
NOTICE EXPLICATIVE - ENQUETE PUBLIQUE

Relative au déclassement par anticipation de la parcelle communale cadastrée section BD n° 430

Commune de Vitry-sur-Seine

PREAMBULE

SOMMAIRE

1. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION
2. PRESENTATION DE L'EMPRISE OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE : LE DECLASSEMENT D'UNE PARCELLE COMMUNALE
3. ETUDE D'IMPACT CONCERNANT LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION
 - 3.1 PRESENTATION DU PROJET ET ELEMENTS DE CONTEXTE
 - 3.2 LES PRINCIPES REGISSANT LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DU CHEMIN LATERAL
 - 3.3 AVANTAGES ET INCONVENIENTS DE L'OPERATION DE CESSION DE LA PARCELLE BD 430
 - 3.4 CONCLUSIONS DE L'ETUDE D'IMPACT
4. COORDONNEES POUR TOUTES DEMANDES D'INFORMATIONS CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE
5. SCHEMA DE LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT SOUMISE A ENQUETE PUBLIQUE
6. DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LA DECISION DE DECLASSEMENT

PREAMBULE

La parcelle communale cadastrée section BD n° 430 se situe au sein d'un ensemble résidentiel de 311 logements sociaux appartenant à la Société Immobilière du Moulin Vert comprenant des logements individuels et des immeubles d'appartements. La résidence se situe à la limite Sud-Est de la Commune de Vitry-sur-Seine, à proximité de la route départementale n° 7 ainsi que de la ligne de tram T7.

Le bailleur social, la Société Immobilière du Moulin Vert, porte un projet de transformation de son ensemble résidentiel prévoyant la réhabilitation de certains logements, des démolitions et la construction de programmes neufs. Ce projet prévoit également un volet paysager et de requalification des espaces extérieurs avec notamment la privatisation des places de stationnement extérieures et la réorganisation des voies carrossables autour d'une seule voie de desserte.

La parcelle cadastrée section BD n° 430 d'une superficie de 741 m² appartenant à la Commune de Vitry-sur-Seine, est située à cheval entre la rue Frédéric Mistral et la rue Maurice Coquelin à Vitry sur Seine. Cette emprise est affectée au stationnement public et supporte actuellement des fonctions de circulations piétonnes et routières ; elle appartient au domaine public routier communal.

Cette parcelle se trouve incluse dans le périmètre d'assiette du projet du Moulin Vert. Il est ainsi nécessaire d'avoir recours à une procédure de déclassement et de désaffectation pour faire sortir le bien du domaine public, avant de pouvoir céder la parcelle au bailleur social du Moulin Vert et lui permettre la réalisation de son projet.

Le présent dossier d'enquête publique a pour objet de présenter les modalités de déclassement de cette emprise.

1. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION

La présente enquête publique porte sur le déclassement de la parcelle cadastrée section BD n° 430, affectée au stationnement public et supportant actuellement des fonctions de circulations piétonnes et routières. Sur la parcelle est également présent un petit bâtiment abritant des conteneurs à ordures.

L'article L.141-3 du Code de la voirie routière dispose qu'une enquête publique relative au déclassement est indispensable lorsque « *l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie* ».

Le présent dossier d'enquête publique a donc pour objet de présenter les modalités de déclassement de cette voie.

Par ailleurs, afin de maintenir le plus longtemps possible les fonctions de stationnement et de circulations actuelles, il est envisagé de procéder à un déclassement par anticipation de

la parcelle. Cette procédure permet de conserver l'usage de la parcelle jusqu'au démarrage du projet du Moulin Vert.

Les modalités de l'enquête publique sont définies aux articles L.141-3 et R.141-4 à 10 du Code de la voirie routière.

Il comporte les pièces ou éléments exigés au titre de l'article R.141-6 du Code de la voirie, à savoir :

- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique et de désignation du Commissaire Enquêteur ;
- Une notice explicative ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de déclassement ;
- S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer.

Par ailleurs, conformément à l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, le présent dossier comportera également une étude d'impact pluriannuelle permettant au Conseil municipal de se prononcer sur le projet de déclassement par anticipation de cession.

La durée de l'enquête sera conforme à l'article R.141-4 du Code de la voirie routière, soit 15 jours consécutifs. Elle se déroulera les jours ouvrables, du 21 mars au 4 avril 2025.

2. PRESENTATION DE L'EMPRISE OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE : LE DECLASSEMENT D'UNE VOIRIE COMMUNALE

La parcelle cadastrée section BD n° 430 d'une superficie de 741 m² est située à cheval entre la rue Frédéric Mistral et la rue Maurice Coquelin à Vitry sur Seine au sein de l'ensemble résidentiel du Quartier du Moulin Vert.

Cette emprise est affectée au stationnement public et supporte actuellement des fonctions de circulations piétonnes et routières.

Cette parcelle est la propriété de la ville de Vitry-sur-Seine.

Elle est aménagée et affectée à un usage de parking public comprenant environ une vingtaine de places de stationnement et constituent également une voie de circulations piétonne et routière. Sur la parcelle est présente un petit bâtiment abritant des conteneurs à ordures.

Ces caractéristiques d'usage permettent de qualifier la parcelle en tant que domaine public routier communal.

Photos des aménagements actuels de la parcelle cadastrée section BD n° 430





L'objectif de la présente procédure soumise à enquête publique est le déclassement de cette parcelle, rendu nécessaire pour le projet de transformation du quartier du Moulin Vert du bailleur social Moulin Vert. En effet, la désaffectation et le déclassement de cette parcelle par la Ville sont impératifs afin de la faire sortir du domaine public routier auquel elle appartient.

Le terrain étant propriété de la Ville ouvert à l'usage du public, la Commune pourra par cette procédure de déclassement, la réintégrer au Domaine Privé communal et la céder au bailleur social Moulin Vert pour lui permettre le lancement de son opération.

Le détail de la procédure qui sera appliquée est présenté au point 3.2.

3. ETUDE D'IMPACT CONCERNANT LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION

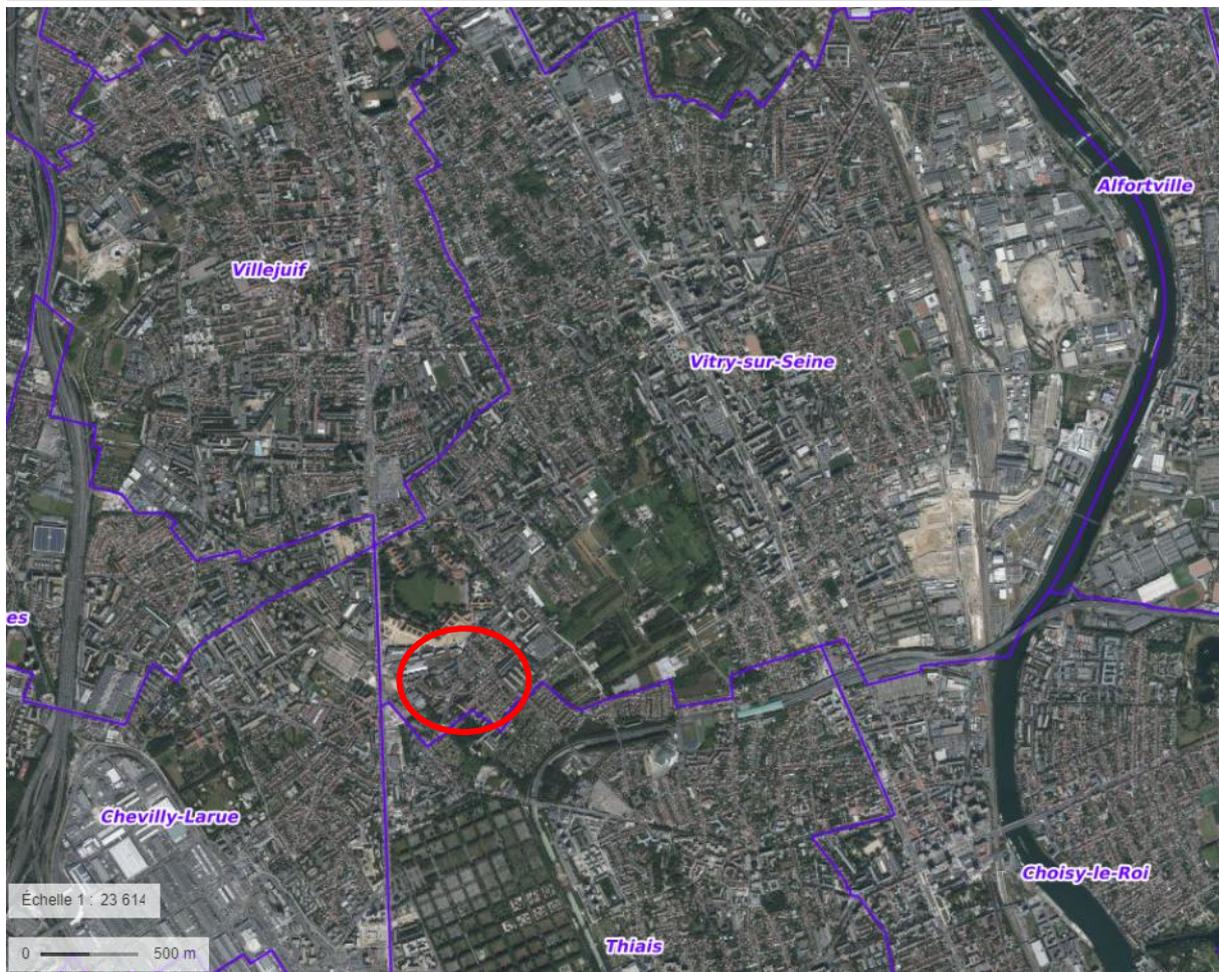
Cette étude d'impact est réalisée en application de l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), issu de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017. Elle a pour objectif de présenter les avantages et inconvénients du déclassement de la parcelle appartenant au domaine public routier communal, en vue de la cession au bailleur social dans le cadre du projet de transformation du quartier du Moulin Vert.

3.1 Présentation du projet et éléments de contexte

A. Le quartier du Moulin Vert

La parcelle communale cadastrée section BD n° 430 se situe au sein d'un ensemble résidentiel de 441 logements sociaux appartenant à la Société Immobilière du Moulin Vert comprenant des logements individuels et des immeubles d'appartements collectifs. La résidence se situe à la limite Sud-Est de la Commune de Vitry-sur-Seine, à proximité de la route départementale n° 7 ainsi que de la ligne de tram T7.

Localisation du Quartier du Moulin Vert Sur la Commune de Vitry-sur-Seine



C. Sur la parcelle cadastrée section BD n° 430 en particulier : une opération de construction neuve

Le programme des constructions neuves prévoit trois nouveaux bâtiments sur les rues des Contes de Fées, Georges Urbain et Camille Juglar, nécessitant la démolition de 11 pavillons situés rue des Contes de Fées. Ces constructions nouvelles accueilleront un programme neuf de 90 logements et 3 cellules commerciales situées au cœur de l'îlot sur la place Jean de la Fontaine.

La parcelle section BD n° 430 constitue l'assiette d'un des nouveaux bâtiments à construire et accueillera la réalisation d'une placette, de circulations piétonnes et d'espaces verts aménagés.

Extrait plan masse projet Moulin Vert – Permis de construire



3.2 Les principes régissant la procédure de déclassement par anticipation de la parcelle cadastrée section BD n° 430

En vertu des principes d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité, les biens relevant du domaine public d'une collectivité, telles que les voies communales, ne peuvent être cédés ou affectés à un usage privé d'un tiers.

Si une commune souhaite céder des parcelles dépendant au domaine public, elle doit au préalable respecter une procédure spécifique encadrée par le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Conformément à l'article L2141-1 du CG3P, « un bien d'une personne publique (...), 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 ».

Pour sortir du domaine public, les biens dépendant du domaine public d'une commune doivent donc être désaffectés du service public ou de l'usage direct du public auxquels ils sont affectés, avant d'être déclassés du domaine public par délibération.

La désaffectation et le déclassement d'un bien du domaine public interviennent par une décision de l'organe délibérant en vertu de l'article L.141-3 du Code de voirie routière qui dispose que « le déclassement est prononcé par le conseil municipal ».

Aux termes du 2^{ème} alinéa dudit article, une enquête publique est ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale et organisée dans les formes prévues par les articles R.141-4 à R.141-10 du Code de voirie routière.

Le dossier d'enquête devra être composé des pièces mentionnées à l'article R.141-6 du Code de la voirie routière.

Néanmoins, l'article L 2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques permet un déclassement d'un bien du domaine public par anticipation, c'est-à-dire intervenant avant la désaffectation effective du bien.

Un bien du domaine public, dont la désaffectation a été décidée, peut ainsi être déclassé et faire l'objet d'une vente tout en continuant, pendant une période déterminée, à être affecté.

L'article L 2141-2 du CG3P définit les modalités du déclassement par anticipation comme suit : « 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. ».

De plus, « 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.

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 ».

Par conséquent, le déclassement et la désaffectation sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires à la cession des parcelles et à la signature d'actes ou de contrats de vente opérés par un aménageur ou opérateur immobilier.

L'ordonnance de 2017 précise que le délai de trois ans, durée maximale pour déclarer la désaffectation du bien, peut être prorogée à six ans lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, de restauration ou réaménagement.

Dans le cas présent, le délai de mise en œuvre de la désaffectation pourra donc être porté jusqu'à six ans maximum si nécessaire.

L'ensemble des textes précités sont joints en annexe de la présente notice explicative.

1.1 Avantages et inconvénients de l'opération de cession de la parcelle cadastrée section BD n° 430

L'étude d'impact pluriannuelle a pour objectif de mettre en perspective à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et inconvénients liés à l'opération envisagée. Cette étude apporte des garanties sur la faisabilité du projet, tout en permettant à l'organe délibérant de se prononcer au regard de l'impact sur les finances locales de la collectivité » (source : *Assemblée Nationale, travaux parlementaires, déclassement anticipé (n°368) du 25 avril 2016*).

A. Les inconvénients éventuels de la cession de la parcelle section BD n° 430

- **Le risque de résolution de la vente**

Les inconvénients d'une cession suite à un déclassement par anticipation résultent principalement dans le risque de la résolution de la vente dans le cas où la construction n'était pas réalisée par l'acquéreur des terrains.

Le Code impose aux personnes publiques d'introduire dans la promesse, à peine de nullité, une ou plusieurs clauses résolutoires précisant, en cas de survenance d'un événement impliquant le maintien de l'affectation du bien à l'utilité publique, que celui-ci doit alors demeurer une dépendance du domaine public.

En effet, si dans les trois ou six années suivant l'acte de déclassement, la désaffectation des terrains n'est pas été réalisée, en raison de la non-construction du programme immobilier projeté, la vente du terrain serait résolue et la Commune redeviendrait propriétaire des emprises.

L'acte de vente d'un bien déclassé dans ces conditions devra donc, à peine de nullité, comporter une clause organisant les consignes de la résolution de la vente, si celle-ci n'est pas intervenue dans le délai fixé par l'acte de vente, et ce, dans un délai maximum de trois ou six ans.

- La modification des fonctions existantes de la parcelle section BD n° 430

Le déclassement puis la cession de la parcelle section BD n° 430 ont pour objectif de permettre le projet de transformation du quartier du Moulin Vert, lequel inclut un travail de recomposition des espaces extérieurs, notamment du point de vue des circulations et des stationnements.

Aussi, si dans un premier temps le déclassement de la parcelle section BD n° 430 entraîne la disparition d'une vingtaine de places de stationnements et d'une voie de circulation, cela n'est que temporaire. Le plan de réaménagement du quartier prévoit en effet la privatisation des places de stationnement extérieures, la fermeture des accès par des barrières automatisées et enfin la réorganisation des voies carrossables autour d'une seule voie de desserte.

Le projet définitif prévoit un nombre de stationnement conforme au PLU.

B. Les avantages de la cession de la parcelle cadastrée section BD n° 430

- Les avantages de l'opération de transformation du quartier du Moulin Vert :

Le projet du quartier du Moulin Vert « est un projet d'envergure, permettant un renouvellement global du site. L'ensemble du projet donnera naissance à un quartier mixte, renouvelé. Il s'appuie sur la création d'une voirie de desserte centrale, désenclavant le quartier, la réhabilitation de l'ensemble du patrimoine existant, la création d'une offre nouvelle de logements et la requalification des espaces extérieurs, redonnant une qualité au cadre de vie des habitants. Une véritable transformation d'image du quartier s'opérera. » Le projet comporte également un volet paysager avec l'aménagement d'espaces verts qualitatifs et la création d'aires de jeux pour enfants.

- Les motifs d'une désaffectation de la parcelle section BD n° 430 ultérieure au déclassement :

Dans le cas de la présente procédure de déclassement par anticipation, la désaffectation de la parcelle section BD n° 430 est opérée exceptionnellement après la décision de déclassement, signifiant une fermeture physique sur le terrain du site, qui ne sera réalisée qu'au démarrage effectif des travaux de Moulin Vert.

Cette méthode présente l'avantage de prolonger le plus longtemps possible les lieux dans leurs fonctions actuelles.

La date de désaffectation de la parcelle section BD n° 430 sera indiquée dans la délibération de déclassement de ladite parcelle. Le délai entre la délibération et la désaffectation ne pourra dans tous les cas excéder 3 ans.

1.2 Conclusions de l'étude d'impact

Les impacts liés à la transformation du quartier du Moulin Vert sont inhérents à toute opération privée immobilière de construction et de réhabilitation. Outre le risque juridique limité pour la Ville de Vitry-sur-Seine, le principal impact découlant du déclassement de la parcelle BD 430 tient à la modification des fonctions existantes sur la parcelle : circulations piétonnes et routières, ainsi que du stationnement.

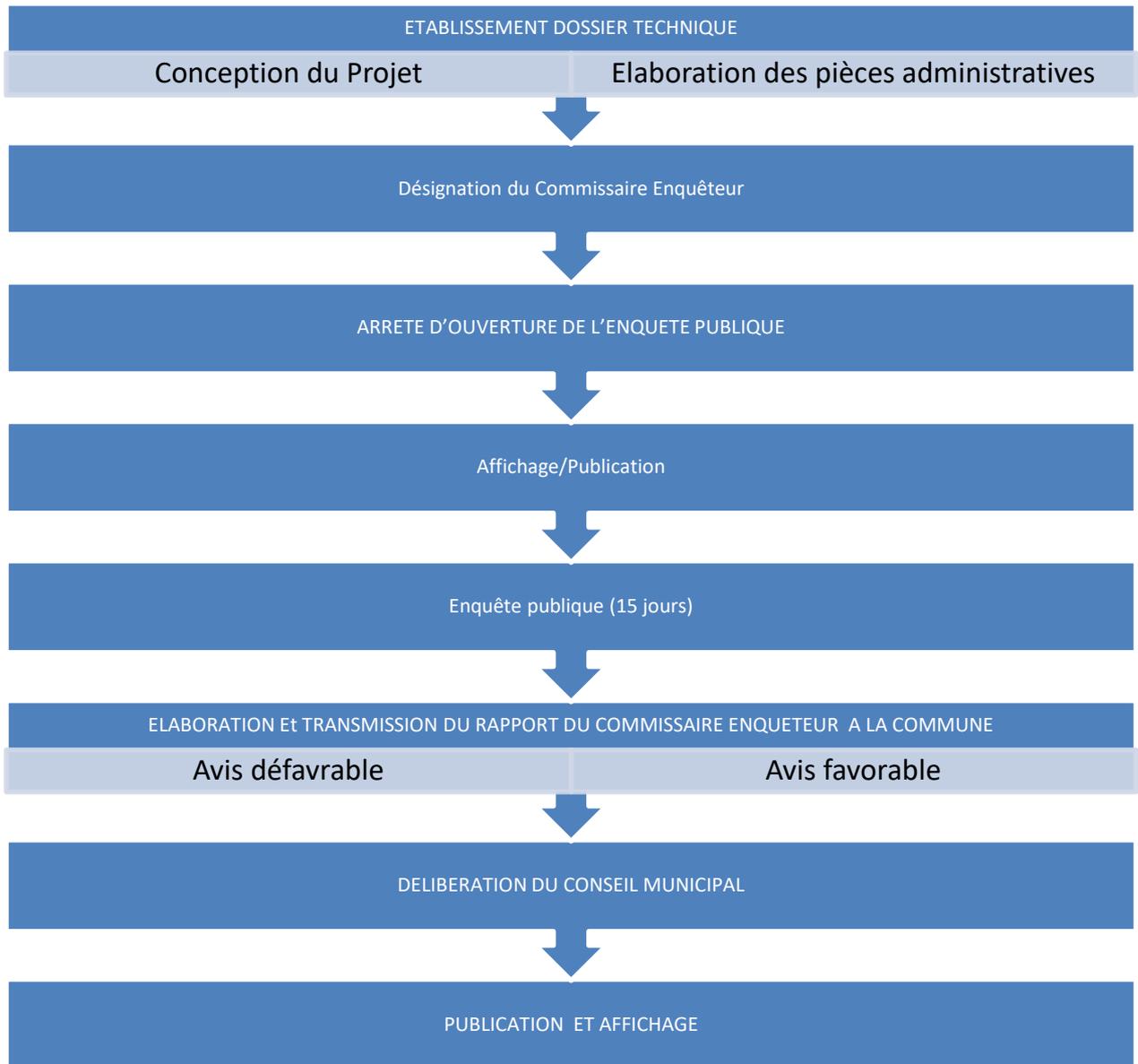
Cependant ces modifications interviendront le plus tard possible, c'est-à-dire au démarrage effectif des travaux de Moulin Vert. D'autre part, ces impacts seront limités dans le temps puisque le projet de transformation du quartier a justement pour objectif de répondre aux nouveaux besoins du quartier, notamment en matière de circulations piétonnes, routières ainsi qu'en terme d'offre de stationnement. Ce projet va donc améliorer la situation actuelle sur le quartier du Moulin Vert.

L'ensemble de ces éléments tendent à démontrer la pertinence et la cohérence de la procédure proposée.

4 COORDONNEES POUR TOUTES DEMANDES D'INFORMATIONS CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête Publique Vitry-sur-Seine
Mairie de Vitry-sur-Seine
Direction Voirie-Environnement
A l'attention du Commissaire-enquêteur
2 avenue Youri Gagarine
94400 VITRY-SUR-SEINE

5 SCHEMA DE LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT SOUMISE A ENQUETE PUBLIQUE



6 DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE : AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LA DECISION DE DECLASSEMENT

L'enquête publique est conduite par un commissaire enquêteur. Au terme de l'enquête, le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve ou défavorables au projet.

L'autorité compétente pour prendre la décision de déclassement est le conseil municipal. Ce dernier décidera des suites à donner à l'enquête publique en tenant compte des observations du public et du commissaire enquêteur, notamment lorsqu'elles répondent à l'intérêt général.