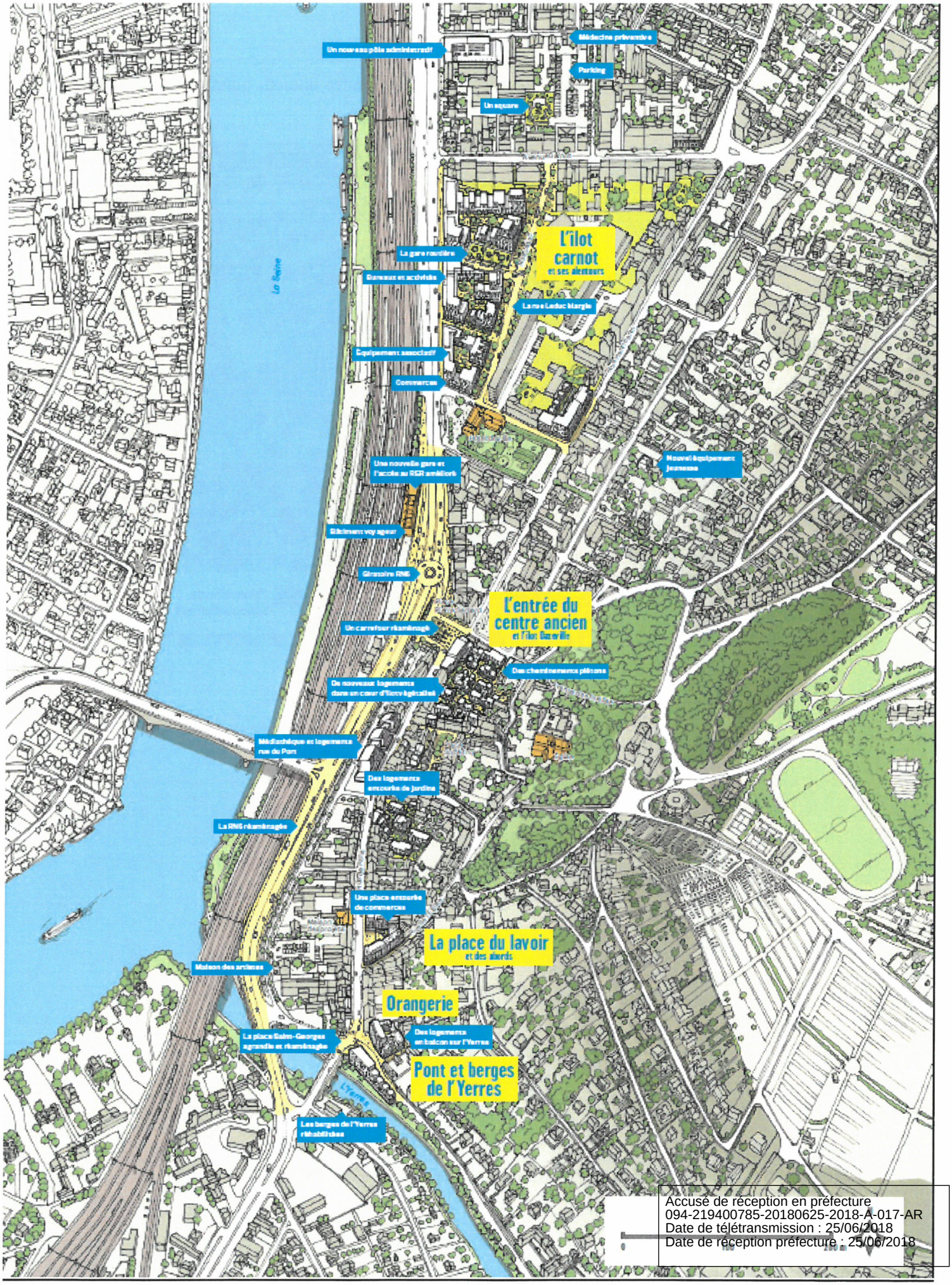
- **Articule**r approche urbaine et intervention sur l'habitat ancien pour stopper la spirale de dégradation de l'habitat privé ancien et de l'environnement urbain : Par leurs compositions uniformes et l'état de dégradation avancé de certains bâtis, certains secteurs restent fortement déqualifiés tout en présentant des superficies importantes tranchant avec une densification bâtie modérée.

- **Améliorer** les conditions d'habitat et le cadre de vie : Les démolitions et la construction de logements neufs contribueront au besoin en logement existant sur la Ville et notamment demandé par l'Etat. Par ailleurs, le remodelage foncier de certains secteurs, notamment ceux du secteur Pasteur permettra d'offrir de véritables séquences paysagères aux statuts et usages divers. Aujourd'hui, ces espaces fortement imperméabilisés, présentent une ambiance paysagère relativement pauvre.

- **Valoriser** le patrimoine paysager et urbain et promouvoir un développement durable du centre-ville : L'un des axes du projet de ville est celui de la valorisation de la confluence de la Seine et de l'Yerres et des berges, à travers le développement des circulations douces et les projets de quartier. Par ailleurs, en renouvelant l'offre résidentielle, les projets sur les secteurs amélioreront les conditions de logements notamment au regard des nuisances sonores mais permettront aussi de réduire les consommations énergétiques de façon significative (le bâti actuel ancien étant très énergivore).

- **Créer** une offre tertiaire : La création d'une nouvelle offre résidentielle, entraînant l'arrivée d'une nouvelle population dans le centre-ville, générera une nouvelle dynamique. En s'appuyant sur le potentiel d'attractivité du site Pasteur notamment (lié à sa bonne desserte routière et en transports collectif) le projet créera une nouvelle offre immobilière de bureaux, quasi-inexistante aujourd'hui dans le centre-ville. Le tissu économique local étant composé majoritairement de petites entreprises, la typologie des surfaces créées sera dimensionnée pour répondre aux besoins des PME-PMI non satisfaits aujourd'hui, en rez-de-chaussée des futurs logements.

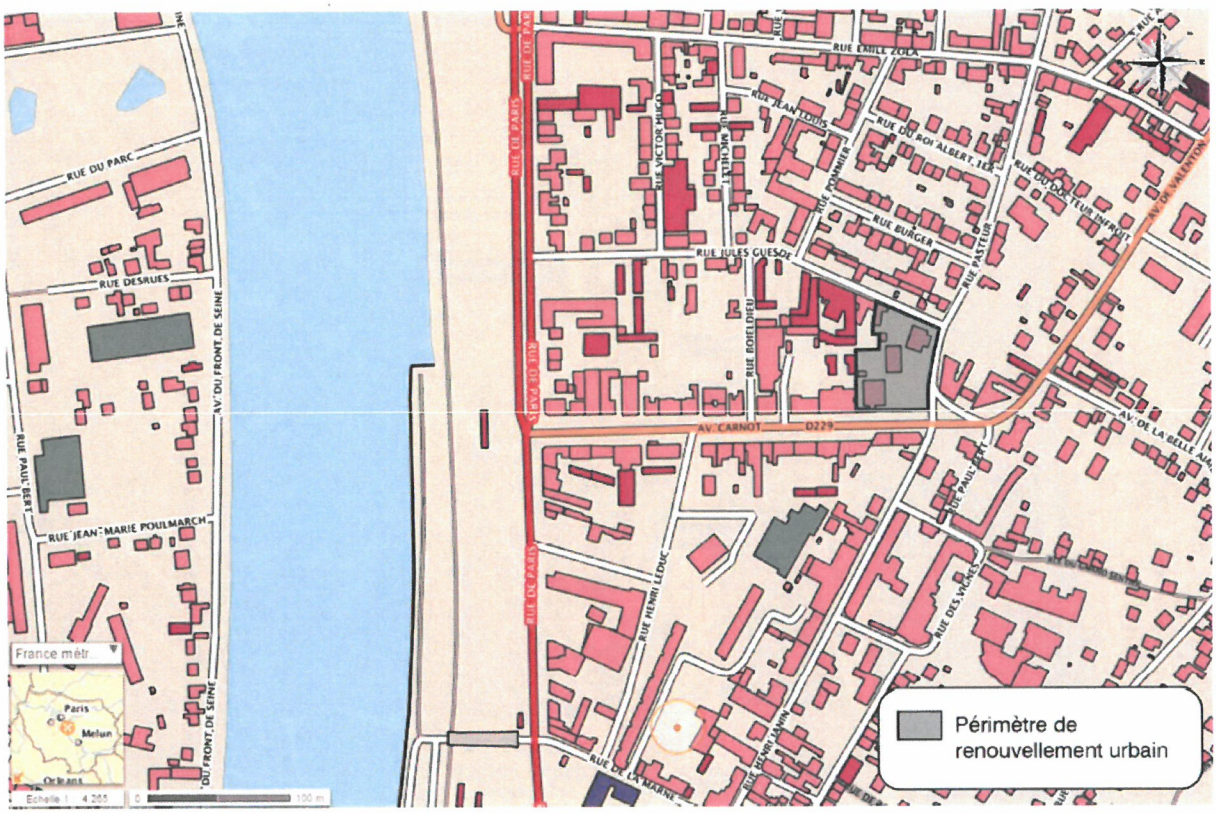
Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20180625-2018-A-017-AR
Date de télétransmission : 25/06/2018
Date de réception préfecture : 25/06/2018



Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20180625-2018-A-017-AR
Date de télétransmission : 25/06/2018
Date de réception préfecture : 25/06/2018

LE SECTEUR PASTEUR

Le secteur Pasteur est situé en centre-ville à proximité du centre ancien, quartier en cours de réhabilitation[1], il représente 2 517 m².



[1] Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradées (Convention PNRQAD)

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20180625-2018-A-017-AR
Date de télétransmission : 25/06/2018
Date de réception préfecture : 25/06/2018

Le secteur Pasteur n'accueille à l'heure actuelle que des bâtiments de type « équipements » datant des années 1948-1980 :

1. le centre de PMI Carnot,
2. les locaux de la mission locale intercommunale de Villeneuve-Saint-Georges /Valenton,
3. les locaux de l'ex-CPAM de Villeneuve-Saint-Georges et
4. un parking
5. un équipement accueillant une association culturelle dite maison des peintres

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20180625-2018-A-017-AR
Date de télétransmission : 25/06/2018
Date de réception préfecture : 25/06/2018

Sa composition uniforme et l'état de dégradation de certains bâtis en font un secteur fortement déqualifié que la commune souhaiterait restructurer et dynamiser. Il s'agit ainsi de renforcer la centralité d'échelle locale à travers notamment une requalification des espaces publics de façon à proposer un développement urbain harmonieux.

PROJET ENVISAGE

Le programme prévoit :

- La création de 125 logements (arrêté préfectoral du 04062018)
- La création d'équipements publics en RDC (Mission Locale et la Protection de Maternelle Infantile)
- Le bâtiment sera implanté à l'angle de l'avenue Carnot et des rues Pasteur et Jules
- Guesde et formera ainsi un front bâti, correspondant au tissu urbain du secteur.
- Sa hauteur sera alignée sur l'immeuble qui le bordera avenue C Carnot (R+4+C) et diminuera vers les rues Pasteur et Jules Guesde (R+3+C).
- Les stationnements pour les logements seront intégrés à l'opération (parking souterrain sur 2 niveaux).

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20180625-2018-A-017-AR
Date de télétransmission : 25/06/2018
Date de réception préfecture : 25/06/2018

L'ancien bâtiment de la Caisse Primaire d'Assurance Maternelle a été acquis par le promoteur, porteur du projet de construction AIGO PROMOTION en début 2018.
Le conseil municipal du 21 Juin dernier a validé le principe de déclassement par anticipation du parking, de la Maison des peintres, de la PMI et de la Mission Locale.
Or pour que le projet puisse se réaliser il convient de désaffecter puis déclasser une partie du domaine public qui correspond à une partie du bâtiment de l'ex CPAM et un reliquat du parking public sur le terrain mais à une partie de la voirie à lire le cadastre.

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20180625-2018-A-017-AR
Date de télétransmission : 25/06/2018
Date de réception préfecture : 25/06/2018

L'inexactitude du cadastre par rapport à la géométrie du périmètre a justifié la réalisation d'un document d'arpentage et une actualisation des données cadastrales.

Figure 1 : cadastre aujourd'hui

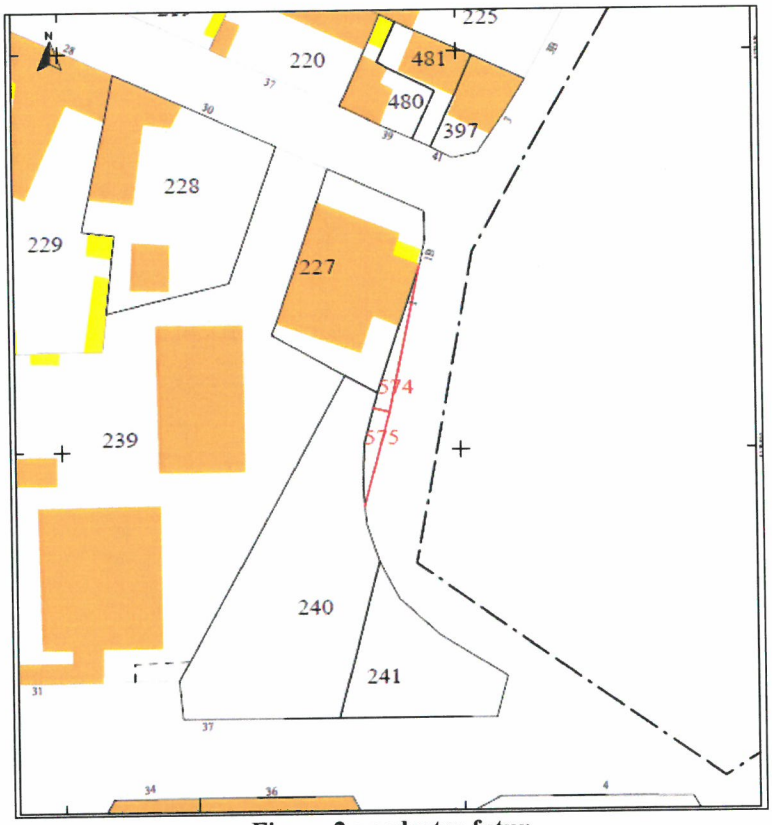
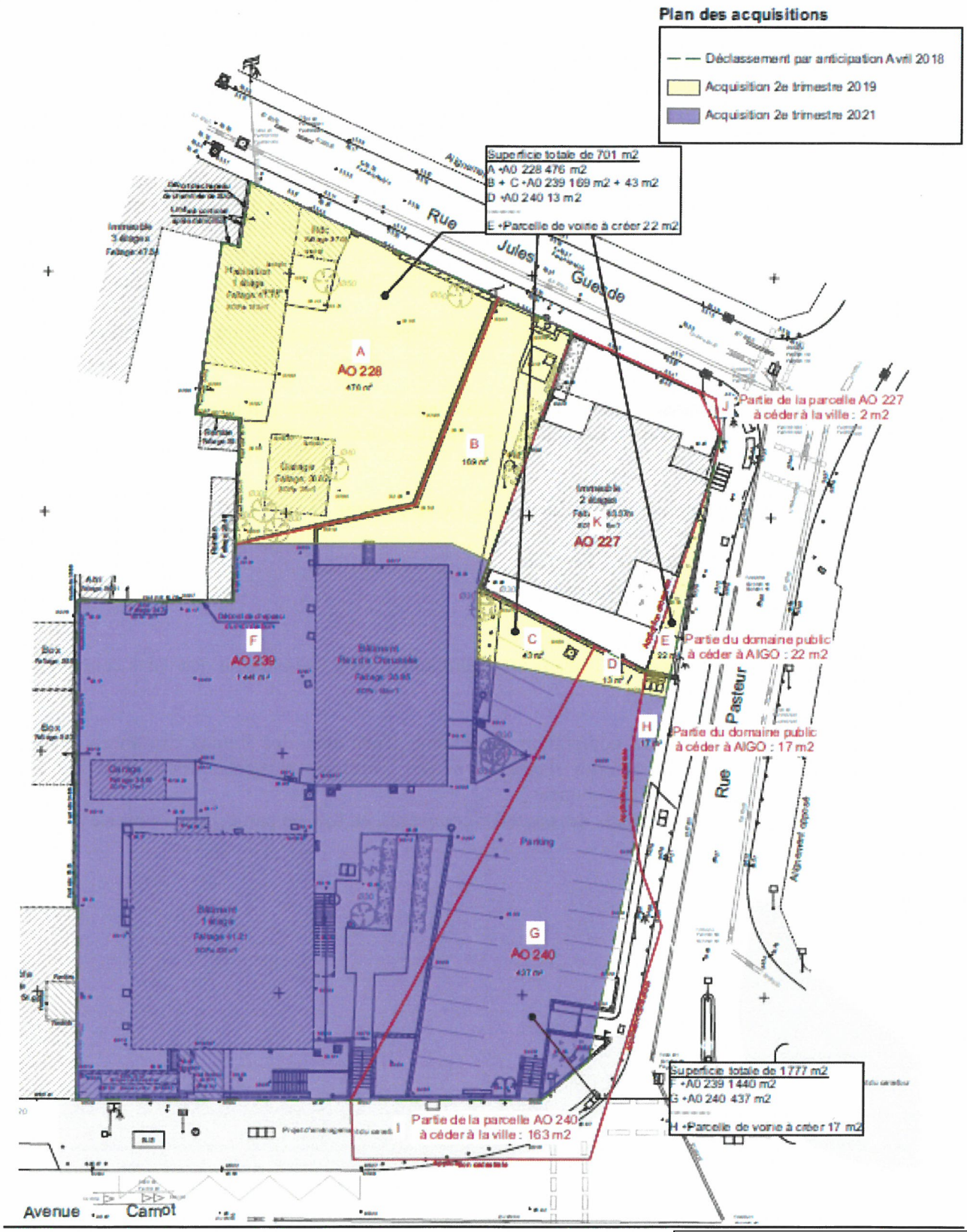


Figure 2 : cadastre futur

Figure 3: Extrait google Map

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20180625-2018-A-017-AR
Date de télétransmission : 25/06/2018
Date de réception préfecture : 25/06/2018

Dans ce cadre, il convient d'engager une enquête publique selon l'article L 141-3, du code de la voirie routière.



Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20180625-2018-A-017-AR
Date de télétransmission : 25/06/2018
Date de réception préfecture : 25/06/2018

PROCEDURE DE DECLASSEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Le déclassement évoqué, concernant les emprises du domaine public dénommées Lot E de 22m² et Lot H de 17m², (cf. plan parcellaire inclus dans le dossier d'enquête), **doit être effectué après enquête publique.**

La nécessité de recourir à une enquête publique repose sur le fait que ce déclassement aura pour conséquence la désaffectation totale d'une voie à la circulation générale selon l'article L. 141-3 du code de la voirie routière au regard des informations cadatrées.

Cet article du code de la voirie routière précise en outre qu' :

« 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 de l'expropriation pour cause d'utilité publique. 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. »

Etant donné la teneur de cette opération et son faible impact, **l'enquête publique se déroulera selon les modalités prévues aux articles R. 141-4 à R. 141-10 du code de la voirie routière**.

Le dossier d'enquête comprendra selon **l'article R. 141-6 du code de la voirie routière** :

- la délibération de mise à l'enquête ;
- la présente 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 ;

Accusé de réception en préfecture
094-219400785-20180625-2018-A-017-AR
Date de télétransmission : 25/06/2018
Date de réception préfecture : 25/06/2018