
NOTICE EXPLICATIVE ENQUETE PUBLIQUE

relative au déclassement par
anticipation du parking des
Ardoines

Commune de Vitry-sur-Seine

SOMMAIRE

PREAMBULE

1. CADRE REGLEMENTAIRE DE LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION
2. PRESENTATION DE L'EMPRISE OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE
3. LES PRINCIPES REGISSANT LA PROCEDURE DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DU PARKING DES ARDOINES
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 ET AUTORITE COMPETENTE POUR PRENDRE LA DECISION DE DECLASSEMENT

Préambule

Le présent dossier concerne le déclassement du parking de la gare RER C « Les Ardoines » situé rue Léon Geffroy, au sein de la zone d'aménagement concerté « Gare Ardoines », à proximité de la gare RER C. Ce parking permet actuellement le stationnement d'environ 245 véhicules.

Dans le cadre de la zone d'aménagement concertée dite « ZAC Gare Ardoines », l'Établissement Public d'Aménagement Orly Rungis - Seine Amont (EPA ORSA) procède à la réalisation de travaux d'aménagement, et ce notamment pour la réalisation d'un pôle multimodal à proximité de la future gare du Grand Paris de la ligne 15 Sud « Les Ardoines ». Les aménagements de ce pôle multimodal portent en partie sur le parking actuel de la gare RER C. Dès lors, la vente à l'EPA ORSA des parcelles composant ce parking, est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement.

A court terme, le périmètre du parking accueillera des aménagements provisoires essentiels à la poursuite des travaux de la future gare Les Ardoines.

Les aménagements définitifs de ce secteur prévoient d'accueillir une partie des infrastructures de transports du pôle multimodal ainsi que la création de nouveaux espaces publics (voies de desserte de la gare, parvis). Compte-tenu de sa localisation privilégiée à proximité des transports en commun, une offre de bureaux et de commerces sera également développée.

Les parcelles constituant ce parking appartiennent au domaine public routier communal. Il est dès lors nécessaire d'avoir recours à une procédure de déclassement et de désaffectation pour faire sortir le bien du domaine public, avant de pouvoir céder les emprises à l'aménageur de la ZAC, l'EPA ORSA.

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

1. Cadre réglementaire de la procédure de déclassement par anticipation

La présente enquête publique porte sur la désaffectation et le déclassement du parking des Ardoines, composé d'une voie de circulation routière et de 245 places de stationnement public, faisant partie du domaine public routier communal.

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 », ce qui est le cas pour cette emprise publique.

Le présent dossier d'enquête publique a donc pour objet de présenter les modalités de l'enquête publique relative au déclassement des parcelles représentant le parking des Ardoines.

En outre, en application des dispositions de l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, la procédure appliquée pour le déclassement de ladite voie et du parking sera un « déclassement par anticipation ».

Cette procédure permettra de maintenir le plus longtemps possible les fonctions de circulation et de stationnement du parking actuel et d'envisager une cession des parcelles constituant ledit parking, alors même que le parking n'aura pas encore été désaffecté.

L'usage du parking actuel sera conservé jusqu'à la réalisation d'un parking provisoire à proximité immédiate. Ce parking provisoire permettra ainsi de maintenir l'offre de stationnement durant les travaux d'aménagement du site.

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

Le dossier d'enquête publique 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.

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

Enfin, la durée de l'enquête sera de 15 jours consécutifs, conformément à l'article R.141-4 du Code de la voirie routière. Elle se déroulera du 2 décembre 2022 au 16 décembre 2022 en mairie de Vitry-sur-Seine.

2. Présentation de l'emprise objet de l'enquête publique

L'emprise foncière du parking de la gare est composée des parcelles cadastrées DJ n°150, DJ n°148, DJ n°149, DJ n°129, sur une surface totale de 11 884m².

Ces parcelles sont la propriété de la ville de Vitry-sur-Seine dans leur intégralité, à l'exception de la parcelle DJ n°148 qui a fait l'objet d'une division en volume :

- Volume 1 : tréfonds – cédé à la Société du Grand Paris le 3 mars 2020 pour la réalisation d'un ouvrage liée à la future ligne 15 Sud
- Volume 2 : surplus au tréfonds – appartient à la commune de Vitry-sur-Seine

Aussi, seul le volume n°2 de la parcelle cadastrée DJ n°148 est concerné par cette enquête publique en compagnie de la totalité des 3 autres parcelles (DJ n°150-149 et 129).

Numéro de parcelles	Surface	Adresse
DJ n°150	10 491m ²	126 rue Léon Geffroy, 94400 Vitry-sur-Seine
DJ n°149	291 m ²	126 rue Léon Geffroy, 94400 Vitry-sur-Seine
DJ n°148 – Volume 2	1 079m ²	126 rue Léon Geffroy, 94400 Vitry-sur-Seine
DJ n°129	23 m ²	140 rue Léon Geffroy, 94400 Vitry-sur-Seine

Actuellement, ces parcelles sont aménagées et affectées à un usage de parking public d'environ 245 places.



Fig : vue aérienne de l'emprise du parking à déclasser (en rouge)

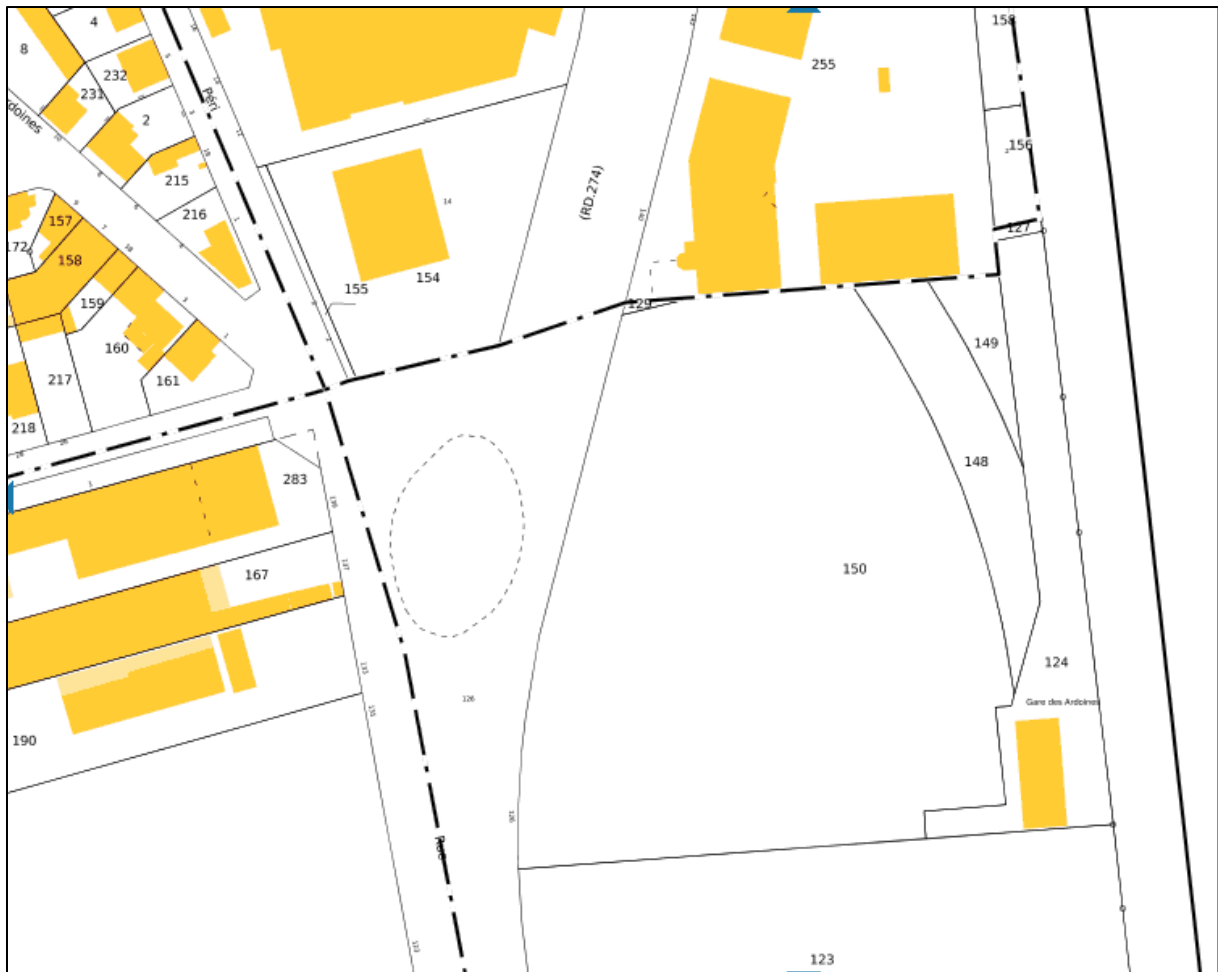


Fig : Plan cadastral des parcelles objet du dossier de déclassement

A l'issue de la procédure de déclassement et de désaffectation, les terrains deviendront la propriété privée de la ville de Vitry-sur-Seine qui pourra les céder à l'EPA ORSA, pour permettre les aménagements de la gare et du projet.

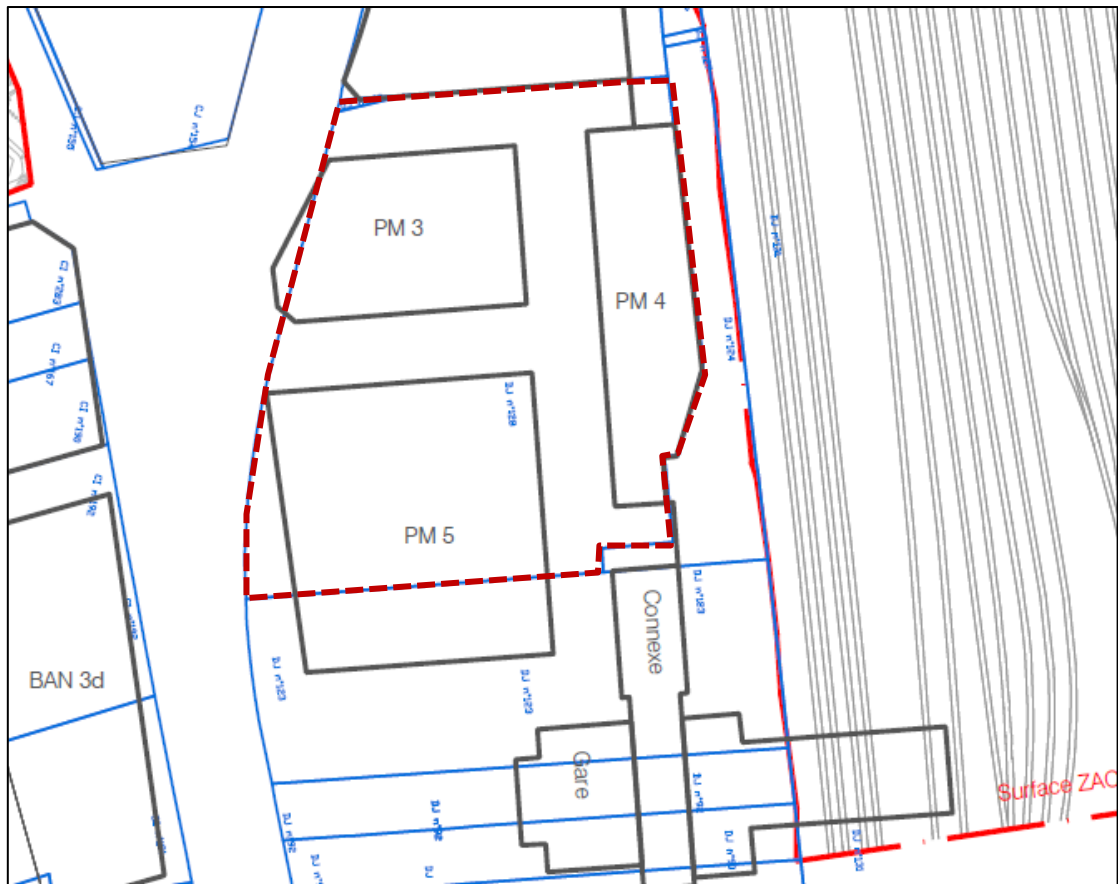


Fig : programmation des lots du pôle multimodal sur l'emprise du parking actuel

Objectif du déclassement

Le parking de la gare se situe en partie sur le futur pôle multimodal de la ZAC Gare Ardoines. Ce secteur aura pour objectif d'accueillir de nouvelles infrastructures de transport et de renforcer la desserte existante avec :

- **La mise en service du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) « TZEN 5 » à horizon 2025.** Cette nouvelle ligne de bus reliera le 13^{ème} arrondissement de Paris à la commune de Choisy-le-Roi. Les villes d'Ivry-sur-Seine et de Vitry-sur-Seine bénéficieront de la desserte du TZEN5.
- **La mise en service de la ligne 15 Sud du Grand Paris Express à horizon 2025.** Cette ligne permettra de relier les communes au sud de Paris, de Pont-de-Sèvres à Noisy-Champs en 37 minutes.
- **Le renforcement de la ligne de RER C,** avec 8 trains par heures.
- **Le renforcement de l'offre de bus,** avec un maintien des lignes 382 et 182 et la mise en œuvre de 3 nouvelles lignes à l'étude : la ligne D3, la ligne X2 et la ligne D5.

Afin de finaliser les travaux de la future gare, des voiries de chantier seront réalisées par l'EPA ORSA au droit du parking, afin d'acheminer les engins et le matériel pendant une phase transitoire (2023-2025).

A terme, les aménagements définitifs accueilleront les nouveaux espaces publics desservant la gare, ainsi que le pôle de régulation des bus.

Trois lots seront également réalisés (PM3, PM4, PM5) dont la programmation est à l'étude actuellement. Ils permettront de développer environ :

- 3 000 m² de commerces
- 36 000m² de bureaux, soit environ 2400 emplois.
- 160 logements



Fig : aménagements définitifs du pôle multimodal

Réalisation d'un parking de substitution

En compensation de la fermeture du parking existant, objet du présent déclassement, l'EPA ORSA réalisera un parking de 335 places, face au giratoire des Ardoines, adressé au 131 rue Léon Geffroy à Vitry-sur-Seine. Ce parking provisoire accueillera également la station Vélib' de la gare, ainsi que du stationnement 2 roues.

Son ouverture est prévue pour le mois de mai 2023, en amont de la fermeture du parking actuel de la gare permettant ainsi la continuité de l'offre de stationnement public sur ce secteur.

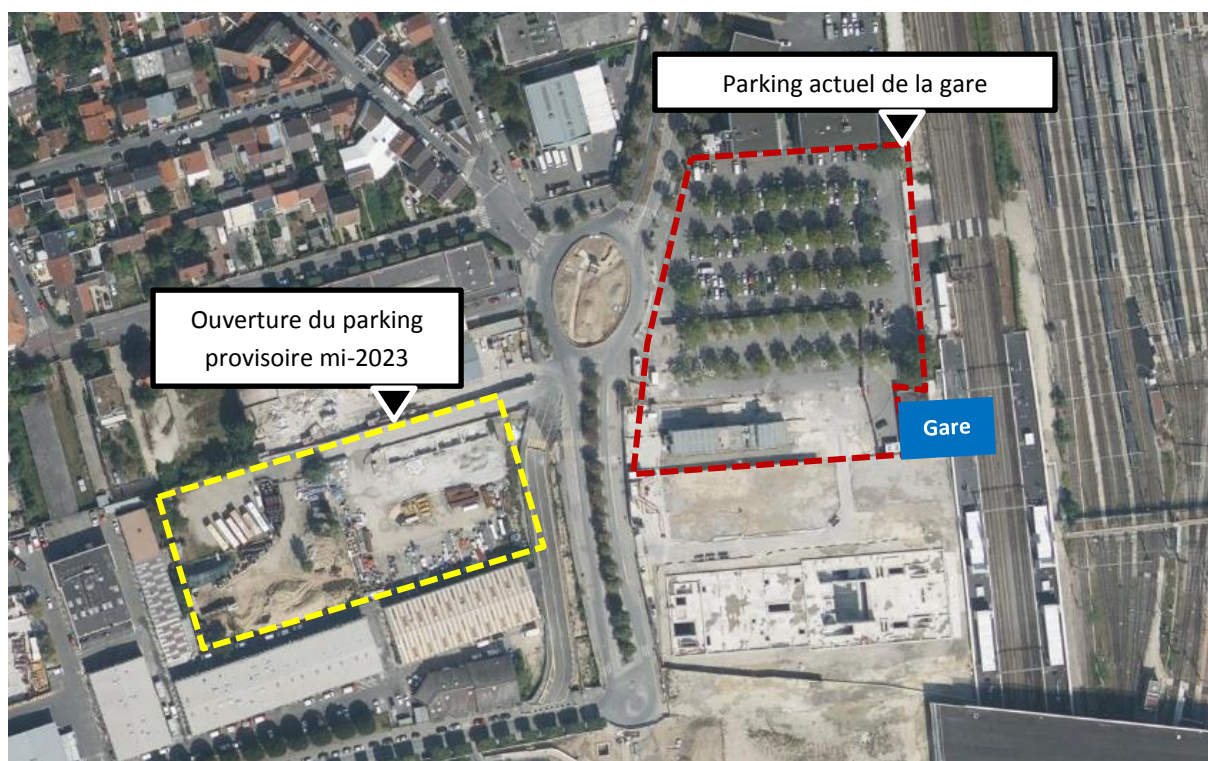
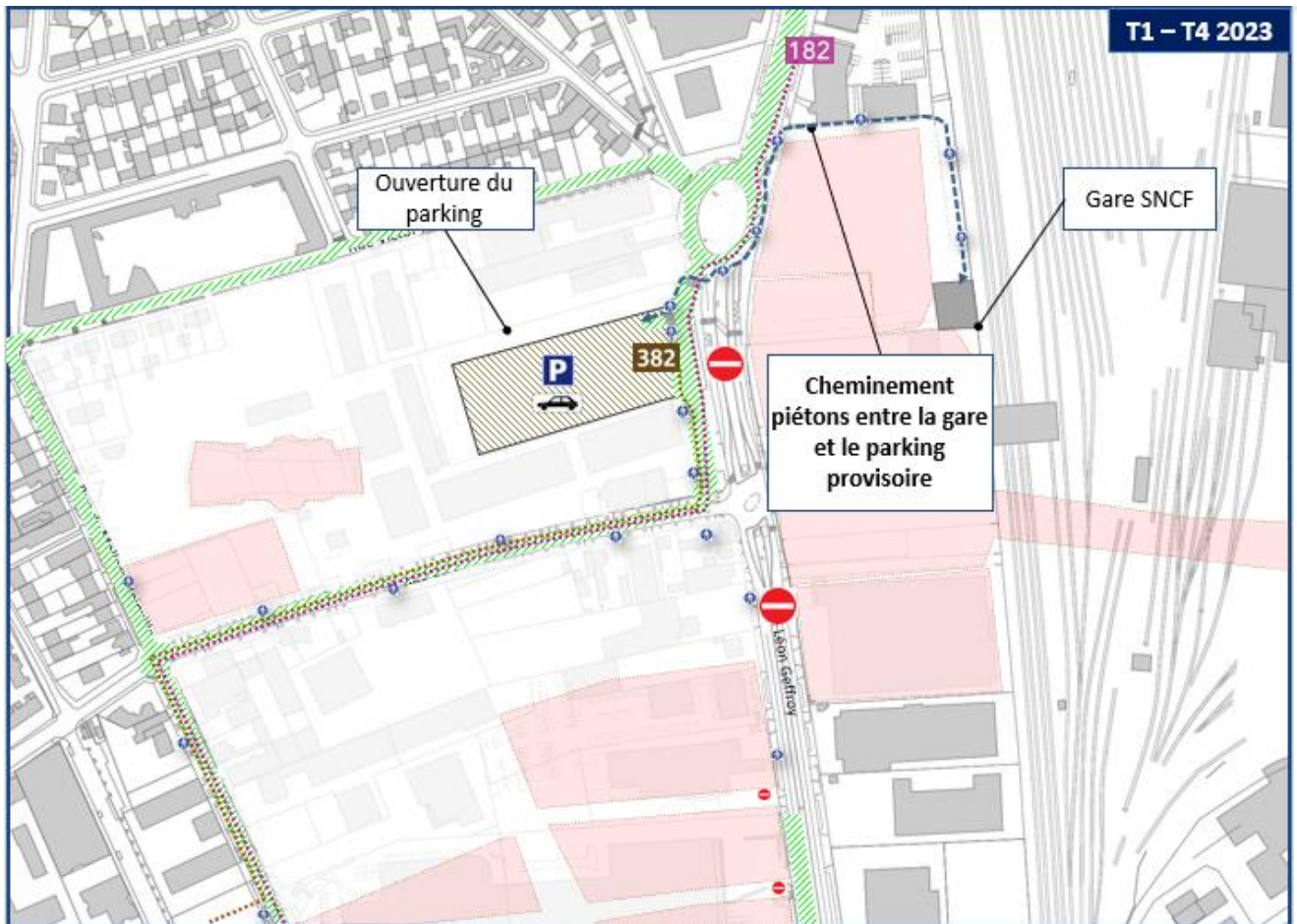


Fig 2 : Localisation du parking actuel et provisoire de la gare

Desserte de la gare

Les cheminements piétons jusqu'à la gare seront assurés et sécurisés pendant toute la durée des travaux entrepris sur le parking actuel.

La desserte en bus sera également garantie, avec la relocalisation de l'arrêt de bus 382 sur le futur parking.



LEGENDE:

	Cheminement piétons entre la gare et le parking provisoire		Voies circulables		Itinéraire bus 182
	Accès public fermé		Chantiers ZAC en cours		Arrêts bus 182
					Itinéraire bus 382
					Arrêts bus 382

Fig 3 : Plan des cheminements piétons et bus depuis le futur parking

3. Les principes régissant la procédure de déclassement par anticipation

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 en principe 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 la voirie routière qui dispose que « le déclassement est prononcé par le conseil municipal ».

De plus, compte tenu de l'atteinte portée par le projet d'aménagement aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie, la procédure de déclassement de la voie est encadrée par une enquête publique.

Aux termes du 2^{ème} alinéa de l'article L.141-3 du Code de la voirie routière, 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 sera composé des pièces mentionnées à l'article R.141-6 du Code de la voirie routière.

Toutefois, afin de faciliter la mise en œuvre d'opérations immobilières, 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 à son usage initial.

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. ».

Il est ainsi possible de déclasser un bien immeuble appartenant au domaine public, alors que celui-ci continue d'être matériellement affecté à l'utilité publique.

La désaffectation effective du bien déclassé du domaine public est reportée à une date ultérieure, ce qui permet de faciliter la réalisation de certaines cessions.

Néanmoins, si la désaffectation est différée dans le temps, ce délai ne peut excéder trois ans.

Le délai de trois ans, durée maximale pour déclarer la désaffectation du bien, peut être prorogé à six ans lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, de restauration ou réaménagement.

En cas de vente du bien immeuble, le délai maximal au terme duquel la désaffectation doit intervenir est obligatoirement rappelé dans l'acte de vente. L'acte de vente doit stipuler que la vente sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai fixé dans la décision de déclassement.

Les alinéas 1 et 2 de l'article L 2141-2 du CG3P dispose que :

« 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 mise en œuvre des mesures préparant la désaffectation du bien, 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'ensemble des textes précités sont joints en annexe de la présente notice explicative.

4. Coordonnées pour toutes demandes d'informations concernant l'enquête publique

Commune de Vitry sur seine

Direction Voirie et Environnement

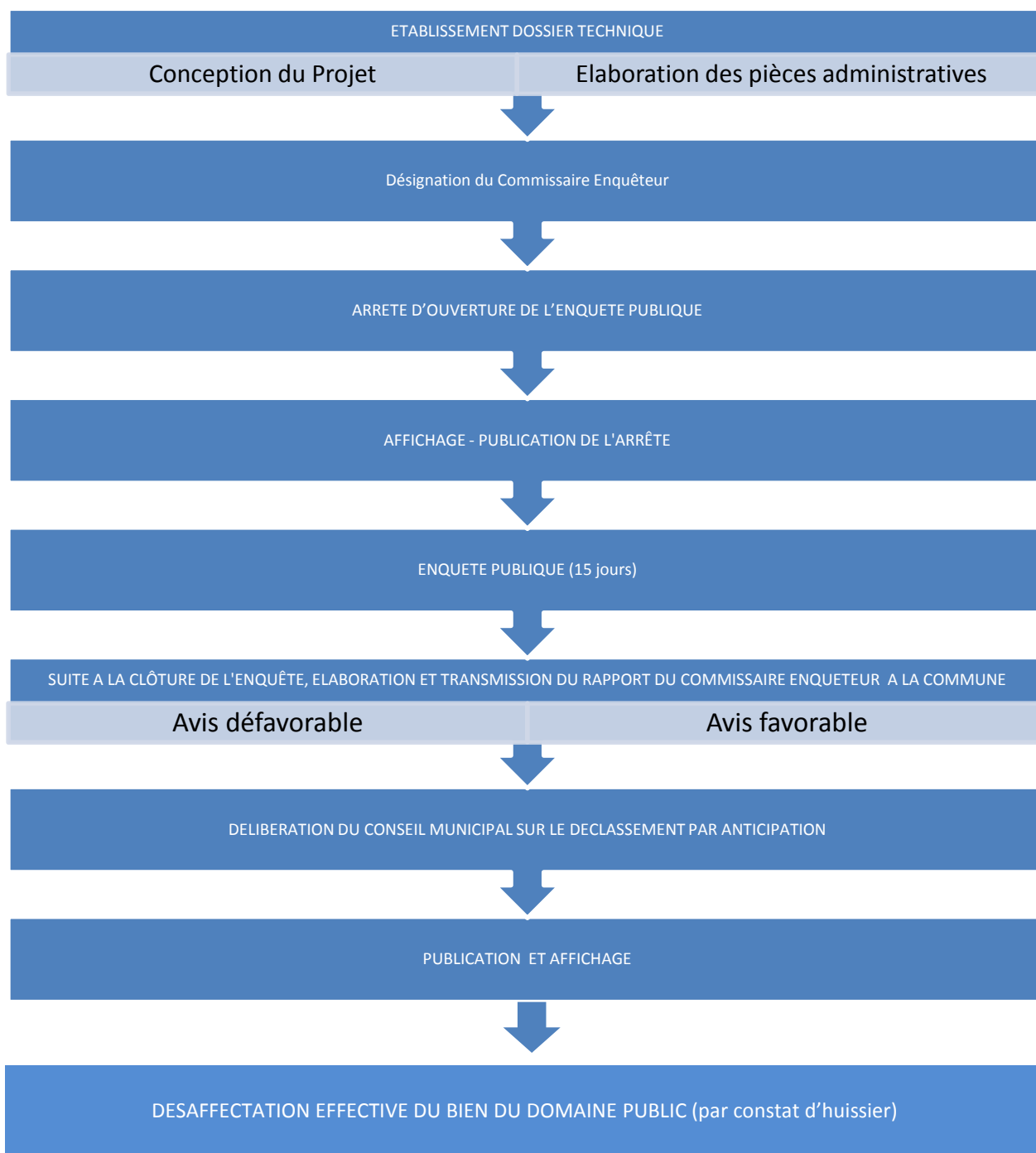
Service administration générale et gestion du domaine public

Hôtel-de-Ville

2 avenue Youri Gagarine

94400 VITRY-SUR-SEINE

5. Schéma de la procédure de déclassement soumise à enquête publique



6. Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique et autorité compétente pour prendre la décision de déclassement

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.