

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

VILLE DE SAINT-LEU-LA-FORÊT

Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PUBLIQUE

Suivant la délibération du Conseil Municipal

du 15 décembre 2020

Rapport d'enquête et Conclusions

<p>Objet de l'enquête publique: Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479p (A)</p> <p>Projet de construction Ilot Croix-blanche</p>
--

Commissaire-enquêteur : Michel CHEVAL (liste d'aptitudes du Val d'Oise)

Destinataire : **Madame le Maire de Saint- Leu-La-Forêt**

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE (DOCUMENT 1)

I-GENERALITES

I-1 Objet de l'enquête

I-2 Cadre juridique

I-3 Nature et caractéristiques du projet

I-3-1 Contexte et présentation

I-3-2 Les objectifs du déclassement des parcelles

I-3-3 Le projet de déclassement soumis à enquête

I-3-4 L'impact du déclassement

I-4 Composition du dossier mis à la disposition du public

II-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II-1 Désignation du Commissaire-enquêteur

II-2 Préparation de l'enquête

II-3 Organisation de l'enquête

II-4 Déroulement de l'enquête

II-4-1 mesures de publicité

II-4-2 conditions d'accueil du public

II-4-3 recueil des observations

II-4-4 contacts divers au cours de l'enquête

II-4-5 contacts divers à l'issue de l'enquête

II-4-6 éléments divers recueillis au cours de l'enquête

III- ANALYSE DU DECLASSEMENT

IV- RESUME DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

V- SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPNSES DE LA MAIRIE DE SAINT LEU-LA-FORET ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQÊTEUR

V- BILAN

VI- CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

CONCLUSIONS MOTIVEES (DOCUMENT 2)

Avertissement : Le rapport d'enquête et les conclusions motivées sont indépendants et doivent être considérés comme des documents séparés, ils ne sont liés que dans un souci pratique, de présentation et de lecture

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

DOCUMENT 1

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

I-GENERALITES

I-1 Objet de l'enquête

Madame le Maire de la commune de Saint Leu-La-Forêt a sollicité Monsieur Michel CHEVAL, commissaire-enquêteur, inscrit sur la liste d'aptitude départementale du Val d'Oise pour conduire une enquête publique ayant pour objet « **déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479p (A)** » situées dans sa commune.

I-2 Cadre juridique

L'arrêté N° AR 2021-16 de Madame le Maire de Saint Leu-La-Forêt du 09 mars 2021 ([annexe 1](#)) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au déclassement des parcelles n° BD 465 et BD 479 p (portion A) situées sur le territoire communal, en visa :

- du code général des collectivités territoriales,
- du code de l'urbanisme, notamment l'article L.318-3,
- du code de la voirie routière et notamment les articles L.141-3 modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 ainsi que les articles R.141-4 et R.141-5,
- du code général de la propriété des personnes publiques n notamment l'article L.3112-4,
- du code des relations entre le public et l'administration,
- de la délibération du Conseil Municipal n° 20-07-19 du 15 décembre 2020 ([annexe 2](#)), engageant une procédure d'enquête publique préalable au déclassement par anticipation des parcelles BD 465 et 479 p (portion A),
- Considérant que les parcelles cadastrées BD 465 et BD 479p (portion A) sont à usage de parking public et de voie de circulation, et qu'il convient de procéder à leur déclassement du domaine public communal,

I-3 Nature et caractéristiques du projet

I-3-1 Contexte et présentation

Contexte général

Au centre-ville de Saint-Leu-la-Forêt, le long de l'avenue du Général Leclerc et de l'avenue de la Gare, est situé un îlot, « Ilot Croix Blanche », qui est identifié par le PLU (Plan local d'urbanisme), comme secteur de développement urbain qui devra concilier deux enjeux tenant à la préservation du centre-ville et au renforcement de sa fonction de centralité (résidentielle, commerciale, pôle d'équipements).

A l'heure actuelle, cet îlot, comprend notamment la salle de la Croix Blanche, son parking public, un parc public, le bâtiment Claire Fontaine et d'autres bâtiments, qui appartiennent au domaine public communal, et des parcelles appartenant à des propriétaires privés.

C'est ainsi qu'au sein de cet îlot un périmètre composé de plusieurs parcelles appartenant à la Commune de Saint-Leu-la-Forêt, tout comme à des particuliers, va faire l'objet d'un projet de construction comprenant des logements, des commerces et des équipements. Le plan parcellaire au 1/200 joint au dossier d'enquête publique, permet de visualiser précisément ce périmètre.

Au sein du périmètre concerné, 2 parcelles publiques communales ayant fonction de voirie doivent

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint Leu-La-Forêt

être transférées dans le domaine privé communal afin d'être vendues dans le cadre du projet de construction. La présente enquête publique concerne précisément ce déclassement.

Présentation et évolution du projet de centre -ville

Le projet de centre-ville a fait l'objet d'une présentation dans le magazine « Dans ma ville » n°75 de janvier-février 2021 qui montre des évolutions entre 2018 et 2020 suivant concertation avec les Saint-Loupiens.



Les évolutions en chiffres

	Projet Avril 2018	Projet Sept 2018	Projet 2020
Assiette foncière	6000 m ²	6000 m ²	5 528 m ²
Nombre de logements	180	160	140
Surface de plancher	13 300 m ²	12 400 m ²	11 000 m ²
Local associatif	0 m ²	350 m ²	350 m ²
Parking public	60 emplacements	80 emplacements	80 emplacements

Présentation des parcelles à déclasser

Les deux parcelles concernées par l'enquête publique sont cadastrées BD 465 (42 m²) et BD 479p (1 043 m²).

La parcelle BD 479p correspond à une portion de la parcelle cadastrée BD 479 (1 960 m²). Le plan parcellaire du 3 décembre 2020 met en évidence l'intégralité de la parcelle BD 479 et de ses différentes subdivisions en trois parties (A, B, C). La superficie de la parcelle, objet de l'enquête publique qui correspond à la partie A est ainsi de 1043 m²

Cette portion est constituée d'un parking (une vingtaine de places) et de ses voies de desserte. Ce parking est dédié à la salle de la Croix Blanche, qui est une salle polyvalente qui accueille diverses manifestations. Toutefois, ce parking n'est pas clos et est donc librement accessible de jour comme de nuit. Il s'apparente donc totalement à une dépendance de la voirie publique.

La parcelle BD 465 est une « demie-sente ». En effet, l'autre moitié de cette sente est cadastrée BD 466 et appartient à un propriétaire privé.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Extrait du plan parcellaire au 1/200 de l'îlot Croix Blanche

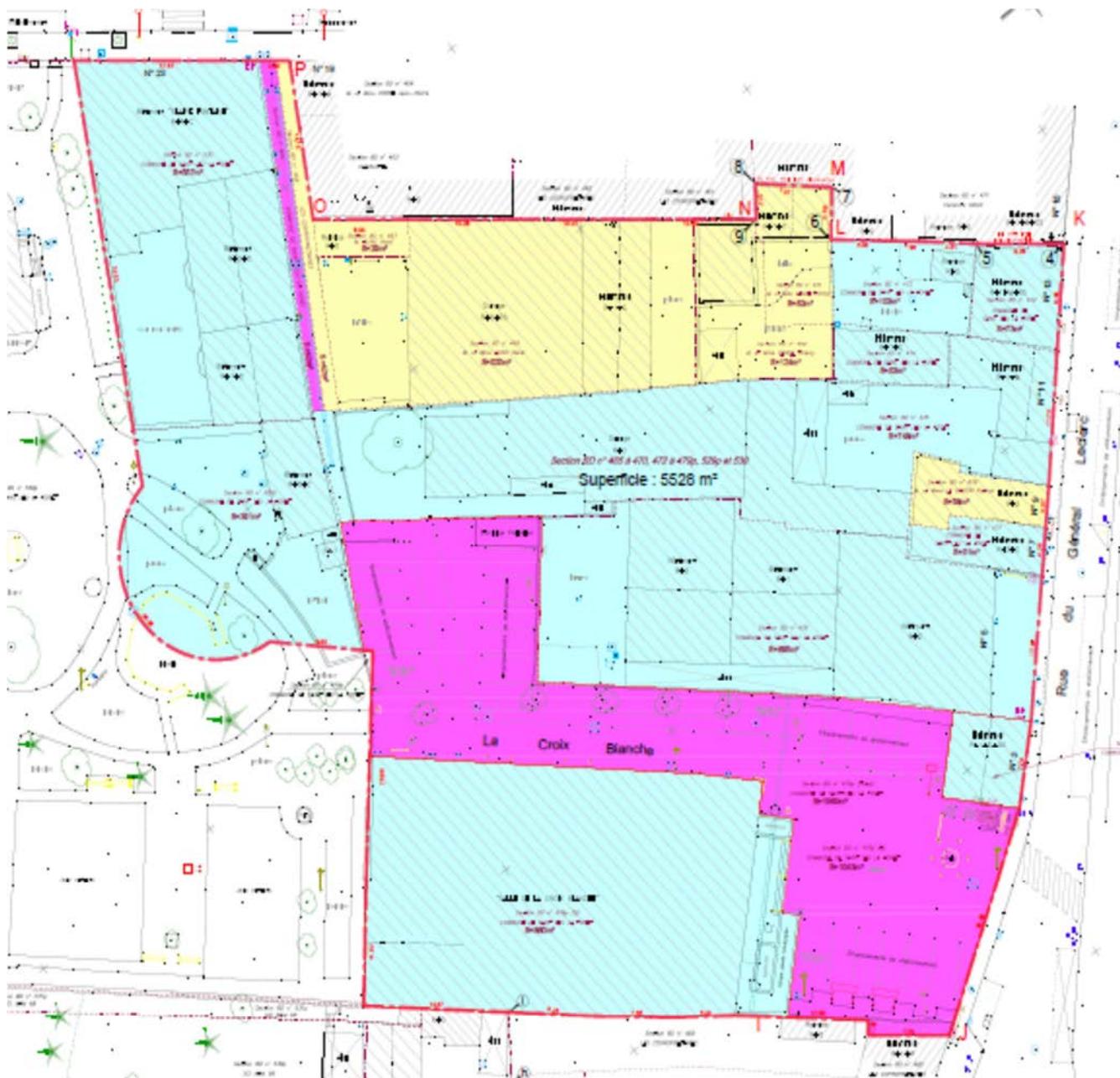
Ce plan parcellaire met en évidence les 2 seules parcelles qui font l'objet du déclassement ainsi que les autres parcelles avoisinantes qui sont aussi concernées par la future réalisation du projet de centre-ville annoncée dans le magazine de Saint-Leu-La-Forêt de janvier -février 2021.

Légende :

Rouge : parcelles BD 465 (42 m²) et BD 479p (1043 m²) concernées par le déclassement du domaine public

Bleu : parcelles de la commune déjà situées dans le domaine privé communal

Jaune : parcelles privées



Extrait du plan cadastral section BD

Localisation des parcelles BD 465 et BD 479 de l'îlot Croix Blanche le long de l'avenue du Général

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

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 »

La pertinence du recours à une enquête publique ainsi que les dispositions légales fait l'objet de l'analyse qui est portée au chapitre III-1 ci-après (analyse du déclassement)

1-3-4 L'impact du déclassement

La note de présentation n'aborde pas les éventuels impacts liés au déclassement.

I-4 Composition du dossier mis à la disposition du public

Le registre d'enquête publique

Le dossier de présentation du projet comprenant:

- Rapport de présentation
- Pièce 1 : Plan parcellaire au 1/200
- Pièce 2 : Plan cadastral normalisé
- Pièce 3 : Vue aérienne
- Délibération et rapport n° 20-07-19 - conseil municipal du 15 décembre 2020
- Arrêté d'ouverture d'enquête 2021-16

II-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II-1 Désignation du Commissaire-enquêteur

Suivant l'objet de l'enquête qui figure au paragraphe I-1 ci-avant et après sollicitation d'un commissaire enquêteur inscrit sur la liste d'aptitude départementale en vue de l'enquête publique de déclassement de voirie, Madame le Maire de Saint Leu-La- Forêt a pris l'arrêté n° AR 2021-16 désignant Monsieur Michel CHEVAL, commissaire enquêteur pour conduire l'enquête.

II-2 Préparation de l'enquête

Les dates de permanences ont été abordées rapidement suivant une proposition de planning de la part du commissaire enquêteur.

En vue de prendre connaissance du dossier et d'arrêter tant l'organisation que les modalités pratiques de déroulement de l'enquête dans le prolongement du planning proposé, une réunion a eu lieu le 05/03/2021 avec Monsieur Lacombe, Chargé de Mission Aménagement à la Direction de l'urbanisme, Monsieur Flament, Directeur de Cabinet et Madame Dupé, responsable de la Direction Administration Générale et Juridique.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

La réunion a donné lieu à la présentation des principales caractéristiques du projet et à la remise des éléments du dossier d'enquête en cours de finalisation au commissaire enquêteur, elle a aussi permis :

- de faire un point sur les objectifs du déclassement des deux parcelles,
- de faire un point sur l'inscription de ces objectifs au regard du PLU,
- de faire un point sur les dispositions concernant la publicité,
- d'arrêter les dates et horaires des permanences,
- d'arrêter les modalités concernant la participation du public de manière dématérialisée,
- de cerner quelques précisions à apporter en vue de finaliser le dossier d'enquête,
- de définir les conditions de réception du public.

Un compte rendu de la réunion a été adressé par courriel le 08/03/2021 à Monsieur LACOMBE

II-3 Organisation de l'enquête

Le projet d'Arrêté d'ouverture d'enquête m'a été soumis pour avis par courriel le 09/03/2021 pour lequel j'ai proposé de légères modifications qui relèvent des dispositions de l'article R123-9 du code de l'environnement.

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été pris le 09/03/2021.

L'enquête publique s'est déroulée du 29 mars au 13 avril 2021 inclus.

L'enquête a été organisée dans le souci partagé par le soussigné et la municipalité de permettre la plus large participation possible du public à l'enquête. Cette volonté s'est traduite par 3 permanences qui se sont tenues à la mairie principale dans le même créneau horaire situé entre 14h00 et 17h00:

- Le lundi 29 mars 2021
- Le mardi 6 avril 2021
- Le mardi 13 avril 2021

Enfin, les différents documents en rapport avec l'enquête : copie de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête et de l'avis au public, ont été obtenus préalablement à la tenue de la première permanence.

II-4 Déroulement de l'enquête

II-4-1 mesures de publicité

La Mairie a assuré la publicité de l'arrêté d'ouverture de l'enquête par deux publications dans les deux journaux ci-après:

- La première publication dans les 15 jours qui ont précédé l'ouverture de l'enquête : « *Le Parisien* », du 11 mars 2021 et « *La Gazette* » du 10 mars 2021
- La seconde publication durant la 1ère semaine de l'enquête : « *Le Parisien* » du 31 mars 2021 et « *La Gazette* » du 31 mars 2021

Mention de l'enquête publique a été faite sur le site internet de la Mairie de Saint-Leu- La-Forêt L'affichage de l'arrêté a été réalisé 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée ainsi que sur les lieux du déclassement (panneau portant l'affiche jaune format A2).

Un premier rapport d'information n ° 202100 0016 a été établi par la police municipale de Saint-Leu- La- Forêt ([annexe 3](#)), il atteste en date du 19/03/2021 l'existence de l'affichage de l'arrêté dans divers panneaux administratifs de la commune.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

6 photos sont associées au rapport, celui-ci indique les adresses d'affichages suivantes :

- Place Foch
- Rue du Général Leclerc angle rue de Boissy
- Rue Jacques Prévert
- Rue Gambetta, derrière la gare
- Sente entre le parking Croix Blanche et l'avenue de la Gare
- Parking Croix Blanche

Durant l'enquête et après la première permanence, un affichage supplémentaire a été ajouté à ma demande sur la porte de la mairie.

Un second rapport d'information n° 202100 0019 atteste en date du 13/04/2021 (dernier jour de l'enquête) l'existence de l'affichage de l'arrêté dans les mêmes panneaux administratifs de la commune et aux mêmes adresses que ci-dessus auxquels s'ajoute le 7ème affichage réalisé sur la porte d'accès à la mairie. 7 photos sont donc associées à ce second rapport ([annexe 4](#))

Les différentes mesures prises ci-dessus conduisent à conclure à une information suffisante du public.

II-4-2 conditions d'accueil du public

Les permanences ont été organisées, aux dates précitées, dans la salle de réunion de la rotonde contiguë à la salle de mariage, facilement accessible et situé à l'opposé de la réception, au rez-de-chaussée de la mairie.

En dehors des permanences, le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public à la réception de la mairie.

II-4-3 recueil des contributions du public

Contributions orales:

Les observations orales recueillies au cours des permanences ont également été transcrites sur le registre d'enquête par les mêmes personnes, il n'y a pas d'intérêt pour le présent rapport de les distinguer des observations écrites.

38 contributions écrites:

38 contributions ont été relevées suivant les deux principales possibilités d'expression :

- 15 sur le registre mis à disposition à la mairie pendant toute la durée de l'enquête
- 23 par courriels transmis par la municipalité

II-4-4 contacts divers au cours de l'enquête

Le Commissaire-enquêteur a pu s'entretenir et échanger de vive voix et par courrier électronique en tant que de besoin, avec Monsieur Lacombe, Chargé de Mission Aménagement à la Direction de l'urbanisme.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint Leu-La-Forêt

II-4-5 contacts divers à l'issue de l'enquête

En fonction de l'importance des contributions et bien que non obligatoire pour une enquête de voirie, un procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête a été adressé par courriel le 28/04/2021 ([annexe 5](#)). Il a donné lieu à une présentation des 9 principaux thèmes d'observations le 29/04/2021 en présence de Madame le Maire, Madame Codron - Maire adjointe à l'urbanisme, Monsieur Kurtz - Directeur Général des Services et Monsieur Lacombe - Chargé de Mission Aménagement à l'urbanisme.

Les réponses de la municipalité vis-à-vis des 9 thèmes d'observations du public ainsi que des questions du commissaire enquêteur ont été transmises le 06/05/2021.

II-4-6 éléments divers recueillis au cours de l'enquête

La commune dispose d'un agenda 21 qui contient 17 objectifs de développement durable, déclinés à travers 3 ambitions pour la ville:

- Nature : Forêts et jardins à portée de main
- Solidaire et animée : les Saints-Loupiens au cœur des échanges
- Eco-dynamique : mobilités apaisées, attractivité des activités

III- ANALYSE DU DECLASSEMENT

1) Pertinence du recours à une enquête publique et dispositions légales qui relèvent du type d'enquête pour un déclassement de voirie :

Le code de la voirie routière à travers son article L141-3 modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 précise bien que le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal et que les délibérations les concernant sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées normalement.

A défaut d'enquête relevant d'une autre réglementation l'enquête rendue nécessaire doit ainsi être 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.

Le recours à une enquête publique prévue par l'article L.141-3 du code de la voirie modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 ainsi que ses articles suivants R.141-4 à R.141-10 est justifié compte tenu que les parcelles à déclasser sont des espaces non clos ouverts au public, accessibles en permanence et qu'ils constituent des dépendances de la voirie publique puisqu'ils assurent une réelle fonction de desserte piétonne (accès au parc public du Charme au Loup et entre voies publiques) associée à une fonction de parking.

Cette qualification de desserte nécessite donc que le déclassement de la parcelle 479 p (portion A) fasse l'objet d'une enquête publique au même titre que la parcelle 465 qui est une demie sente qui rejoint l'avenue de la gare.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

2) Analyse du but poursuivi par le projet de déclassement.

Les raisons du déclassement envisagé qui sont présentées selon le contexte général et l'objectif du présent projet développées dans les précédents paragraphes 1-3-1 et 1-3-2 sont directement liées au projet de centre-ville qui identifie l'îlot Croix Blanche comme secteur de développement urbain dans le PLU.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour le centre-secteur gare définit notamment pour l'îlot Croix Blanche les orientations d'aménagement comme suit :

- En matière de paysage urbain : conserver la vocation paysagère et récréative de l'îlot du Charme au Loup.
- En matière de développement urbain et commercial : restructurer et recomposer l'îlot Croix Blanche. La mixité fonctionnelle sera recherchée, notamment le commerce en rez-de-chaussée.

Le conseil municipal indique dans sa délibération n° 20-07-19 du 15 décembre 2020 jointe au dossier de la présente enquête publique que le projet de l'îlot Croix-Blanche nécessite un déclassement par anticipation de plusieurs parcelles dont les parcelles BD 479p(A) et BD 465 qui doivent être désaffectées du domaine public communal en vue du principe de cession approuvé par la ville au profit de la société SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU.

IV- RESUME DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Comme précisé au paragraphe II-4-5 ainsi que dans le PV de synthèse remis le 29/04/2021 à la municipalité de Saint-Leu-La-Forêt, le nombre de contributions et propositions recueillies au cours des 15 jours consécutifs d'enquête s'est élevé à 38.

Le résumé des contributions rédigé sur les 9 pages qui suivent permet notamment à chaque lecteur du présent rapport de retrouver ses éventuelles observations

1) 15 Contributions (n° 1 à 15) figurent dans le registre d'enquête

1a) 10 ont été déposées lors des permanences

Contribution n°3 de Mr et Mme Guesquiers (page 3 du registre d'enquête):

- Que devient le droit de passage qui doit être confirmé et respecté ?

Autres remarques visant le projet immobilier prévu à terme :

- Le parking qui sera souterrain sera-t-il payant ?
- Que deviendront les associations lorsque Claire fontaine et la Croix Blanche seront rasées ?
- Que deviendra l'accent qui est mis sur les seniors quand les locaux auront disparus ?
- Que dire des nuisances liées la circulation (pollution, bruit...)

Contribution n°4 de Mr Lefebvre (page 4 du registre d'enquête):

- Pourquoi la demie-sente entre les parcelles BD 465 et 479 p (A) ne fait pas partie du déclassement ?
- L'arrêté d'ouverture d'enquête n'étant pas affiché à la gare ainsi qu'aux diablots et au marché, avant de me déplacer en mairie je me demandais si l'enquête n'était pas annulée !

Défavorable au déclassement notamment en fonction des remarques ci-après

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Autres remarques visant le projet immobilier prévu à terme :

- un seul promoteur sans appel d'offres et toujours le même
- pas de logements sociaux alors que le bon sens voudrait qu'il y en ait dans tous les projets
- absence de salle de spectacle pendant que la future salle n'est pas encore construite
- perspectives trompeuses dans les communications relayées par la ville
- les travaux durant 2 ans vont fragiliser nos commerces
- un projet démesuré (140-160 logements) sur 4-5 niveaux qui manque d'ambition écologique, environnementale et durable
- un projet qui va dégrader le trafic routier avec au moins 200 véhicules/jour supplémentaires
- Bref, un projet réalisé sans concertation citoyenne

Contribution n°8 de Mme Bernard (pages 6 et 7 du registre d'enquête)

Avis défavorable

Le passage par la sente (parcelle 465) qui permet de relier l'avenue de la gare à l'avenue du général Leclerc sera-t-il maintenu de façon permanente ?

Je suis contre le projet initial qui prévoyait la fermeture le soir et la nuit

Autres remarques visant le projet immobilier prévu à terme :

Les logements sociaux sont nécessaires dans le centre-ville, la mixité sociale n'est pas uniquement pour le sud de la ville

Contribution n°9 de Mme Ferté (page 7 du registre d'enquête)

Beaucoup de projets et celui du cœur de ville qui est mené sans appel d'offre est trop important par rapport au centre-ville

- Le jardin public va être emprisonné par les immeubles
- Que va devenir la sente ?
- Un autre jardin public ne peut-il pas envisagé rue de l'ermitage ou est encore prévu 120 logements ?
- Quid de la circulation durant les travaux

Contribution n°10 de Mr Foulon (page 8 du registre d'enquête)

Avis défavorable au déclassement qui bénéficiera à un projet qui n'est pas mené dans les règles (absence d'appel d'offre)

Pas de logements sociaux pourtant obligatoires,

Le centre historique de la croix blanche qui existe depuis le XVIII^e siècle sera défiguré,

Désagréments pour les riverains (pollution et bruit),

Pas d'étude géologique alors que le sous-sol est parcourue par des sources d'eau,

Il faut maintenir une circulation piétonne entre l'avenue de la gare et l'avenue du Général Leclerc et l'accès au jardin du charme aux loups.

Contribution n°11 de Hamecin (page 9 du registre d'enquête)

Avis défavorable au déclassement qui ne reçoit pas l'adhésion d'une grande partie des Saint-Loupiens

Absence d'appel d'offre, pas de concurrence

Une volonté de bétonner le centre-ville sans concertation

Impact pour créer les 3 à 4 sous-sols au regard des sources d'eau

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Maintien de la circulation piétonne par la sente entre l'avenue du Général Leclerc et l'avenue de la gare
Nuisances pendant de nombreuses années

Contribution n°12 de Mr Bert (page 9 du registre d'enquête)

Avis défavorable au déclassement sauf si le passage existant entre l'avenue du Général Leclerc et l'avenue de la gare est maintenu

Absence d'appel d'offre pour le projet immobilier

Quelle contrepartie financière au déclassement ?

Contribution n°13 de Mme Agostini (courrier remis et annexé page 10 du registre d'enquête)

Non opposée à de nouveaux projets mais contre une telle concentration de projets immobiliers en centre-ville

Devenir du jardin du charme aux loups ?

Contribution n°14 de Mme Pinon (courrier remis et annexé page 11 du registre d'enquête)

Avis favorable

Permet la réalisation d'un projet très utile à la population mené en concertation avec les habitants.

Amélioration de l'habitat, création de places de parking en souterrain

Espace dédié aux associations et possibilité d'espaces supplémentaires aux commerçants

Réaménagement du parc et création d'une circulation piétonne sécurisée pour tous.

Valorisation des emprises foncières dédiée à la réalisation d'une salle de spectacle et autres équipements.

Contribution n°15 de Mme Prigent (courrier remis et annexé page 12 du registre d'enquête)

Avis défavorable

Déclassement des parcelles qui aboutit à annexer la sente et les parkings pour redistribuer la surface aux dépends des riverains et usagers et au profit du promoteur des « allées de saint-leu »,

Publicité insignifiante découverte fortuitement sur l'un des murs de la sente

Autres remarques visant le projet immobilier prévu à terme

Projet totalement inadapté

- Trop de logements sur une hauteur excessive, révision à la baisse non entendue
- Engorgement des voies de circulation par voie de conséquence
- Problèmes de stationnement qui ne seront pas résolus par les parkings prévus en souterrain (afflux de population dans un espace réduit)
- Préjudice aux commerçants durant au moins deux ans
- Non remplacement de la salle de spectacle au moment de sa démolition
- L'accès au parc du charme aux loups va-t-il subsister ?
- Aspect écologique oublié par un bétonnage effréné qui remplace les espaces verts
- Beaucoup emprunte la sente entre l'avenue du Général Leclerc et l'avenue de la gare, dans ces conditions il serait préjudiciable à la population de supprimer ce passage.

1b) 5 ont été déposées en dehors des permanences

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Contribution n°1 de Mme Duval (page 2 du registre d'enquête) :

Le stationnement dans la ville est difficile, le parking de la poste est très utilisé comme celui qui fait l'objet de l'enquête. Rien n'est prévu pour remplacer le stationnement qui va disparaître à la suite du déclassement.

Opposée au projet de déclassement en raison de la gêne qui sera occasionnée pour le stationnement des véhicules et pour les accès à l'espace vert.

Contribution n°2 de Mr Chesmozure (page 2 du registre de d'enquête)

Opposé au déclassement du parking compte tenu que les parkings sont surchargés comme celui de la gare (densité forte de véhicules en stationnement en centre-ville). Il y a lieu de Respecter le bien être des riverains et de veiller à maintenir la possibilité de venir faire des achats en centre-ville.

Contribution n°5 de Mme Adam (page 5 du registre d'enquête)

Avis Favorable au déclassement

Réaménagement important et nécessaire

Evolution du projet par rapport à celui qui a été présenté en mars 2018

Prise en compte par la municipalité de certaines suggestions des participants

Aménagement possible du parc et création d'un parking souterrain.

Contribution n°6 de Mme M.....(page 5 et 6 du registre d'enquête)

Avis défavorable au déclassement car le parking entraînera et favorisera un peu plus la circulation des véhicules alors que l'on circule déjà très mal

Le projet ne protège pas l'architecture locale (meunières) qui fait l'attrait de la ville

Un quartier à rénover mais pas à n'importe quel prix

Favorisez plutôt des modes de transport adaptés à la taille de la ville et de ses voies de circulations

Contribution n°7 de Mr Mme Cittanova (page 6 du registre d'enquête)

Avis défavorable

Le droit de passage est totalement absent alors qu'il doit être permanent et pour tous les saints Loupiens et visiteurs.

Il est impératif de conserver une circulation douce allant de la gare à la croix blanche et dans l'alignement de la rive du général Gallieni ent rejoignant la rue du ru

Le croisement de ces deux voies douces pourrait être aménagé en espace de rencontre type kiosque (musique, manifestations culturelles et récréatives). L'école de musique serait la bienvenue

2) 23 Contributions (n° 16 à 38) ont été déposées par voie dématérialisée-courriels transmis par la municipalité

Contribution n°16 de Mr Sauboua (courriel du 31/03/2021) :

- Il n'y a pas de retour sur investissement pour la mairie au regard de ces cessions.
- Tout a été négocié en amont de l'enquête

Autres remarques visant le projet immobilier prévu à terme

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint Leu-La-Forêt

- Absence de logement social alors que la ville est dans l'obligation d'atteindre 25%
- Pourquoi les 80 places de parkings ne rentrent-elles dans l'accord d'échange ?
- Le choix d'un promoteur en gré à gré est dérangeant

Contribution n°17 de Mr Castelli (courriel du 07/04/2021)

La contribution vise le projet immobilier prévu à terme

Enfin un projet pour remplacer les ruines insalubres du centre-ville

Des parkings en plus, une salle pour les associations, des rues piétonnes, des commerces aux normes de qualité tout ça fait par un promoteur de renom

Contribution n°18 de Mr Peggy (courriel du 07/04/2021)

La contribution vise le projet immobilier prévu à terme

Je suis favorable au déclassement de la parcelle permettant au projet immobilier des Allées de St Leu de voir le jour, celui-ci va faire vivre le centre-ville grâce à de nouveaux commerces.

Le parc du Charme aux Loups sera mis en valeur et des stationnements supplémentaires seront créés, cela permettra à de nombreux St Loupien de se loger dans des appartements qui remplaceront avantageusement les bâtiments délabrés actuels

Contribution n°19 de Mme Tizon courriel du 07/04/2021)

La contribution vise le projet immobilier prévu à terme

Le nouvel aménagement du centre-ville est indispensable pour accueillir les Saint Loupiens dans des logements esthétiques et de qualité.

Le projet semble remettre à l'honneur les commerces de proximité et la consommation locale.

Gageons que les prochains commerces prévus dans cet ensemble trouveront une clientèle.

La municipalité a réussi avec l'architecte à proposer un ensemble cohérent qui satisfera les riverains, commerçants et associations culturelles.

Contribution n°20 des élus DASL (avis sous forme de note transmis par courriel le 08/04/2021)

L'avis des élus DASL qui est porté sur 4 pages est inclus dans les pièces annexes ([annexe 6](#))

Les principaux points de l'avis :

- Le conseil municipal du 23/03/21 a acté la vente des parcelles 479p et 465 avant la présente enquête publique sur leur déclassement.
- Le groupe DASL est contre le déclassement :
 - o Faible publicité
 - o Pourquoi la partie de la sente qui relie le parking à l'avenue de la Gare n'est-elle pas soumise à l'enquête publique (parcelle BD 475) ?
 - o Le conseil municipal du 10 juillet 2020 ayant intégré la parcelle BD 465 au domaine privé communal, pourquoi cette demi-sente est-elle concernée par le déclassement ?
 - o La partie du parc du Charme au Loup qui sera concernée par le projet n'entre pas dans cette enquête alors qu'il s'agit du seul parc public du centre-ville.
 - o Les espaces publics soumis au déclassement représentent pour les habitants un lieu de circulation important sur cet emplacement central pour la ville : circulations douces depuis l'est des coteaux et le centre vers la gare, accès au parc du Charme au Loup...

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Il est proposé que le déclassement soit au moins conditionné à la définition concrète des conditions dans lesquelles ces espaces publics seront « restitués » à la libre circulation du public.

Autres remarques visant le projet immobilier prévu à terme

Vis-à-vis des objectifs de l'OAP du PLU

- Le gabarit et l'aspect général des bâtiments prévus ne semblent pas de nature à préserver l'aspect « traditionnel » du centre-ville (le PLU permet jusqu'à 16,5 mètres de hauteur et une emprise au sol de 70%, supérieure à ce qui est permis pour l'ensemble du centre-ville).
- le parc en lui-même n'est pas répertorié comme espace vert protégé sur le plan de zonage. Ainsi, le règlement du PLU actuel n'offre aucune garantie sur ce terrain. la préservation de la verdure en ville nous paraît absolument essentielle. Là aussi, des engagements plus précis nous semblent devoir être pris préalablement à cette procédure de déclassement.
- L'OAP pour ce secteur centre-gare prévoit un objectif de mixité sociale tout en le faisant entièrement reposer sur le secteur de la gare, et pas du tout sur le secteur vendu au promoteur dans le cadre de ce projet qui ne prévoit aucun logement social sur les 140 évoqués. Nous proposons que la ville exige la présence d'un quota raisonnable (et en rapport avec ses engagements en ce domaine) de logements sociaux dans cette résidence.

Au regard de la transparence et la concertation

- Ce projet qui consiste à remodeler l'îlot central du cœur de ville, patiemment acquis par la ville depuis les années 2000, n'a fait l'objet d'aucune procédure de concertation.
- La cession amiable au promoteur Verrecchia intervient sans procédure d'appel d'offre. Selon quelles dispositions légales la vente amiable est-elle possible dans ce cadre ?

Concernant l'intérêt des Saints-Loupiens dans ce projet

- Les associations seront privées pour une durée indéterminée de deux équipements culturels majeurs (la Croix Blanche et l'espace Clairefontaine), sans qu'aucun projet culturel n'ait été défini pour la durée des chantiers ni à l'issue de ceux-ci. Nous proposons la création d'une commission extra-municipale dédiée au suivi du projet culturel, et notamment à la définition d'un cahier des charges pour les futurs équipements culturels, avant de conclure la vente des parcelles.

Contribution n°21 de Mr Rochoux (avis transmis par courriel le 09/04/2021)

La contribution vise le projet immobilier prévu à terme

Mr Rochoux est favorable au déclassement des parcelles du centre-ville, objet de l'enquête publique pour les raisons ci-dessous :

- Augmentation de l'offre de stationnement public (réel besoin) sans avoir plus de pollution visuelle ni conséquence sur l'encombrement des voies puisque le parking sera souterrain.
- Meilleure offre commerciale et renforcement du commerce local (stationnement en souterrain facilitant les accès).
- Nouveau lieu de vie dans cette partie du centre-ville, mise en valeur du parc du Charme au Loup par une meilleure visibilité, des accès larges, agréables et sécurisés. Le projet prévoit à terme une rénovation complète de ce parc.
- Sécurisation de la sente permettant d'aller vers la gare SNCF qui sera agrémentée puisque en partie commune avec les accès au parc.
- Rénovation de cette partie du centre-ville qui est inesthétique et insalubre (nouvel espace moderne et de qualité pour les associations mieux adapté à leurs besoins)

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

- Remplacement de la salle de spectacle actuelle par une salle moderne sur un autre site pour une ville qui depuis toujours favorise les actions culturelles.

Ce projet en centre-ville a été présenté plusieurs fois lors d'exposition et réunions à la population, aux commerçants et associations qui ont pu apporter leur contribution.

Les aspects environnementaux ont été pris en compte.

Contribution n°22 de l'association ACLS (avis sous forme de note transmis par courriel le 12/04/2021)

L'avis de l'association est porté sur 3 pages, il est inclus dans les pièces annexes ([annexe 7](#))

- Manque de publicité sur les panneaux d'affichage public. L'arrêté municipal n'est pas affiché sur tous les panneaux d'affichage de Saint-Leu-La-Forêt et certains près desquels il y a beaucoup de passage, comme le marché ou la gare, ne présentent pas cet arrêté.

L'enquête concerne un projet qui touche le parking de la CROIX BLANCHE et la salle de spectacle qui concernent tous des Saint-Loupiens, il est primordial que l'ensemble des citoyens de Saint-Leu-La-Forêt ait l'opportunité d'être informé de cette enquête. Au regard de ce constat, nous estimons qu'il y a un défaut de publicité.

- Pourquoi cette enquête ne contient pas la portion de sente entre les parcelles BD 465 et BD 479, ni la portion concernée par le parc du Charme au loup ?

Autres remarques visant le projet immobilier prévu à terme

- Projet conçu avec un promoteur et sans concertation des citoyens.
- Projet sans ambition écologique et durable, à l'opposé des attentes des citoyens au regard du réchauffement climatique et de la crise sanitaire (suppression d'arbres et d'un espace public, concentration de logements sur plusieurs étages et des espaces de parking sur plusieurs niveaux).
- Projet sans logements sociaux alors que toutes les autres constructions prévoient à minima 30%. Ceci nous éloigne de l'objectif de 25% de logement sociaux en 2025 (loi SRU) et montre une position qui vise à ne pas les atteindre. Cette posture expose la ville à des pénalités financières importantes.
- Projet prévu de longue date avec le promoteur Verrecchia pour un des plus gros projets de la ville, il est étonnant de voir toujours ce même promoteur et de telles opérations réalisées sans appel d'offre, sans mise en concurrence et en toute opacité.
- Projet qui prévoit la destruction de la salle de spectacle bien qu'une autre salle soit prévue sur un autre projet mais qui ne devrait pas voir le jour avant 2023-2024. Or Si le projet Verrecchia est lancé, l'actuelle salle de spectacle LA CROIX BLANCHE sera détruite, laissant les Saint-Loupiens sans salle de spectacle pendant 2 à 3 ans. Ceci n'est pas acceptable pour les Saint-Loupiens. Ce manque ne peut être compensé par une salle déjà existante (« la Maison pour tous ») comme le met en avant la Mairie.
- Depuis l'exposition publique de 2018 qui a provoqué beaucoup de mécontentement, la ville n'a pas sollicité l'avis de ses citoyens pour adapter ce projet. Si des informations commencent à circuler (voir le dernier Dans Ma Ville de Janvier/Février), les photos de projection communiquées sont celles du promoteur et affichent des perspectives trompeuses. Notamment la nouvelle construction avec un étage de plus qui semble être au même niveau que la maison de droite

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Contribution n°23 de Mr Baquin, président de l'AHGEVO (avis transmis par courriel le 12/04/2021)

Avis positif sur la procédure et sur l'opération qu'elle permet de réaliser :

- L'opération projetée va remédier au manque de logements et d'habitants en centre-ville, et recréer la "centralité résidentielle" préconisée au PLU.
- Cela répond à l'attente des habitants notamment âgés, qui souhaitent rester à Saint Leu en leur permettant le parcours résidentiel qu'ils souhaitent.
- La création du premier parking public souterrain en centre-ville permettra également aux personnes de se garer plus facilement, ce qui renforce l'attractivité commerciale
- En tant que président d'association qui se réunissait dans la salle Clairefontaine, le retour en centre-ville d'une salle associative moderne et confortable qui pourra être plus fréquentée que la maison pour tous est appréciable.
- Sur le plan environnemental, cette opération entièrement réalisée sur une surface déjà artificialisée, sans réduction de la surface du parc public est conforme au principe "zéro artificialisation des sols".

Les démarches de concertation menées par la municipalité aux diverses étapes de l'élaboration de ce projet, notamment depuis deux ans, ont permis d'infléchir le projet initial et d'en optimiser sensiblement la programmation et l'esthétique.

Contribution n°24 de Mr Lecinana (avis transmis par courriel le 12/04/2021)

Opposé au déclassement qui priverait les habitants de St Leu d'un important espace public au profit des sociétés privés.

Contribution n°25 de Mme Bougarel Martine (avis transmis par courriel le 12/04/2021)

Non favorable au projet

Concernant le déclassement objet de l'enquête

- Pourquoi une partie de la sente qui relie le parking à l'avenue de la Gare n'est-elle pas soumise à l'enquête publique (parcelle BD 475) ?
- Le conseil municipal du 10 juillet dernier ayant intégré la parcelle BD 465 au domaine privé communal, pourquoi cette demi-sente est-elle concernée par le déclassement ?
- La partie du parc du Charme au Loup qui sera concernée par le projet n'entre pas dans cette enquête alors qu'il s'agit du seul parc public du centre-ville.
- Le conseil municipal du 23 mars dernier a acté la vente des parcelles 479p et 465, avant même la tenue de cette enquête publique
- les parcelles 479p et 465 sont actuellement des voies de circulation publique fréquentées, quelles servitudes de passage pour le public seront précisément et contractuellement définies ? Nous n'avons pas d'informations à ce sujet ; c'est une inquiétude.
- L'information concernant l'existence de cette enquête est lacunaire ; les affiches n'ont pas été apposées dans tous les espaces d'affichage administratif.

Autres remarques visant le projet immobilier prévu à terme

- le déclassement du domaine public a pour but de vendre les dites parcelles à un promoteur privé (Verrecchia) qui va se porter acquéreur - sans qu'un appel d'offres ait été lancé
- l'opération modifiera de façon conséquente la physionomie et l'usage de ce centre-ville qui a été initié, depuis déjà quelques années, sans concertation avec les habitants (même si quelques

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

modifications ont pu être apportées suite à l'opposition déclarée d'une partie des Saint-Loupiens lorsque le projet a été connu).

- aucun logement social n'est prévu dans cet ensemble de 140 logements environ ; cette zone est dispensée, selon le PLU, de la nécessité d'intégrer 20 à 25% de logements sociaux. (certains nous dit-on peuvent souhaiter des logements de qualité ...)
- la mise en œuvre de ce projet entraîne la destruction de notre espace culturel avant même que le projet du futur espace destiné à le remplacer n'ait été défini.

Contribution n°26 de Mme Melissa (avis transmis par courriel le 12/04/2021)

Favorable au déclassement qui permettra :

de financer la construction d'une nouvelle salle de spectacle en remplacement de la désuète salle de La Croix Blanche.

Autres remarques visant le projet immobilier prévu à terme

- Création de places supplémentaires de stationnement qui manquent aujourd'hui en centre-ville, qui plus est dans un parking public souterrain
- installation de nouveaux commerces en centre-ville alors que certaines catégories de commerces sont absentes ou peu représentées
- rénovation d'un espace associatif
- permet d'en finir avec les bâtiments vieillissants et le sentiment d'insalubrité de cette partie du centre-ville
- ouverture sur la rue le parc du charme au loup aujourd'hui complètement enclavé et donc peu valorisé
- permet une circulation piétonne sécurisée et directe entre la place de la Forge et l'avenue de la Gare

Contribution n°27 de Mr vacher (avis transmis par courriel le 12/04/2021)

Cette contribution favorable est sensiblement identique à la contribution ci-dessus à l'exception de l'observation suivante:

Le projet a fait l'objet d'une longue concertation a été présenté à 3 reprises aux habitants avec des aménagements importants suite à ces échanges. Il figurait par ailleurs clairement dans le programme de la majorité municipale élue en 2020. Il est maintenant temps de le mettre en œuvre pour ne pas laisser dépérir cette partie centrale de la ville.

Contribution n°28 de Mme Bougarel Violaine (avis transmis par courriel le 13/04/2021)

Cette contribution est totalement identique à la contribution non favorable n°10 ci-dessus

Contribution n°29 de Mr Goldenberg -conseiller municipal (avis transmis par courriel le 13/04/2021)

Favorable au projet car Saint Leu pourra bénéficier d'un parking public en sous-sol, il apportera de nombreuses places de parking tant nécessaires au centre-ville.

Il dynamisera le commerce par une circulation piétonnière facilitée ainsi que l'accès au Parc qui sera remis en valeur.

De même, le projet mettra en valeur l'entrée de ville en supprimant les logements insalubres et les façades horribles qui gâchent l'architecture du centre-ville.

Contribution n°30 de Mr Leglou (avis transmis par courriel le 13/04/2021)

Que dire lorsque l'enquête publique intervient dans le contexte bien particulier de crise sanitaire, qui rend difficile voire impossible la participation à l'enquête publique !

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

- Regrette une « publicité » quasiment inexistante
- Suivant le déclassement du domaine public de ces parcelles, comment le Parc du Charme au Loup sera impacté par un tel projet de construction et menacé à terme. Comment seront maintenus les accès au public ?
- Rappelle qu'en 2020, dans son rapport d'enquête visant au déclassement de parcelles pour un autre projet (sis rue Gambetta), le commissaire enquêteur avait déjà constaté « *un manque d'information sur les grands projets de développement urbanistiques* » et suggérait à la municipalité « *d'ouvrir une campagne d'information et d'explications sur le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, pour faire échos à de nombreuses demandes de réunions publiques* ».

Autres remarques visant le projet immobilier prévu à terme

- Beaucoup d'interrogations sur un projet bien éloigné des objectifs affichés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU qui « *préservent ce qui fait du centre-ville l'un des derniers centre-ville traditionnels de la vallée de Montmorency* ».

Le projet ne répond pas aux enjeux environnementaux qui sont au cœur des préoccupations des Saint-Loupiens :

- Quelles mesures permettront de limiter la circulation et le stationnement en centre-ville, alors que les flux sont déjà saturés ?
- Quelles dispositions sont prévues pour encourager les circulations douces, des piétons, des cyclistes notamment ?
- Quel plan de circulation sera mis en place pendant les deux années de travaux ?
- Nous sommes également inquiets pour l'avenir du Parc du Charme au Loup dont il s'agissait selon l'OAP de « *conserver la vocation récréative et paysagère [car il est le] seul square public en centre-ville* ».
- Pourquoi le Parc en lui-même n'est-il pas répertorié comme espace vert protégé sur le plan de zonage du PLU ? Des arbres seront-ils abattus ? Combien seront replantés ? Où ?
- En terme de services publics, est-ce que les équipements publics actuels (écoles, cantines, périscolaires, sports...) sont suffisamment dimensionnés pour accueillir de nouvelles familles ?
- Est-ce que les services de la ville sont suffisamment dotés pour recevoir qualitativement les nouvelles et nouveaux Saint-Loupiens ?

Contribution n°31 de Mme Notté (avis transmis par courriel le 13/04/2021)

Il s'agit d'un bien public et donc un territoire appartenant aux habitants.

On supprime un parking public alors même qu'il manque de stationnements.

Une réhabilitation du lieu ne semble pas aberrant, mais il est dommage de céder des parcelles communales que d'autres vont faire fructifier alors que la ville pourrait investir pour en tirer des bénéfices pérennes.

Contribution n°32 de Mr Tardif (avis transmis par courriel le 13/04/2021)

Aucune publicité sur l'enquête, pas d'affichage en mairie ni sur plusieurs panneaux administratifs; les informations du public se sont limitées à une réunion publique fort chahutée en mars 2018, suivie d'une exposition la même année.

Une enquête publique qui paraît porter sur un aspect marginal d'un projet global qui ne sera jamais soumis à l'approbation des citoyens.

Les parcelles ont fait l'objet d'une motion validant leur déclassement par anticipation votée en conseil municipal le 15 décembre 2020

Questions concernant l'enquête de voirie :

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

- Pourquoi la parcelle BD 466 qui correspond à la deuxième moitié de la demi sente piétonne n'est-elle pas soumise à l'enquête comme la BD 465 puisqu'elle a été intégrée dans le domaine privé communal au conseil du 10 juillet 2020 ?
- D'autres surfaces qui sont parties prenantes du réseau de voies de circulation douces assurant l'accès au parc public du Charme au Loups ou permettant de rejoindre la gare ne sont pas dans l'enquête ?
- Le parc public qui est déterminant dans le cadre paysager du projet n'entre pas dans l'enquête ?
- Pourquoi le bâtiment public en BD479p (C), annexe de l'ancienne salle de la Croix blanche, qui abrite des services municipaux, n'est-il pas dans l'enquête ?
- Pourquoi la parcelle BD476 figure-t-elle sur le plan parcellaire comme parcelle privée non concernée par l'enquête ?
- Les espaces publics soumis au déclassement représentent pour les habitants un lieu de circulation important sur cet emplacement central: circulations douces depuis l'est des coteaux et le centre vers la gare, accès au parc du Charme au Loup... Ces espaces permettent aujourd'hui aux cyclistes et piétons de circuler en plein centre-ville à l'écart de la circulation automobile.
- Quelle sera la superficie d'espaces publics rendue aux habitants ?
- Il y a lieu de conserver la vocation récréative et paysagère du Charme au Loup dont une partie est sous l'emprise du projet. A l'heure du réchauffement climatique, la préservation de la verdure en ville est essentielle et ce projet constitue une menace de plus. Là aussi, des engagements plus précis doivent être pris préalablement à cette procédure de déclassement.

Agenda 21 de la ville :

« L'enjeu est de préserver cette nature de proximité et de l'enrichir avec de nouveaux espaces ouverts et récréatifs pour tous les Saint-Loupiens ».

« Apaiser la circulation en centre-ville = favoriser un aménagement des espaces publics apaisant la circulation automobile : zones de rencontres, élargissement des trottoirs, voies réduites, etc.. »

« Assurer une continuité des itinéraires en modes doux »

Autres remarques visant le projet immobilier prévu à terme

- 140 à 180 logements sans part destinée aux logements sociaux, contrairement à la loi,
- destruction des équipements culturels (salle de spectacle de la Croix Blanche et de la salle associative Clairefontaine)
- bouleversement total du centre ancien,
- Absence de plan détaillé des implantations nouvelles du futur ensemble,
- accès et sortie des parcs de stationnement, plan de circulation aux abords, positionnement des circulations douces pour l'accès au parc public du Charme aux loups et pour rejoindre la gare, préservation des éléments du patrimoine de ce centre ancien.
- depuis 2016 le promoteur Verrechia est propriétaire de trois parcelles limitrophes du périmètre du projet (BD 483-531-532). A quelles fins ?

Contribution n°33 de Mme Bontoux(avis transmis par courriel le 13/04/2021)

Ce projet va redynamiser notre centre-ville. J'ai hâte de me rendre au parc à travers ses allées, de me garer dans le parking couvert et de voir de nouveaux commerces et/ ou restaurant s'y installer

Contribution n°34 de Mme Valléau (avis transmis par courriel le 13/04/2021)

La publicité n'a pas été effectuée conformément aux articles L 123-10 et R 123-9 à R 123-11 du code de l'environnement, elle n'apparaissait pas sur tous les panneaux d'affichage de la ville dès le début de l'enquête et a été indiquée sur la page Facebook de la ville 2 jours après le début de l'enquête.

Cela constitue une entrave à l'information des Saint-Loupiens et à l'exercice de la démocratie sur les décisions de la ville.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Comme pour la dernière enquête, le projet est d'ores et déjà ficelé et cette consultation n'est qu'une obligation administrative.

Autres remarques visant le projet immobilier prévu à terme

Le futur projet qui sera implanté sur la zone Croix-Blanche, y compris les parcelles BD 465 et BD 479 p n'est pas en conformité avec la loi SRU qui impose 30% de logements sociaux pour toute construction de logements collectifs dans les villes qui n'atteignent pas 25% de taux de logements sociaux sur son territoire. Cela aura pour conséquence d'augmenter la carence en logements sociaux sur St-Leu-la-Forêt, alors que le besoin est important et que l'on peut considérer que celui-ci va augmenter du fait de la crise économique induite par la crise sanitaire que nous connaissons.

De plus, le projet de construction n'a fait l'objet d'aucun avis de publicité alors que la mise en concurrence est un pré-requis dans le processus d'attribution de marché au sens de la commande publique.

Contribution n°35 de Mr Challot (avis transmis par courriel le 13/04/2021)

L'avis défavorable s'associe aux remarques et avis de l'association des "amis des cèdres de saint leu" au sujet du déclassement par anticipation de 2 parcelles BD 465 et BD 479p (portion A).

Contribution n°36 de Mme Gely (avis transmis par courriel le 13/04/2021)

Pas opposé au projet coeur de ville car notre ville mérite de continuer à nous séduire

Mais est-il possible que :

La cession amiable au promoteur Verrecchia intervient sans procédure d'appel d'offre, malgré le caractère stratégique de cet aménagement et le fait qu'il comporte un parking public et un équipement culturel (espace Clairefontaine). Selon quelles dispositions légales la vente amiable est-elle possible dans ce cadre ?

Est-il possible que :

Le gabarit et l'aspect général des bâtiments prévus ne semblent pas de nature à préserver l'aspect « traditionnel » de ce centre-ville, et aucune donnée précise sur la hauteur exacte projetée n'a été divulguée. Le PLU tel qu'il a été adopté permet jusqu'à 16,5 mètres de hauteur et une emprise au sol supérieure à ce qui est permis pour l'ensemble du centre-ville (70 % et 16,5 mètres, voir le règlement du PLU p. 27- 29).

Pour moi qui aurait devant mes fenêtres ces bâtiments c'est important.

Ce projet qui consiste à remodeler l'îlot central du cœur de ville, patiemment acquis par la ville depuis les années 2000, n'a fait l'objet d'aucune procédure de concertation. Aucun registre n'a recueilli les avis des citoyens et les informations du public se sont limitées à une réunion publique chahutée en mars 2018, puis à la présentation d'une exposition en octobre 2018. Le projet finalement retenu en est une troisième et nouvelle version dont les modalités de concertation n'ont pas été publiées, Cette situation justifie des recommandations explicites afin que la ville pilote la suite du projet avec davantage de concertation et de transparence.

Contribution n°37 de Mr Bernard-conseiller municipal (avis transmis par courriel le 13/04/2021)

Le déclassement par anticipation vient permettre au projet immobilier présenté aux élus d'avancer dans sa réalisation sans que toutes les négociations aient été menées et le bon entendement en terme d'appel à projets ait été respecté. Nous remettons en cause l'accord unilatéral avec un seul promoteur. L'accord bien qu'étant légal, ne permet pas de tirer profit pour la commune de la valeur exponentielle des terrains à bâtir dans le centre de notre ville. Par conséquent ces terrains sont abandonnés à des intérêts privés sans que les saint-loupiens en bénéficient à travers des réalisations supplémentaires au projet actuel.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Nous souhaitons qu'avant toute possibilité donnée au promoteur de réaliser son projet toutes les garanties sur la mise en concurrence aient été apportées. Bien que revu depuis sa proposition initiale en 2018 le projet actuel tente de démontrer un effort fait en rapport aux remarques des habitants, effort soi-disant de conciliation, mais il se contente de céder les différentes parcelles aux prix des domaines en gré à gré. Les habitants de Saint-Leu-La-Forêt ont été privés d'une mise en concurrence de projets conduisant à une offre de réalisations d'équipements publics plus élargie et mieux financée. Par conséquent c'est autant de richesses appartenant aux Saint-Loupiens qui sont offertes à un promoteur choisi.

Il est urgent de stopper un processus qui ne donne pas satisfaction sur le fond. Ce projet bien qu'apparaissant comme esthétiquement acceptable à toute personne assistant à sa présentation, cache ce qu'aurait pu être un projet négocié avec force pour le bien des finances de la commune et donc le bien des saint-loupiens à travers des appels à projets et des appels d'offres.

Un projet non seulement beau (le projet actuel tente de l'être) mais aussi bon pour les finances de la ville et pour les saint-loupiens pour bénéficier d'infrastructures supplémentaires doit être mené. Déclasser ces parcelles est permettre l'avancée d'un projet qui ne remplit pas toutes ces conditions.

Les saint-loupiens attendent le meilleur des ventes de leur patrimoine.

Contribution n°38 de Mr Rodrigues Challot (avis transmis par courriel le 13/04/2021

Nombreuses sont les questions qui se posent concernant le déclassement cité en objet. Il apparaît incohérent de construire encore de nouveaux logements afin d'y accueillir une population toujours plus importante sans avoir pour autant une politique de service public adaptée.

En plus des meulières - patrimoine véritable de Saint-Leu-la-Forêt - détruites au profit de deux mastodontes d'immeuble construits, nous voilà prêt à recevoir 140 logements supplémentaires.

- Quid des services publics nécessaires à l'accueil de tous ces nouveaux habitants par des services déjà saturés ?

- La question de l'attribution directe du marché à Verrecchia - une fois n'est pas coutume - sans appel d'offre pose un vrai problème d'éthique et de crédibilité au sein de nos institutions.

- Le projet ne prévoit pas de logements sociaux contrairement à l'objectif de 25% de logement sociaux en 2025 (loi SRU) nous exposant à des pénalités financières importantes.

VI- SYNTHÈSE ET ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC, REPONSES DE LA MAIRIE DE SAINT-LEU-LA-FORÊT ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Cette partie du rapport comporte, pour chaque thème d'observations préalablement défini par le commissaire enquêteur et pour chaque étape de l'enquête, la succession des écrits ci-après:

- le procès-verbal de synthèse motivé des observations et des éléments recueillis durant l'enquête tel qu'il a été présenté à la municipalité lors de la réunion du 29 avril 2021, il présente:
 - une synthèse par thème des observations du public
 - une analyse et/ou questions du commissaire enquêteur en tant que de besoin au regard des observations du public et des divers éléments recueillis durant l'enquête
- les réponses de la municipalité qui ont été adressées au commissaire enquêteur le 06/05/2021 en réponse au procès-verbal de synthèse
- les avis exprimés par le commissaire enquêteur.

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE MOTIVE DES OBSERVATIONS ET DES ELEMENTS
RECUEILLIS DURANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 29/03/2021 AU 13/04/2021**

**Déclassement du domaine public communal
des parcelles BD 465 et BD 479p (portion A)**

Ville de SAINT-LEU-LA-FORET

* * *

Le procès-verbal traite de la participation du public et des observations qui ont été émises au cours de l'enquête, elles sont suivies en tant que de besoin d'une analyse et/ou questions émises par le commissaire enquêteur.

I) La participation du public et sa contribution à l'enquête publique

L'enquête a été marquée par une présence soutenue des Saint-Loupiens durant les deux dernières permanences sur les trois qui étaient prévues dans l'arrêté d'ouverture d'enquête, les personnes qui se sont déplacées ont montrées un intérêt certain à l'objet de l'enquête publique ainsi que du projet de centre-ville qui en est la finalité.

Parmi les 10 personnes qui se sont présentées pour rencontrer le commissaire enquêteur, toutes ont déposés une contribution sur le registre ouvert au siège de l'enquête ou de manière dématérialisée à l'adresse indiquée qui figurait sur l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Le nombre total de contributions recueillies au cours des 16 jours consécutifs d'enquête s'est élevé à 38 dont 23 par courriels transmis à la mairie et 15 déposées sur le registre qui était à la disposition du public dont quelques courriers remis lors des permanences.

Les contributions déposées notamment de manière dématérialisée (courriels) se révèlent plutôt motivées dont certaines traduisent une réflexion ainsi qu'une préparation menées au préalable. Les contributions du public sont détaillées et analysées suivant le chapitre ci-après « les contributions recueillis durant l'enquête »

Suivant l'implication marquée des Saint-Loupiens à l'enquête publique qui s'est concrétisée par un nombre significatif de contributions, la participation du public à une enquête dite de voirie peut donc être considéré importante.

Les entretiens durant les permanences

Les entretiens avec les Saint-Loupiens ont donc pour une part significative portés sur le projet prévu dans le centre-ville qui comprend 140 logements , 5 commerces et 240 places de stationnement pour lequel le déclassement, objet de l'enquête publique, est un préalable nécessaire.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Les contributions recueillis durant l'enquête

Les observations qui relèvent des contributions sont nombreuses et ciblées, elles concernent donc aussi bien l'objet de l'enquête que le projet de centre-ville dont la réalisation est conditionnée par le déclassement :

Concernant le déclassement

- Maintien permanent d'un passage piéton permettant de relier l'avenue de la gare à l'avenue du général Leclerc (sente existante via la parcelle BD 465), qu'elles servitudes de passage au bénéfice du public, accès au parc du charme aux loups, liaisons douces...
- Pourquoi la parcelle BD 475 n'est pas incluse dans le projet de déclassement ?
- Pourquoi la parcelle BD 465 est concernée par l'enquête alors que le CM du 10/07/20 a déjà acté son intégration au domaine privé communal ?
- Pourquoi l'enquête publique intervient-elle maintenant alors que le CM du 23/03/21 a acté la vente des parcelles BD 465 et BD 479p?

Concernant le projet de centre-ville

- L'accord avec le promoteur verrecchia ne permet pas à la commune de tirer profit de la valeur des terrains dans le centre-ville.
- Non-conformité avec la loi SRU qui impose 30% de logements sociaux, absence de mixité sociale
- Une procédure de concertation pour laquelle il n'y a pas eu de registre mis à disposition qui s'est limitée à une réunion publique ainsi qu'à une exposition en 2018 ?

La totalité des 38 contributions qui ont été recueillies portent sur 25 pages environ soit 1 registre d'enquête complet.

Sur les 38 contributions, 11 se révèlent favorables. La motivation de ces avis vise exclusivement le projet de centre-ville qui va remédier au manque de logements et recréer la centralité résidentielle préconisée au PLU.

Pour ces 11 contributions l'appréciation en tant que tel du déclassement ne figure pas dans les observations de ce public totalement favorable dont la principale préoccupation l'emmène à considérer que le déclassement est un moyen et un passage indispensable qui permettra la réalisation du projet de centre-ville.

Les motivations des 27 contributions défavorables se fondent quant à elles aussi bien sur l'objet de l'enquête publique que vis-à-vis de l'opération immobilière prévue à terme.

Les observations défavorables ainsi que les propositions appellent si possible des réponses de la part de la municipalité.

En vue de faciliter ces réponses, la plupart des observations et propositions sont répertoriées par thème en fonction notamment du critère « nombre d'observations par thème » qui ne garantit cependant pas une prise en compte exhaustive de la totalité des observations.

Elles sont dans ces conditions réparties en huit thèmes principaux qui pour une très grande part viennent confirmer et préciser les remarques et préoccupations qui ont été exposées par les Saint-Loupiens durant les permanences.

II) Les principaux thèmes recensés à travers les contributions

Déclassement des parcelles BD 465 et 479p

- 1) Servitudes de passage au bénéfice du public
- 2) Parcelle BD 475 non incluse dans le projet de déclassement
- 3) Parcelle BD 465 acté dans le domaine privé suivant le CM du 10/07/2020
- 4) Ventes des parcelles BD 465 et 479p (A) actées suivant le CM du 23/03/2021
- 5) Publicité de l'enquête
- 6) Stationnement, espaces publics et circulations douces

Projet de centre-ville prévu dans le prolongement du déclassement

- 7) Projet immobilier et promoteur
- 8) Logements sociaux et mixité sociale
- 9) Concertation

II-1) Synthèse des observations du public concernant le déclassement, objet de l'enquête

1) Servitudes de passage au bénéfice du public

Nombre et contributions concernées	Synthèse des observations
13 Contributions: 3-7-8-9-10-11-12- 15-20-25-28-30- 32-	<ul style="list-style-type: none">- Maintien de circulation piétonne entre l'avenue du Général Leclerc et l'avenue de la gare et l'accès à la gare- Maintien d'un droit de passage permanent pour tous- Libre circulation du public, restitution des espaces- Impact sur les accès au parc du Charme aux Loups

1a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur

Les observations concernant ce thème sont particulièrement ciblées et nombreuses, elles représentent la part la plus importante des observations suscitées par l'enquête.

Par ailleurs, ce thème qui concerne la circulation du public est à rapprocher du thème 6 qui traite plus globalement des espaces publics, circulations douces et des stationnements.

En vue de la suite du projet du centre-ville à la croix blanche, qu'elles suggestions exprimées par le public pour ce thème peuvent-elles être envisagées à travers le présent projet déclassement ?

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

1b) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La -Forêt

Un passage public est prévu dans la future opération. Il permettra une liaison continue entre l'avenue de la Gare et la rue du Général Leclerc et offrira un accès au Parc du Charme au Loup. Ce nouveau passage offrira une meilleure sécurité que l'actuelle voie.

1c) Avis du commissaire enquêteur

La municipalité apporte une réponse précise concernant la circulation piétonne existante entre l'avenue de la gare et la rue du Général Leclerc ainsi que l'accès au parc du charme au loup qui seront donc reconduits à travers le projet de centre-ville.

Par ailleurs, en fonction d'une dernière précision apportée par la municipalité, les circulations piétonnes seront accessibles en permanence.

2) Parcelle BD 475 non incluse dans le projet de déclassement

Nombre et contributions concernées	Synthèse des observations
5 Contributions: 4-20-22-25-32	- Pourquoi la partie de la sente qui relie le parking à l'avenue de la gare n'est-elle pas soumise à l'enquête publique (parcelle BD 475) ?

2a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur

Cette parcelle est selon le plan parcellaire du projet, déjà incluse dans le domaine privé communal. De quand date le statut actuel de cette parcelle ?

2b) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La -Forêt

La portion de passage située sur la parcelle cadastrée BD 475 fait déjà partie du domaine privé communal. En effet, cette parcelle est constituée essentiellement d'un bâtiment qui a été acquis par la commune en 2007.

2c) Avis du commissaire enquêteur

La municipalité confirme l'appartenance au domaine privé de la sente conformément au plan parcellaire du projet de déclassement.

3) Parcelle BD 465 acté dans le domaine privé suivant le CM du 10/07/2020

Nombre et contributions	
--------------------------------	--

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

<i>concernées</i>	<i>Synthèse des observations</i>
3 Contributions: 20-25-32	- Pourquoi cette parcelle est-elle incluse dans le projet de déclassement alors que le conseil municipal du 10/07/2020 l'a intégré dans le domaine privé communal ?

3a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Dans quelle condition le Conseil Municipal du 10/07/2020 a intégré cette parcelle dans le domaine privé communal ?

3b) Réponses de la mairie Saint-Leu-La -Forêt

Cette parcelle a été effectivement intégrée dans le domaine privé communal à l'issue d'une procédure de « bien vacant sans maître ». Toutefois, il a été décidé d'intégrer cette parcelle à l'enquête publique afin d'assurer une véritable sécurité juridique pour son futur déclassement. Cela s'explique par le fait que la vocation première de l'intégralité de la parcelle est de constituer une voie de passage.

3c) Avis du commissaire enquêteur

La décision de la municipalité d'intégrer la parcelle BD 465 appartenant déjà au domaine privé communal au projet de déclassement en vue d'apporter une sécurité juridique au déclassement est justifiée compte tenu que la procédure de « bien vacants sans maître » n'a pas remis en cause la vocation de passage de la dite parcelle.

Si la réponse est appropriée et fondée, la question est cependant compréhensible.

La délibération du conseil municipal concernant cette parcelle devrait être adaptée à sa situation particulière puisqu'elle fait déjà partie du domaine privé communal.

4) Ventes des parcelles BD 465 et 479p actées suivant le CM du 23/03/2021

<i>Contributions concernées</i>	<i>Synthèse des observations</i>
1 Contribution : 20	- Le conseil municipal du 23/03/2021 a acté la vente des parcelles BD 479 et BD 465 avant la l'enquête publique

4a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Dans quelle condition le Conseil Municipal du 23/03/2021 a acté la vente de ces parcelles ?

4b) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La -Forêt

La délibération du 23/03/2021 a en effet acté la cession de ces parcelles. Cette délibération faisait référence à la délibération n°20-07-19 du 15 décembre 2020 qui actait l'engagement de la procédure de la présente enquête publique, la désaffectation des 2 parcelles et le principe de la cession. Par

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

conséquent, la délibération du 23/03/2021 intègre la nécessité d'une issue favorable à l'enquête publique permettant le déclassement des 2 parcelles. En outre, cette délibération concerne la signature d'une promesse de vente qui stipulera une condition suspensive de la désaffectation matérielle entérinant le déclassement des parcelles concernées.

4c) Avis du commissaire enquêteur

En dehors de situations particulières, l'anticipation de l'issue d'une enquête publique est à proscrire, la remarque du public est donc légitime. L'enquête aurait dû se dérouler en amont de toute délibération actant la cession des parcelles concernées d'autant qu'elle n'a eu lieu que 6 jours avant le début de l'enquête.

Il est cependant concevable qu'un tel ordonnancement à privilégier puisse être à un moment remis en cause. Je note par ailleurs que la référence à la délibération n°20-07-19 du 15/12/2020 actait bien de l'engagement de la procédure d'enquête publique et de la désaffectation des parcelles mais aussi du principe de la cession plutôt que de la cession en elle-même.

Suivant la signature prochaine envisagée de la promesse de vente, la condition suspensive est sans aucun doute nécessaire mais il est préférable dans un souci d'ordre cohérent au regard des finalités attendues que le conseil municipal puisse délibérer avant sur le déclassement, ce qui permettrait d'éviter la condition suspensive, c'est en tous cas ce que je recommande.

5) Publicité de l'enquête

Contributions concernées	Synthèse des observations
6 Contributions : 4-20-22-30-32-34	<ul style="list-style-type: none">- Publicité insignifiante- L'arrêté n'est pas affiché sur tous les panneaux administratifs de la ville, notamment aux endroits où il y a beaucoup de passages. Il y a un défaut de publicité- Publicité non conforme aux L123-10, R123-9 à R123-11 du code de l'environnement

5a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Je note que l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête a fait l'objet d'un affichage réglementaire réalisé avant l'enquête et maintenu durant son déroulement pour lequel les constatations suivantes ont été réalisées par la police municipale :

- Rapport de constatation d'affichage du 19/03/21 présentant 6 photos de l'affichage
- Rapport de constatation d'affichage du 13/04/21 présentant 7 photos de l'affichage

Par ailleurs le public s'est largement exprimé durant l'enquête suivant les 38 contributions des Saint-Loupiens.

5b) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La -Forêt

Les obligations réglementaires ont été respectées. L'avis d'enquête publique a été affiché sur l'intégralité des panneaux d'affichage dédiés exclusivement aux annonces administratives, et les

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

parutions dans 2 journaux locaux ont été effectuées. En plus de cela, la commune a fait le choix de permettre la consultation du dossier d'enquête et la possibilité de s'exprimer par le biais de son site internet.

5c) Avis du commissaire enquêteur

Je confirme ma première analyse et je constate que la municipalité a mis en œuvre de manière très satisfaisante les conditions de publicité au préalable comme au cours de l'enquête conformément aux dispositions réglementaires et au-delà de ces dernières.

6) Stationnement, espaces publics et circulations douces

Contributions concernées	Synthèse des observations
8 Contributions : 1-2-6-15-24-31-32-34	<ul style="list-style-type: none">- Suppression d'un parking alors qu'il y a un manque de stationnements- Quels espaces publics seront rendus aux habitants sachant que ceux soumis au déclassement permettent aux cyclistes et piétons de circuler en plein centre-ville et à l'écart de la circulation automobile- Stationnement difficile, rien n'est prévu pour remplacer les stationnements qui vont disparaître- Problème de stationnement non résolu par le parking souterrain

6a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Le présent thème au sujet des espaces publics est à rapprocher du thème 1 compte tenu qu'il traite des servitudes de passage et également de la circulation du public.

Une restitution éventuelle des espaces publics permettant une circulation douce des piétons et cyclistes dans le cadre de l'agenda 21 notamment peuvent-ils être envisagés et intégrés au reclassement en vue de la suite du projet prévu à terme ?

Même question que ci-dessus concernant le besoin en stationnements publics, le parking public souterrain de 80 emplacements sera-t-il suffisant au regard de la situation du stationnement prévisible à terme ?

6b) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La -Forêt

Le futur projet de construction comprendra un parking public de 80 places. Par conséquent, il compensera largement l'actuel parking qui ne comprend qu'une petite vingtaine de places. Il convient également de préciser que la partie privée de la future opération, intégrera plus de places de stationnement que le PLU n'en n'impose.

6c) Avis du commissaire enquêteur

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

La réponse concernant l'offre de stationnement dans le cadre du futur centre-ville confirme de nouvelles possibilités de stationnements liées en partie aux besoins du projet à terme. Le futur parking public apportera donc une soixantaine de stationnements supplémentaires par rapport à la situation actuelle avant déclassement.

La suite des thèmes évoqués concernent le projet lui-même et ne relèvent donc pas de l'objet de l'enquête publique. C'est la raison pour laquelle la ville n'apportera aucun commentaire.

II-2) Projet de centre-ville prévu dans le prolongement du déclassement

7) Projet immobilier et promoteur

<i>Contributions concernées</i>	<i>Synthèse des observations</i>
10 Contributions : 4-11-12-16-20-22- 25-32-34-37-38	<ul style="list-style-type: none">- Un projet prévu de longue date avec le promoteur Verrecchia pour un des plus gros projets de la ville, il est étonnant de voir toujours de telles opérations réalisées sans appel d'offre.- Un accord légal avec ce promoteur mais qui ne permet pas à la commune de tirer profit de la valeur réelle des terrains à bâtir dans le centre-ville

7a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Ces 10 contributions ne concernent pas le projet de déclassement qui est l'unique objet de l'enquête publique.

Une communication sur le sujet apparaît cependant souhaitable

7b) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La -Forêt

Ce thème concerne le projet lui-même et ne relève donc pas de l'objet de l'enquête publique. C'est la raison pour laquelle la ville n'apportera aucun commentaire.

7c) Avis du commissaire enquêteur

Les contributions bien que nombreuses visent les conditions de contractualisation d'aménagements qui concernent exclusivement le projet de centre-ville prévu à terme.

Le choix de la municipalité de ne pas communiquer est justifié et pour la même raison je ne peux délivrer d'avis sur des contributions du public qui ne concernent pas le projet de déclassement qui est l'unique objet de la présente enquête.

8) Logements sociaux et mixité sociale

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Contributions concernées	Synthèse des observations
10 Contributions : 4-8-10-16-20- 22-25-32-34- 38	<ul style="list-style-type: none">- Un projet sans logements sociaux qui ne permettra pas d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025 au titre de la loi SRU et qui nous expose à des pénalités financières.- Un projet non conforme à la loi SRU qui impose 30% de logements sociaux pour toute nouvelle construction de logements collectifs dans les villes qui n'atteignent pas 25% de logements sociaux.

7a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Les contributions de ce thème concernent exclusivement le projet de centre-ville qui est prévu dans le prolongement du déclassement, elles ne concernent donc pas la présente enquête.

Comme pour le thème précédent, une communication vis-à-vis des logements sociaux au regard du projet immobilier de centre-ville semble souhaitable, notamment :

- La conformité avec le PLU
- Le respect des accords triennaux
- L'absence de pénalité liée au projet

8b) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La –Forêt

Ce thème concerne le projet lui-même et ne relève donc pas de l'objet de l'enquête publique. C'est la raison pour laquelle la ville n'apportera aucun commentaire.

8c) Avis du commissaire enquêteur

Bien qu'également nombreuses les contributions visent les logements sociaux et la mixité sociale qui concernent exclusivement le projet de centre-ville prévu à terme.

Le choix de la municipalité de ne pas communiquer est justifié et pour la même raison je ne peux délivrer d'avis sur des contributions qui ne concernent pas le projet de déclassement qui est le seul objet de l'enquête publique.

9) Concertation

Contributions concernées	Synthèse des observations
6 Contributions : 4-20-22-25-34-36	<ul style="list-style-type: none">- Aucun registre mis en place pour recueillir les observations du public- Une seule réunion publique et une exposition en 2018- Le projet actuel, une troisième version pour laquelle les modalités de concertation n'ont été communiquées

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

9a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Comme pour les 2 précédents thèmes, les observations ne concernent pas le projet de déclassement ;

Un rappel concernant les différentes actions de concertation pourrait éventuellement faire l'objet d'une communication.

La municipalité envisage telle une concertation spécifique adaptée à la poursuite du projet de centre-ville au regard des principales préoccupations des Saint-Loupiens qui ont été exprimées lors de l'enquête, à savoir les espaces publics, les circulations douces, droits de passage et le stationnement ?

9b) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La -Forêt

Ce thème concerne le projet lui-même et ne relève donc pas de l'objet de l'enquête publique. C'est la raison pour laquelle la ville n'apportera aucun commentaire.

9c) Avis du commissaire enquêteur

Les contributions visent les conditions de concertation qui ont eu lieu vis-à-vis du projet de centre-ville prévu à terme.

Le choix de la municipalité de ne pas communiquer est justifié et pour la même raison je ne peux délivrer d'avis sur des contributions qui ne concernent pas le projet de déclassement qui est l'unique objet de l'enquête publique.

V- BILAN

Cette enquête a fait l'objet d'une participation forte au regard d'une enquête de déclassement d'éléments de voirie.

Les observations vis-à-vis du projet de déclassement, objet de l'enquête, se concentrent principalement sur le maintien ou la reconduction des possibilités actuelles de circulations piétonnes.

Plusieurs contributions visent en même temps le projet de centre-ville qui doit intervenir après déclassement des parcelles BD 465 et BD 479p (partie A), elles ne concernent donc pas directement l'enquête mais elles se rapprochent néanmoins pour partie des principales préoccupations liées au dit déclassement, notamment la rétrocession d'espaces publics.

Un nombre important d'observations concernent exclusivement le projet de centre-ville à terme pour lesquelles la municipalité n'apporte pas de réponse au même titre que le commissaire enquêteur ne saurait exprimer un avis qui ne concernerait pas l'objet de l'enquête publique.

Le lien entre les deux projets dont le futur dépend de l'actuel qui est l'unique objet de l'enquête est cependant logique et compréhensible comme le démontre la plupart des observations du public qui passent souvent d'un projet à l'autre avec pour corollaire la forte participation constatée pour ce type d'enquête.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

VI- CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Mes conclusions s'expriment sur deux plans :

- Au regard de l'organisation de l'enquête publique, j'ai pu obtenir, dans le cadre de la préparation comme au cours même de l'enquête, toutes précisions utiles sur les différents éléments du dossier ainsi que les réponses du 06/05/2021 de la municipalité aux 9 termes d'observations des citoyens qui figurent dans le procès-verbal de synthèse des observations du public,
- Au regard de la participation du public qui s'est révélée importante pour une enquête de déclassement d'éléments de voirie avec pour objectif à terme un projet de centre-ville, a contribué de manière positive à l'enrichissement du dossier,

Il est donc permis de conclure à la réalité et à la pertinence du débat.

Tels sont les éléments du présent rapport ([document 1](#)) qui au terme de cette enquête et après analyse de l'ensemble des aspects du projet permettent de clore le rapport d'enquête publique et de formuler ci-après ([document 2](#)) mes conclusions motivées concernant le déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479p (A)

JOUY LE MOUTIER le 12/05/2021

Le commissaire enquêteur

Michel CHEVAL



Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

DOCUMENT 2

Michel CHEVAL, commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint Leu-La-Forêt

Objectifs du projet de déclassement soumis à enquête

Suivant l'identification de l'îlot Croix Blanche comme secteur de développement urbain dans le PLU, le conseil municipal à par délibération n° 20-07-19 du 15 décembre 2020, autorisé la commune pour engager la procédure d'enquête publique préalable au déclassement des 2 parcelles BD 479p (partie A) et BD 465. La délibération a également autorisé la désaffectation et les principes de cession au profit de la SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU.

Le domaine public étant par principe inaliénable, sur les 9 parcelles concernées par le projet urbain les 2 parcelles BD 479p (A) et BD 465 qui sont encore incluses dans le domaine public communal doivent donc être déclassées dans le domaine privé communal en vue de leur vente.

Présentation des parcelles à déclasser

Les deux parcelles concernées par l'enquête publique sont cadastrées BD 465 (42 m²) et BD 479p (1 043 m²).

La parcelle BD 479p correspond à une portion de la parcelle cadastrée BD 479 (1 960 m²). Le plan parcellaire du 3 décembre 2020 met en évidence l'intégralité de la parcelle BD 479 et de ses différentes subdivisions en trois parties (A, B, C). La superficie de la parcelle, objet de l'enquête publique qui correspond à la partie A est ainsi de 1043 m²

Cette portion est constituée d'un parking (une vingtaine de places) et de ses voies de desserte. Ce parking est dédié à la salle de la Croix Blanche, qui est une salle polyvalente qui accueille diverses manifestations. Toutefois, ce parking n'est pas clos et est donc librement accessible de jour comme de nuit. Il s'apparente donc totalement à une dépendance de la voirie publique.

La parcelle BD 465 est une « demie-sente ». En effet, l'autre moitié de cette sente est cadastrée BD 466 et appartient à un propriétaire privé.

Organisation, déroulement et résultats de l'enquête publique

- Mandaté suivant l'arrêté N° AR 2021-16 de Madame le Maire de Saint Leu-La-Forêt du 09 mars 2021, pour conduire une enquête publique relative au déclassement des parcelles n° BD 465 et BD 479 p (portion A) situées sur le territoire communal,
- Ayant pris connaissance des enjeux de l'enquête le 05/03/2021, lors d'une réunion avec les représentants de la Municipalité dont Monsieur Lacombe, chargé de mission aménagement, Monsieur Flament, directeur de cabinet et Madame Dupé, responsable de la direction Administration générale,
- Ayant procédé à l'examen du dossier d'enquête, du Plan Local d'Urbanisme dont l'OAP du secteur concerné ainsi que du projet de centre-ville prévu à terme,
- Ayant visité les lieux concernés
- Ayant été associé à la rédaction du projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'environnement,
- Ayant au cours de la période d'enquête, soit du 29/03/2021 au 13/04/2021, recueilli 15 contributions du public consignées dans le registre d'enquête, 23 contributions transmises par courriels et tenu 3 permanences en mairie,
- Ayant analysé les 38 contributions du public et établi un procès-verbal de synthèse suivant 9 principaux thèmes d'observations présenté le 29/04/2021 à la ville de Saint-Leu-La-Forêt,
- ayant obtenu de la part de la municipalité toutes les précisions utiles à l'analyse des observations que ce soit au cours de l'enquête ou à travers ses réponses du 06/05/2021 au P.V de synthèse des observations du public.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

SUR LE FOND AINSI QUE SUR LA FORME DE L'ENQUÊTE

JE CONSIDERE :

Que le déclassement des parcelles BD 465 et BD 479p (A) est un préalable nécessaire à la réalisation d'un projet de centre-ville comprenant un ensemble immobilier de 140 logements conformément à l'objectif du PLU concernant l'ilot Croix Blanche qui est identifié comme secteur de développement urbain,

Que parmi les objectifs de développement durable, non opposables aux tiers, de l'agenda communal 21, aucun d'entre eux à travers les 3 ambitions de la ville ne se heurtent au déclassement projeté notamment au regard de l'ambition « Eco-dynamique »,

Que le déclassement concerne un espace public qui assure une fonction d'accès et de desserte piétonne et que dans ces conditions une enquête publique doit être organisée,

Que les prescriptions de l'article L.141-3 du code de la voirie modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 ainsi que ses articles suivants R.141-4 à R.141-10 ont bien été respectées,

Que les principales observations recensées au cours de l'enquête ayant un lien direct avec le présent projet, traduisent des remarques et préoccupations légitimes des habitants de saint-leu-La Forêt.

JE CONSIDERE EGALEMENT :

Qu'aucun évènement durant l'enquête publique n'a porté atteinte à son bon déroulement,

Que la publicité de l'enquête a été correctement assurée et que les éléments d'information mis à la disposition du public étaient complets que ce soit dans le cadre de la publicité, de l'information générale diffusée par la Mairie ou dans le dossier d'enquête,

Que le public s'est également exprimé sur des questions relatives au projet de centre-ville prévu à terme qui n'entrant pas dans le champ de l'enquête se révèlent cependant compréhensives et qu'elles apportent des éclairages ,

Que les observations recueillies ont été particulièrement motivées, constructives et enrichissantes,

Que le mémoire en réponse de la municipalité traduit une volonté qui l'engage à prendre en compte les principales préoccupations du public pour le projet de centre-ville concernant une reconduction libre et permanente des accès et des cheminements piétons existants,

Que les avis délivrés à la suite des réponses de ville de Saint-Leu-La-Forêt ne remettent pas en cause le projet de déclassement présenté dans le dossier et qu'ils sont de nature à être compris et acceptés, notamment au sujet de la délibération du conseil municipal pour le présent déclassement des parcelles BD 465 et BD 479p (A) qui devrait intervenir avant la signature de la promesse de vente afin d'éviter l'insertion d'une condition suspensive et l'anticipation de l'issue de la présente enquête.

EN CONCLUSION :

Le déclassement du domaine public communal des parcelles n° BD 465 et BD 479p (partie A) est conforme aux prescriptions de l'article L.141-3 du code de la voirie modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ainsi que ses articles suivants R.141-4 à R.141-10,

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Le déclassement des 2 parcelles du domaine public communal tel qu'il est présenté est nécessaire à l'objectif de développement urbain du PLU concernant l'ilot Croix Blanche et qu'il est conforme au schéma d'aménagement de l'OAP du secteur,

Il est souhaitable de ne pas anticiper l'issue de la présente enquête à l'occasion de la signature de la promesse de vente des parcelles n° BD 465 et BD 479p, aussi la délibération du conseil municipal portant sur leur déclassement doit avoir lieu avant.

EN CONSEQUENCE :

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de déclassement du domaine public communal des parcelles n° BD 465 et BD 479p (partie A) en y associant la recommandation suivante :

- **Programmer la signature de la promesse de vente après la délibération du conseil municipal sur le déclassement du domaine communal des parcelles BD 465 et BD 479p(A)**

JOUY LE MOUTIER le 12/05/2021

Le commissaire enquêteur
Michel CHEVAL



Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Liste des documents annexés au rapport d'enquête et des conclusions motivées

Annexe 1 – (page 41 à 42) : arrêté N° AR 2021-16 du 09/03/2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au déclassement des parcelles BD 465 et BD 479p (A)

Annexe 2 – (page 43 à 50): délibération du conseil municipal du 15 décembre 2020 engageant une procédure d'enquête publique préalable au déclassement par anticipation des parcelles BD 465 et BD 479p (partie A)

Annexe 3 – (page 51 à 54) : rapport de constatation n°2021000016 du 19/03/2021 concernant l'affichage réglementaire

Annexe 4 – (page 55 à 56) : rapport de constatation n°2021000019 du 13/04/2021 concernant l'affichage réglementaire

Annexe 5 – (page 57 à 64): procès-verbal de synthèse des observations du public du 28/04/2021

Annexe 6 – (page 65 à 67) : contribution n° 22 de l'association ACLS

Annexe 7 - (page 68 à 71): contribution n° 20 des élus de DASL

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

REPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE DE SAINT LEU LA FORET

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

N° AR 2021-16

ARRETE

Objet : Déroulement d'une enquête publique relative au déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles cadastrées BD 465 et BD 479p (portion A)

Le Maire de Saint-Leu-la-Forêt,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L. 318-3,

Vu le code de la voirie routière, notamment les articles L. 141-3, R. 141-4 et R.141-5,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment l'article L. 3112-4,

Vu le code des relations entre le public et l'administration,

Vu la délibération du conseil municipal n° 20-07-19 du 15 décembre 2020 engageant une procédure d'enquête publique préalable au déclassement par anticipation des parcelles BD 465 et 479p (portion A),

Considérant que les parcelles cadastrées BD 465 et 479p (portion A) sont à usage de parking public et de voies de circulation, et que, de ce fait, il convient de procéder à leur déclassement du domaine public communal,

ARRETE

Article 1 : Une enquête publique d'une durée de seize jours aura lieu du 29 mars 2021 au 13 avril 2021 inclus, en vue du déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles cadastrées BD 465 et 479p (portion A).

Article 2 : L'enquête publique visée à l'article 1 se déroulera à l'accueil de la mairie de Saint-Leu-la-Forêt - 52, rue du Général Leclerc à Saint-Leu-la-Forêt (95320).

Le public pourra prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la mairie. Il pourra formuler ses observations soit durant les jours et heures d'ouverture de la mairie dans le registre ouvert à cette fin, soit par courrier adressé à la mairie à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur.

Par ailleurs, un espace sera dédié à l'enquête publique sur le site Internet de la commune (www.saint-leu-la-foret.fr), permettant au public de se renseigner et d'émettre des observations. L'espace dédié aux observations sera fonctionnel du 29 mars 2021 à 00h00 jusqu'au 13 avril 2021 à 23h59.

Article 3 : Le présent arrêté sera affiché en Mairie au moins quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Par ailleurs, un avis au public l'informant de l'ouverture de l'enquête sera publié dans deux journaux locaux quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête. Cet avis sera ensuite rappelé dans les huit premiers jours suivant le début de l'enquête. L'avis sera également affiché sur les lieux du projet de déclassement ainsi que sur les panneaux administratifs de la Ville.

Article 4 : Monsieur Michel CHEVAL, Ingénieur-chef de projets en retraite, est désigné comme Commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique objet du présent arrêté. Le Commissaire-enquêteur précité assurera trois permanences afin de recevoir et entendre le public : le lundi 29 mars 2021 de 14h00 à 17h00, le mardi 06 avril 2021 de 14h00 à 17h00 et le mardi 13 avril 2021 de 14h00 à 17h00.

Ces permanences se dérouleront salle de la Rotonde en mairie.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

arrêté n° 2021-16 du 9 mars 2021

Objet : Déroulement d'une enquête publique relative au déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles cadastrées BD 465 et 479p (portion A).

- Article 5 :** A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le Commissaire-enquêteur.
- Article 6 :** Le Commissaire-enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire de Saint-Leu-la-Forêt le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées. Ces conclusions motivées seront tenues à la disposition du public à la Mairie de Saint-Leu-la-Forêt pendant une durée d'un an.
- Article 7 :** Une copie du présent arrêté sera adressée à :
- M. le Commissaire-enquêteur
- M. le Sous-Préfet d'Argenteuil.
- Article 8 :** A l'issue de l'enquête publique et après réception du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur, le projet de déclassement par anticipation des parcelles BD 465 et 479p (portion A) sera soumis au conseil municipal pour approbation.

Fait à Saint-Leu-la-Forêt le 9 mars 2021

Le Maire



Sandra BILLET

Le maire certifie que le présent arrêté a été déposé en Sous-Préfecture d'Argenteuil au titre du contrôle de la légalité le 11 mars 2021 qu'il a été notifié aux intéressés le 11 mars 2021 et précise qu'il peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle il est exécutoire.

Le Maire



Sandra BILLET

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

VILLE DE SAINT-LEU-LA-FORET

DATE DE
CONVOCATION
09/12/2020

NOMBRE DE CONSEILLERS		
En exercice	Présents	Votants
33	18	33

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**OBJET : 20-07-19 - PROJET DE CONSTRUCTION ILOT CROIX-BLANCHE :
DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES PARCELLES BD 472, 473, 474, 475, 477, 478,
479p (B) et 479p (C), 529p ET 530, ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE D'ENQUETE
PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES PARCELLES
BD 479p (A) ET 465, DESAFFECTATION DES PARCELLES BD 479p (A) ET 465, ET
PRINCIPES DE CESSION A LA SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU**

L'an deux mille vingt, à 18h00, le mardi 15 décembre, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à La Maison pour Tous (salle du 2ème étage) 64 rue du Château à Saint-Leu-la-Forêt (95320) à huis-clos en raison des conditions sanitaires sous la présidence de Madame Sandra BILLET, Maire.

Etaient présents :

Madame BILLET, Madame TIZON, Monsieur CASTELLI, Madame PINON-BAPTENDIER, Monsieur DETAVERNIER, Madame CODRON, Monsieur ROCHOUX, Madame XAVIER, Monsieur DANSIN, Madame PENE, Monsieur ROUSSAKOVSKY, Madame CAGNET, Madame COURTOIS, Monsieur VACHER, Monsieur JACQUOT, Monsieur ESSELIN, Monsieur VIDAL, Monsieur BERNARD.

Pouvoirs :

Madame Claude-Hélène DESTEMBERG à Madame Peggy XAVIER, Madame Monique BAQUIN à Madame Michèle CODRON, Monsieur Stéphane FREDERIC à Monsieur Jean-Michel DETAVERNIER, Monsieur Patrice GOLDENBERG à Madame Sandra BILLET, Madame Laurence CARDI à Madame Jane TIZON, Monsieur Sébastien MEURANT à Madame Marie-Christine PINON-BAPTENDIER, Monsieur Laurent LUCAS à Monsieur Stéphane ROUSSAKOVSKY, Madame Anne-Laure MOREAU à Monsieur Jean-Michel CASTELLI, Madame Audrey THOMAS à Monsieur Pascal ROCHOUX, Monsieur Fouad BEN AMEUR à Monsieur Fabien DANSIN, Monsieur Loïc DROUIN à Madame Fatimata PENE, Monsieur Alain LERY à Monsieur Loïc VIDAL, Madame Anne-Sophie JACQUESON à Monsieur Eric JACQUOT, Madame Aline ROGER à Monsieur Michael ESSELIN, Monsieur Stéphane OHANIAN à Monsieur Franck BERNARD.

Secrétaire de Séance : Léo VACHER

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET

CONSEIL MUNICIPAL

Session du mardi 15 décembre 2020

Délibération n° 20-07-19

PROJET DE CONSTRUCTION ILOT CROIX-BLANCHE : DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES PARCELLES BD 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479P (B) ET 479P (C), 529P ET 530, ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES PARCELLES BD 479P (A) ET 465, DESAFFECTATION DES PARCELLES BD 479P (A) ET 465, ET PRINCIPES DE CESSION A LA SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU

Le conseil municipal

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2121-29 et L. 2241-1,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 2141-2, L. 3112-4, L. 3211-14 et L. 3221-1,

Vu le code de la voirie routière, et notamment ses articles L. 111-1 et L. 141-3,

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Leu-la-Forêt approuvé par délibération n° 17-03-01 du 28 mars 2017, modifié par délibération n° 18-06-01 du 20 novembre 2018 et mis à jour par arrêtés n° 2020.06 du 17 février 2020 et n° 2020-56 du 23 novembre 2020,

Vu l'étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa en date du 3 décembre 2020 telle que prévue à l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques,

Vu l'avis favorable émis par la commission Urbanisme/aménagement réunie le 7 décembre 2020,

Vu le rapport présenté, ci-annexé,

Après en avoir délibéré

Décide à la majorité

Article 1 : de décider de la désaffectation dans un délai de trois ans à compter des présentes, avec possibilité de prorogation, et de prononcer le déclassement anticipé du tènement immobilier correspondant aux parcelles cadastrées BD n° 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479p (B) pour une superficie de 860 m², 479p (C) pour une superficie de 57 m², 529 p pour une superficie de 391 m² et 530, correspondant aux emprises sur le plan annexé, d'une superficie de 3588 m², au vu de l'étude d'impact ci-jointe et des éléments de motivation de la présente délibération.

Article 2 : de prononcer l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement d'un parking public compris dans la parcelle cadastrée section BD Numéro 479p (A) pour une superficie de 1043 m².

Un arrêté du Maire devra prescrire les modalités de réalisation de l'enquête publique devant être réalisée dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de déclassement de la parcelle cadastrée section BD Numéro 479p (A) pour une superficie de 1043 m² conformément aux dispositions de l'article L. 141 -3 du code de la voirie routière.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Article 3 : de prononcer l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique préalable au déclassement d'une voie de circulation publique ayant pour référence cadastrale section BD Numéro 465 pour une superficie de 42 m².

Un arrêté du Maire devra prescrire les modalités de réalisation de l'enquête publique devant être réalisée dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure de déclassement de la parcelle cadastrée section BD Numéro 465 pour une superficie de 42 m² conformément aux dispositions de l'article L. 141 -3 du code de la voirie routière.

Article 4 : de décider de la désaffectation de la parcelle BD numéro 479p (A) pour une superficie de 1043 m² dans les conditions de l'article L. 3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques dans les délais indiqués au considérant.

Article 5 : de décider la désaffectation de la parcelle BD numéro 465 pour une superficie de 42 m² dans les conditions de l'article L. 3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques dans les délais indiqués.

Article 6 : d'approuver le principe d'une cession par la ville au profit de la société dénommée SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU des parcelles cadastrées section BD n° 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479p pour une superficie de 1960 m², 529 p pour une superficie de 391 m² et 530, pour une superficie totale de 4 673 m² dont le montant sera conforme à l'avis des Domaines.

Article 7 : d'autoriser le Maire ou son adjointe déléguée à l'Urbanisme, à l'aménagement et à la transition écologique à signer une promesse de vente et toutes les pièces afférentes à cette promesse.

Article 8 : d'autoriser la SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU ou toute société qu'elle se substituerait, à déposer tout dossier de demande d'autorisations d'urbanisme nécessaires à l'opération et à diligenter toutes études nécessaires au projet de construction.

Article 9 : de préciser que la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois dans le panneau d'affichage extérieur.

Article 10 : de préciser que la présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Article 11 : de préciser que la présente délibération sera transmise selon les formes habituelles au titre du contrôle de légalité.

Pour	25
Contre	8
Abstentions	0
Ne prend pas part au vote	0

Le maire certifie que la présente délibération a été déposée en Préfecture du Val d'Oise au titre du contrôle de légalité le 18/12/2020 qu'elle a été notifiée aux intéressés le 18/12/2020 et publiée le 18/12/2020



Le Maire
Sandra BILLET

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU VAL D'OISE
COMMUNE DE SAINT-LEU-LA-FORET



Rapport n° 20-07-19

PROJET DE CONSTRUCTION ILOT CROIX-BLANCHE : DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES PARCELLES BD 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479P (B) ET 479P (C), 529P ET 530, ENGAGEMENT D'UNE PROCEDURE D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DES PARCELLES BD 479P (A) ET 465, DESAFFECTATION DES PARCELLES BD 479P (A) ET 465, ET PRINCIPES DE CESSION A LA SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU

Les parcelles cadastrées section BD numéros 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479, 529 et 530, sont pour partie actuellement affectées à des activités de service public et/ou à l'usage direct du public (parking public, sente) et pour partie actuellement affectées à son domaine privé. Il n'est pas possible d'établir de manière certaine les affectations antérieures des parcelles appartenant à la commune et si une éventuelle contagion de la domanialité publique vers la domanialité privée a été effectuée. Il a été, en conséquence, décidé de procéder à un déclassement par anticipation de ces emprises dont la commune est propriétaire en tant que de besoin.

L'ensemble des parcelles sont nécessaires à la réalisation du projet de construction de l'îlot Croix-Blanche.

Ces parcelles comprennent notamment la salle de la Croix Blanche, son parking, une partie de parc public situé à proximité, le bâtiment Claire Fontaine et d'autres bâtiments.

Ces parcelles sont situées dans le quartier de la Croix-Blanche, qui fait partie du périmètre à enjeux « centre-ville – Secteur gare » identifié par le plan local d'urbanisme (PLU).

Le centre-ville de Saint-Leu-la-Forêt et son quartier de la gare se structurent autour de la rue du Général Leclerc, selon un axe est-ouest, et se compose également de l'avenue de la gare, selon un axe nord-sud. Le centre-ville – secteur gare joue un rôle majeur dans l'organisation territoriale de la Ville, en regroupant les fonctions centrales de commerces, de services et d'équipements, et constitue la principale polarité commerciale de la ville,

Les enjeux urbains autour du centre-ville – secteur gare sont importants au regard de la fonction qu'il joue au sein de la ville, tenant à sa position centrale organisé autour d'un axe structurant et aux fonctions polarisantes, à la réponse aux besoins endogènes en matière de logements et au renforcement de l'attractivité résidentielle.

Le PLU identifie ainsi le centre-ville – secteur gare comme secteur de développement, dont le développement urbain devra concilier deux enjeux tenant à la préservation du centre-ville et au renforcement de sa fonction de centralité (résidentielle, commerciale, pôle d'équipements). Le centre-ville ne peut pas connaître de densification en totalité, compte tenu entre autres de la taille de la voirie qui ne permet pas de monter très haut, au risque d'assombrir les rues, du bâti historique présent, et des parcelles déjà denses.

En conséquence, le PLU a identifié des sites à muter au sein du centre-ville – secteur gare permettant de répondre aux enjeux urbains.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

L'îlot Croix-Blanche, qui présente aujourd'hui peu de qualité urbaine et comprend une dent creuse, a été clairement désigné comme secteur mutable à fort potentiel, qui contribuera à répondre à ces enjeux. Il est destiné à devenir une nouvelle vitrine de la ville et à renforcer son attractivité. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) inscrite au PLU, pour répondre à ces enjeux, et est classé par le PLU en zone UAd.

L'îlot Croix-Blanche doit être ainsi restructuré et recomposé, en recherchant une mixité fonctionnelle, notamment le commerce en rez-de-chaussée, selon les principes dégagés dans le schéma d'aménagement de l'OAP du PLU.

L'îlot Croix-Blanche, représenté sur le schéma d'aménagement de l'OAP, comprend notamment la salle de la Croix-Blanche, son parking public, le parc public, le bâtiment Claire Fontaine et d'autres bâtiments, qui appartiennent au domaine public communal, et des parcelles appartenant à des propriétaires privés.

En particulier, la salle de la Croix-Blanche est réservée aux services municipaux, aux associations de la ville et aux partenaires institutionnelles et comprend notamment une salle de spectacle qui est ouverte au public pendant les manifestations qui s'y déroulent.

Le bâtiment Claire Fontaine est utilisé par une association à des fins de loisirs et d'activités.

La salle de la Croix-Blanche, son parking et le bâtiment Claire Fontaine sont situés en front de rue respectivement sur la rue du Général Leclerc et l'avenue de la Gare, alors que le PLU incite le commerce à rez-de-chaussée le long de ces voies. La salle de la Croix-Blanche, son parking et le bâtiment Claire Fontaine, par leur positionnement en entrée d'îlot, sont de nature à faire obstacle à la restructuration de l'îlot Croix-Blanche et ainsi aux objectifs de développement du PLU.

Pour l'ensemble de ces raisons, entre autres, le périmètre de l'îlot Croix-Blanche a été délimité dans l'OAP du PLU, en vue de sa restructuration.

Pour répondre aux objectifs du PLU rappelés ci-avant, la restructuration de l'îlot nécessite notamment de prononcer le déclassement par anticipation des parcelles appartenant à la commune cadastrées section BD n° 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479p (B) pour une superficie de 860 m², 479p (C) pour une superficie de 57 m², 529 p pour une superficie de 391 m² et 530, lesquelles comprennent entre autres une partie du parc public, du bâtiment Claire Fontaine et d'autres bâtiments. Leur désaffectation matérielle devra intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la présente délibération, conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du code de la propriété des personnes publiques (CG3P). Toutefois, si leur désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée pourra être prorogée dans une limite de 6 ans à compter de l'acte de déclassement.

Pour le déclassement du domaine public et la désaffectation matérielle de la salle de spectacle La Croix-Blanche, un avis du Ministère de tutelle sera sollicité en vue d'autoriser le déclassement de la salle de spectacle et ce conformément aux dispositions de l'article 2 de l'ordonnance n° 45-2339 du 13 octobre 1945, ledit avis devra être délivré en vue de la démolition de l'immeuble la comprenant. Il est précisé qu'il peut être d'ores et déjà prononcé un déclassement par anticipation de l'emprise identifiée sur la parcelle Section BD numéro 479p (B) d'une superficie de 860 m² conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du code général de la propriété des personnes publiques.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint Leu-La-Forêt

Pour le parking public compris sur l'emprise de la Salle de spectacle La Croix-Blanche dont l'emprise est identifiée comme la parcelle BD 479p (A) d'une superficie de 1043 m², une procédure préalable d'enquête publique sera nécessaire pour prononcer son déclassement conformément aux dispositions de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière. Cette procédure d'enquête publique devra être initiée par le Maire par un arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique et de demande de nomination du commissaire enquêteur.

Pour ce même motif, il sera nécessaire de prononcer conformément aux dispositions de l'article L. 3112-4 du code général de la propriété des personnes publiques, une désaffectation de cette emprise afin de permettre à la commune de conclure une promesse de vente la concernant, et ce même si pour les nécessités du service public ou de l'usage direct du public cette désaffectation permettant le déclassement ne prendra effet que dans le délai fixé par la promesse de vente, lequel sera au minimum de 3 ans.

Pour les nécessités de maintien du service public et de l'usage direct du public la désaffectation matérielle et effective de toutes les parcelles à céder par la commune prendra effet au plus tard dans un délai de trois ans pouvant être prolongé dans la limite de six ans,

La désaffectation matérielle de l'ensemble des parcelles sera constatée par acte d'huissier à la libération du site.

Il vous est donc proposé :

- d'approuver le déclassement anticipé du tènement immobilier correspondant aux parcelles cadastrées section BD n° 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479p (B) pour une superficie de 860 m², 479p (C) pour une superficie de 57 m², 529p pour 391 m² et 530, au vu de l'étude d'impact pluriannuelle annexée et des éléments de motivation ci-dessus, avec une désaffectation effective au plus tard dans un délai de trois ans pouvant être prolongé dans la limite de six ans,

- d'approuver l'exécution d'une procédure d'enquête publique préalable au déclassement par anticipation du parking public compris dans la parcelle cadastrée Section BD numéro 479p (A) pour une superficie de 1043 m²,

- d'approuver la désaffectation de la parcelle section BD numéro 479p (A) pour une superficie de 1043 m² actuellement affectée à destination de parking public conformément aux dispositions de l'article L. 3112 - 4 du code général de la propriété des personnes publiques, même si pour les nécessités du service public ou de l'usage direct du public, il sera justifié que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai fixé par la promesse, dans un délai de trois ans pouvant être prolongé dans la limite de six ans en cas de maintien d'un service public.

- d'approuver l'exécution d'une procédure d'enquête publique préalable au déclassement par anticipation de la demi-sente publique appartenant à la commune cadastrée section BD numéro 465, laquelle est actuellement ouverte à la circulation publique.

- d'approuver la désaffectation de la parcelle section BD numéro 465 conformément aux dispositions de l'article L. 3112 - 4 du code général de la propriété des personnes publiques, même si pour les nécessités du service public ou de l'usage direct du public, il sera justifié que cette désaffectation permettant le déclassement ne prenne effet que dans un délai de trois ans pouvant être prolongé dans la limite de six ans en cas de maintien d'un service public.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

La SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU a pris l'initiative d'une démarche auprès de la commune en vue de lui faire part de son intérêt pour réaliser un projet immobilier sur l'îlot Croix-Blanche délimité par l'OAP du PLU.

Le terrain d'assiette du programme de construction à réaliser est composé des parcelles cadastrées :

- Section BD numéros 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479p (pour une superficie de 1960 m²), 529p (pour une superficie de 391 m²) et 530 appartenant à la Commune
- Section BD numéros 466, 467, 468, 469, 470, 476 acquises ou en cours d'acquisition par la SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU, en vue de la réalisation de son projet de construction.

La SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU pourra se substituer le cas échéant toute personne morale qu'elle constituera pour bénéficier des engagements pris avec la commune et les propriétaires riverains et pour réaliser le programme de construction.

La société dénommée SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU a proposé ainsi à la Commune d'acquérir les parcelles cadastrées section BD n° 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479p pour une superficie de 1960m², 529p pour une superficie de 391m² et 530, telles qu'elles apparaissent en bleu sur le plan annexé.

Ce programme de construction devra comprendre des voies de circulation sous porche et extérieur ayant vocation à donner accès de l'avenue de la Gare au Parc du Charme au Loup et à desservir le reste de la programmation pour donner accès à la rue du Général Leclerc. Plusieurs servitudes de passage piétons et/ou véhicules ainsi que des accès pompiers devront être consentis à la commune.

Ces voies de circulation vont faire l'objet de servitudes de passage au profit de la commune dont l'assiette et les conditions devront être déterminées ultérieurement par un géomètre-expert mandaté à cette fin par la SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU.

La réalisation de ce programme, avec démolition de l'ensemble des constructions existantes, permet de répondre aux objectifs du PLU et de restructurer l'îlot de la Croix-Blanche,

Les conditions de cession d'un bien immobilier communal sont fixées par le code général des collectivités territoriales. Ainsi, aux termes de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales, toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du conseil municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles,

Considérant que le conseil municipal est tenu de délibérer au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat, à savoir les services déconcentrés de la direction générale des finances publiques, avant toute cession de biens immobiliers ou de droits réels immobiliers,

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Considérant en conséquence que la Direction générale des finances publiques (DFGFIP) devra être saisie pour estimer la valeur des parcelles faisant partie du patrimoine foncier de la commune cadastrées :

- BD numéros 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478 et 479p pour une superficie de 1960 m², lesquelles forment un seul terrain d'assiette,
- BD numéros 529 p (pour une superficie à extraire de 391 m²) et BD numéro 530 dans sa totalité.

La SCCV LES ALLEES DE SAINT LEU a proposé d'approuver le principe d'une cession par la commune des parcelles BD n° 465, 472, 473, 474, 475, 477, 478, 479p pour 1960 m², 529 p pour 391 m² et 530 dont le montant sera défini en conformité avec l'avis des Domaines.

La promesse de vente stipulera que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation matérielle des parcelles rappelées ci-avant et dans les conditions qui leur sont propres n'est pas intervenue dans le délai de la promesse de vente.

La promesse de vente stipulera également que les biens devront être vendus libres de toute location et occupation le jour de la réitération de la vente en la forme authentique, la commune devant prendre à sa charge les opérations préalables à la libération effective des lieux pour le jour de la régularisation de l'acte ou des actes authentiques de vente emportant transfert de propriété et de jouissance à la SCCV LES ALLEES SAINT LEU des parcelles rappelées ci-avant.

Enfin, une indemnité sera remise au notaire en charge de la vente, pour la totalité des parcelles cédées, laquelle pourra être garantie par un engagement de cautionnement.

La commission Urbanisme/aménagement, réunie le 7 décembre 2020, a émis un avis favorable sur ce dossier.

Je vous propose d'adopter la délibération jointe.

Le Maire



Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint-Leu-La-Forêt

POLICE MUNICIPALE



SAINT-LEU-LA-FORET

RAPPORT N° 202100 0016

Objet :

Affichage de l'arrêté 2021-16- du 09
Mars 2021

Destinataires :

- Madame le Maire
- Monsieur le Chef de Service de la
Police Municipale
- Archives de la Police Municipale

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt et un, le dix neuf du mois de mars,

Nous soussigné(s), Brigadier Chef Principal Corinne CHARLOT (100
237)

Agent de Police Judiciaire Adjoint, agréée et assermentée, en
résidence à la Mairie de SAINT-LEU-LA-FORET

En fonction à la Police Municipale de SAINT-LEU-LA-FORET

Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de
Madame le Maire de SAINT-LEU-LA-FORET

Vu les articles 21, 21 2°, 21-1, 21-2, 73 et 429 du Code de Procédure
Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités
Territoriales

Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Ce jour, à la demande du Service Urbanisme de la commune de
Saint-Leu-La-Forêt, nous constatons l'affichage de l'Arrêté n°
2021-16 du 09 Mars 2021 sur cinq panneaux d'affichage administratif
et sur un mur côté droit dans une Sente de la commune de
Saint-Leu-La-Forêt.

Il s'agit de l'arrêté ayant pour objet : "Déclassement par anticipation
du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479p
(portion A)."

Celui-ci est affiché sur un format papier jaune A3.

L'arrêté est affiché aux adresses suivantes :

- Place Foch,
- Rue Général Leclerc angle rue de Boissy,
- Rue Jacques Prévert,
- Rue Gambetta derrière la Gare,
- Sente entre le Parking Croix Blanche et l'Avenue de la Gare,
- Parking Croix Blanche

Rapport fait pour être transmis à Madame le Maire de
SAINT-LEU-LA-FORET.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins
que vous jugerez utiles.

Fait à SAINT-LEU-LA-FORET

Le 19 Mars 2021

Signature du rapport N°2021 000016

Les A.P.J.A.



Vu et transmis,

Page n°1 - 2021 000016

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Planche à photo annexée au Rapport de Constatation N° 2021 000016

Photo N°1 - Parking Foch 11h17



Photo N°2 - Angle rue du Général Leclerc et rue de Boissy 11h21



Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Photo N°3 - Rue Jacques Prévert 11h28



Photo N°4 - Rue Gambetta, derrière la Gare 11h34



Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

Photo N°5 - Sente entre le Parking Croix Blanche et l'Avenue de la Gare 11h41

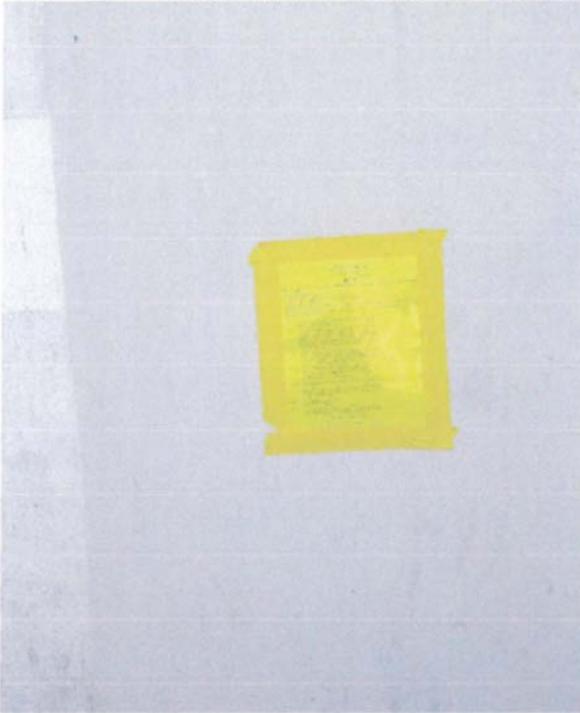


Photo N°6 - Parking Croix Blanche 11h43



Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

POLICE MUNICIPALE



SAINT-LEU-LA-FORET

RAPPORT N° 202100 0019

Objet :
affichage de l'arrêté 2021-16 du 09
mars 2021

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt et un, le treize du mois d'avril,

Nous soussigné(s), 100239
100400

Agents de Police Judiciaire Adjoint, agréés et assermentés, en
résidence à la Mairie de SAINT-LEU-LA-FORET

En fonction à la Police Municipale de SAINT-LEU-LA-FORET

Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de
Madame le Maire de SAINT-LEU-LA-FORET

Vu les articles 21, 21 2°, 21-1, 21-2, D15, 73 et 429 du Code de
Procédure Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités
Territoriales

Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Ce jour, à la demande du Service Urbanisme de la commune de
Saint-Leu-La-Forêt, nous constatons l'affichage de l'Arrêté n°
2021-16 du 09 Mars 2021 sur cinq panneaux d'affichage
administratif, sur un mur côté droit dans une Sente de la commune
de Saint-Leu-La-Forêt et sur la porte d'entrée de la Mairie.

Il s'agit de l'arrêté ayant pour objet : "Déclassement par anticipation
du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479p
(portion A)."

L'arrêté est affiché aux adresses suivantes :

- Place Foch,
- Rue Général Leclerc angle rue de Boissy,
- Rue Jacques Prévert,
- Rue Gambetta derrière la Gare,
- Sente entre le Parking Croix Blanche et l'Avenue de la Gare,
- Parking Croix Blanche
- Porte de la mairie de Saint-Leu-la-Forêt

Rapport fait pour être transmis à Madame le Maire de
SAINT-LEU-LA-FORET.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins
que vous jugerez utiles.

Fait à SAINT-LEU-LA-FORET

Le 13 avril 2021

Signature du rapport N°2021 000019

Les A.P.J.A. :

Destinataires :

- Madame le Maire
- Monsieur le Chef de Service de la
Police Municipale
- Archives de la Police Municipale

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt



Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE MOTIVE DES OBSERVATIONS ET DES ELEMENTS
RECUEILLIS DURANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 29/03/2021 AU 13/04/2021**

**Déclassement du domaine public communal
des parcelles BD 465 et BD 479p (portion A)**

Ville de SAINT-LEU-LA-FORET

* * *

Le procès-verbal traite de la participation du public et des observations qui ont été émises au cours de l'enquête, elles sont suivies en tant que de besoin d'une analyse et/ou questions émises par le commissaire enquêteur.

I) La participation du public et sa contribution à l'enquête publique

L'enquête a été marquée par une présence soutenue des Saint-Loupiens durant les deux dernières permanences sur les trois qui étaient prévues dans l'arrêté d'ouverture d'enquête, les personnes qui se sont déplacées ont montrées un intérêt certain à l'objet de l'enquête publique ainsi que du projet de centre-ville qui en est la finalité.

Parmi les 10 personnes qui se sont présentées pour rencontrer le commissaire enquêteur, toutes ont déposés une contribution sur le registre ouvert au siège de l'enquête ou de manière dématérialisée à l'adresse indiquée qui figurait sur l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Le nombre total de contributions recueillies au cours des 16 jours consécutifs d'enquête s'est élevé à 38 dont 23 par courriels transmis à la mairie et 15 déposées sur le registre qui était à la disposition du public dont quelques courriers remis lors des permanences.

Les contributions déposées notamment de manière dématérialisée (courriels) se révèlent plutôt motivées dont certaines traduisent une réflexion ainsi qu'une préparation menées au préalable. Les contributions du public sont détaillées et analysées suivant le chapitre ci-après « les contributions recueillis durant l'enquête »

Suivant l'implication marquée des Saint-Loupiens à l'enquête publique qui s'est concrétisée par un nombre significatif de contributions, la participation du public à une enquête dite de voirie peut donc être considéré importante.

Les entretiens durant les permanences

Les entretiens avec les Saint-Loupiens ont donc pour une part significative portés sur le projet prévu dans le centre-ville qui comprend 140 logements , 5 commerces et 240 places de stationnement pour lequel le déclassement, objet de l'enquête publique, est un préalable nécessaire.

0

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint Leu-La-Forêt

Les contributions recueillis durant l'enquête

Les observations qui relèvent des contributions sont nombreuses et ciblées, elles concernent donc aussi bien l'objet de l'enquête que le projet de centre-ville dont la réalisation est conditionnée par le déclassement :

Concernant le déclassement

- Maintien permanent d'un passage piéton permettant de relier l'avenue de la gare à l'avenue du général Leclerc (sente existante via la parcelle BD 465), qu'elles servitudes de passage au bénéfice du public, accès au parc du charme aux loups, liaisons douces...
- Pourquoi la parcelle BD 475 n'est pas incluse dans le projet de déclassement ?
- Pourquoi la parcelle BD 465 est concernée par l'enquête alors que le CM du 10/07/20 a déjà acté son intégration au domaine privé communal ?
- Pourquoi l'enquête publique intervient-elle maintenant alors que le CM du 23/03/21 a acté la vente des parcelles BD 465 et BD 479p?

Concernant le projet de centre-ville

- L'accord avec le promoteur verrecchia ne permet pas à la commune de tirer profit de la valeur des terrains dans le centre ville.
- Non-conformité avec la loi SRU qui impose 30% de logements sociaux, absence de mixité sociale
- Une procédure de concertation pour laquelle il n'y a pas eu de registre mis à disposition qui s'est limitée à une réunion publique ainsi qu'à une exposition en 2018 ?

La totalité des 38 contributions qui ont été recueillies portent sur 25 pages environ soit 1 registre d'enquête complet.

Sur les 38 contributions, 11 se révèlent favorables. La motivation de ces avis vise exclusivement le projet de centre-ville qui va remédier au manque de logements et recréer la centralité résidentielle préconisée au PLU.

Pour ces 11 contributions l'appréciation en tant que tel du déclassement ne figure pas dans les observations de ce public totalement favorable dont la principale préoccupation l'emmène à considérer que le déclassement est un moyen et un passage indispensable qui permettra la réalisation du projet de centre-ville.

Les motivations des 27 contributions défavorables se fondent quant à elles aussi bien sur l'objet de l'enquête publique que vis-à-vis de l'opération immobilière prévue à terme.

Les observations défavorables ainsi que les propositions appellent si possible des réponses de la part de la municipalité.

En vue de faciliter ces réponses, la plupart des observations et propositions sont répertoriées par thème en fonction notamment du critère « nombre d'observations par thème » qui ne garantit cependant pas une prise en compte exhaustive de la totalité des observations.

Elles sont dans ces conditions réparties en huit thèmes principaux qui pour une très grande part viennent confirmer et préciser les remarques et préoccupations qui ont été exposées par les Saint-Loupiens durant les permanences.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint Leu-La-Forêt

II) Les principaux thèmes recensés à travers les contributions

Déclassement des parcelles BD 465 et 479p

- 1) Servitudes de passage au bénéfice du public
- 2) Parcelle BD 475 non incluse dans le projet de déclassement
- 3) Parcelle BD 465 acté dans le domaine privé suivant le CM du 10/07/2020
- 4) Ventes des parcelles BD 465 et 479p (A) actées suivant le CM du 23/03/2021
- 5) Publicité de l'enquête
- 6) Stationnement, espaces publics et circulations douces

Projet de centre-ville prévu dans le prolongement du déclassement

- 7) Projet immobilier et promoteur
- 8) Logements sociaux et mixité sociale
- 9) Concertation

II-1) Synthèse des observations du public concernant le déclassement, objet de l'enquête

1) Servitudes de passage au bénéfice du public

<i>Nombre et contributions concernées</i>	<i>Synthèse des observations</i>
13 Contributions: 3-7-8-9-10-11-12-15-20-25-28-30-32-	<ul style="list-style-type: none">- Maintien de circulation piétonne entre l'avenue du Général Leclerc et l'avenue de la gare et l'accès à la gare- Maintien d'un droit de passage permanent pour tous- Libre circulation du public, restitution des espaces- Impact sur les accès au parc du Charme aux Loups

1a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur

Les observations concernant ce thème sont particulièrement ciblées et nombreuses, elles représentent la part la plus importante des observations suscitées par l'enquête.

Par ailleurs, ce thème qui concerne la circulation du public est à rapprocher du thème 6 qui traite plus globalement des espaces publics, circulations douces et des stationnements.

En vue de la suite du projet du centre-ville à la croix blanche, qu'elles suggestions exprimées par le public pour ce thème peuvent-elles être envisagées à travers le présent projet déclassement ?

1b) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La -Forêt

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint Leu-La-Forêt

2) Parcelle BD 475 non incluse dans le projet de déclassement

Nombre et contributions concernées	Synthèse des observations
5 Contributions: 4-20-22-25-32	- Pourquoi la partie de la sente qui relie le parking à l'avenue de la gare n'est-elle pas soumise à l'enquête publique (parcelle BD 475) ?

2a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur

Cette parcelle est selon le plan parcellaire du projet, déjà incluse dans le domaine privé communal. De quand date le statut actuel de cette parcelle ?

2b) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La -Forêt

3) Parcelle BD 465 acté dans le domaine privé suivant le CM du 10/07/2020

Nombre et contributions concernées	Synthèse des observations
3 Contributions: 20-25-32	- Pourquoi cette parcelle est-elle incluse dans le projet de déclassement alors que le conseil municipal du 10/07/2020 l'a intégré dans le domaine privé communal ?

3b) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Dans quelle condition le Conseil Municipal du 10/07/2020 a intégré cette parcelle dans le domaine privé communal ?

3c) Réponses de la mairie Saint-Leu-La -Forêt

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint Leu-La-Forêt

4) Ventes des parcelles BD 465 et 479p actées suivant le CM du 23/03/2021

Contributions concernées	Synthèse des observations
1 Contribution : 20	- Le conseil municipal du 23/03/2021 a acté la vente des parcelles BD 479 et BD 465 avant la l'enquête publique

4b) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Dans quelle condition le Conseil Municipal du 23/03/2021 a acté la vente de ces parcelles ?

4c) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La -Forêt

5) Publicité de l'enquête

Contributions concernées	Synthèse des observations
6 Contributions : 4-20-22-30-32-34	- Publicité insignifiante - L'arrêté n'est pas affiché sur tous les panneaux administratifs de la ville, notamment aux endroits où il y a beaucoup de passages. Il y a un défaut de publicité - Publicité non conforme aux L123-10, R123-9 à R123-11 du code de l'environnement

5b) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Je note que l'affichage de l'arrêté d'ouverture d'enquête a fait l'objet d'un affichage réglementaire réalisé avant l'enquête et maintenu durant son déroulement pour lequel les constatations suivantes ont été réalisées par la police municipale :

- Rapport de constatation d'affichage du 19/03/21 présentant 6 photos de l'affichage
- Rapport de constatation d'affichage du 13/04/21 présentant 7 photos de l'affichage

Par ailleurs le public s'est largement exprimé durant l'enquête suivant les 38 contributions des Saint-Loupiens.

5c) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La -Forêt

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint Leu-La-Forêt

6) Stationnement, espaces publics et circulations douces

<i>Contributions concernées</i>	<i>Synthèse des observations</i>
8 Contributions : 1-2-6-15-24-31-32-34	<ul style="list-style-type: none">- Suppression d'un parking alors qu'il y a un manque de stationnements- Quels espaces publics seront rendus aux habitants sachant que ceux soumis au déclassement permettent aux cyclistes et piétons de circuler en plein centre-ville et à l'écart de la circulation automobile- Stationnement difficile, rien n'est prévu pour remplacer les stationnements qui vont disparaître- Problème de stationnement non résolu par le parking souterrain

6a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Le présent thème au sujet des espaces publics est à rapprocher du thème 1 compte tenu qu'il traite des servitudes de passage et également de la circulation du public.

Une restitution éventuelle des espaces publics permettant une circulation douce des piétons et cyclistes dans le cadre de l'agenda 21 notamment peuvent-ils être envisagés et intégrés au reclassement en vue de la suite du projet prévu à terme ?

Même question que ci-dessus concernant le besoin en stationnements publics, le parking public souterrain de 80 emplacements sera-t-il suffisant au regard de la situation du stationnement prévisible à terme ?

6b) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La-Forêt

II-2) Projet de centre-ville prévu dans le prolongement du déclassement

7) Projet immobilier et promoteur

<i>Contributions concernées</i>	<i>Synthèse des observations</i>
---------------------------------	----------------------------------

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint Leu-La-Forêt

10 Contributions : 4-11-12-16-20-22-25-32-34-37-38	<ul style="list-style-type: none">- Un projet prévu de longue date avec le promoteur Verrecchia pour un des plus gros projets de la ville, il est étonnant de voir toujours de telles opérations réalisées sans appel d'offre.- Un accord légal avec ce promoteur mais qui ne permet pas à la commune de tirer profit de la valeur réelle des terrains à bâtir dans le centre-ville
---	--

7a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Ces 10 contributions ne concernent pas le projet de déclassement qui est l'unique objet de l'enquête publique.

Une communication sur le sujet apparaît cependant souhaitable

7b) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La -Forêt

8) Logements sociaux et mixité sociale

Contributions concernées	Synthèse des observations
10 Contributions : 4-8-10-16-20-22-25-32-34-38	<ul style="list-style-type: none">- Un projet sans logements sociaux qui ne permettra pas d'atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025 au titre de la loi SRU et qui nous expose à des pénalités financières.- Un projet non conforme à la loi SRU qui impose 30% de logements sociaux pour toute nouvelle construction de logements collectifs dans les villes qui n'atteignent pas 25% de logements sociaux.

7a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Les contributions de ce thème concernent exclusivement le projet de centre-ville qui est prévu dans le prolongement du déclassement, elles ne concernent donc pas la présente enquête.

Comme pour le thème précédent, une communication vis-à-vis des logements sociaux au regard du projet immobilier de centre-ville semble souhaitable, notamment :

- La conformité avec le PLU
- Le respect des accords triennaux
- L'absence de pénalité liée au projet

8b) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La -Forêt

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

9) Concertation

<i>Contributions concernées</i>	<i>Synthèse des observations</i>
6 Contributions : 4-20-22-25-34-36	<ul style="list-style-type: none">- Aucun registre mis en place pour recueillir les observations du public- Une seule réunion publique et une exposition en 2018- Le projet actuel, une troisième version pour laquelle les modalités de concertation n'ont été communiquées

9a) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Comme pour les 2 précédents thèmes, les observations ne concernent pas le projet de déclassement ;

Un rappel concernant les différentes actions de concertation pourrait éventuellement faire l'objet d'une communication.

La municipalité envisage t'elle une concertation spécifique adaptée à la poursuite du projet de centre ville au regard des principales préoccupations des Saint-Loupiens qui ont été exprimées lors de l'enquête, à savoir les espaces publics, les circulations douces, droits de passage et le stationnement ?

9b) Réponses de la mairie de Saint-Leu-La -Forêt

Le présent procès-verbal de synthèse de 8 pages est remis et commenté à Madame le Maire de Saint-Leu-La-Forêt, le 29 avril 2021

Monsieur Michel CHEVAL
Commissaire-enquêteur



Madame le Maire de Saint-leu-La-Forêt



Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint Leu-La-Forêt

Saint-Leu-la-Forêt, le 11/04/2021

ACSL - Amis des cèdres de Saint-Leu
93 Chemin des Claies
95320 Saint-Leu-la-Forêt
asso-acsl@laposte.net

A l'attention du commissaire enquêteur

Objet : remarques et avis dans le cadre de l'enquête publique portant sur le déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479p (portion A) de Saint-Leu-La-Forêt, fixé par arrêté n° AR 2021-16 en date du 9 mars 2021.

Monsieur le commissaire enquêteur,

En tant que président de l'association ACSL, qui défend l'environnement et œuvre pour le cadre de vie et une urbanisation raisonnée à Saint Leu La Foret, et au nom des adhérents que je représente, je vous prie de trouver ci-dessous nos remarques.

1/ Au regard de l'enquête

1.a/ La publicité de l'enquête

Nous avons constaté un manque important de publicité sur les panneaux d'affichage public. En effet, l'arrêté municipal n'est pas affiché sur l'ensemble des panneaux d'affichage de Saint-Leu-La-Forêt et certains panneaux près desquels il y a beaucoup de passage, comme le marché ou la gare, ne présentent pas cet arrêté.

Nous pourrions penser qu'un affichage proche du lieu du projet pourrait suffire, mais l'enquête concerne un projet qui touche à un espace public majeur : le parking de la CROIX BLANCHE, la salle de spectacle qui concernent tous des Saint-Loupiens. De ce fait, il semble primordial que l'ensemble des citoyens de Saint-Leu-La-Forêt ait l'opportunité d'être informé de cette enquête.

Au regard de ce constat, nous estimons qu'il y a un défaut de publicité au regard des obligations de publicité attendues par cette enquête.

La publicité de l'enquête

Articles [L. 123-10](#) et [R. 123-9 à R. 123-11](#) du code de l'environnement

Quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et tout au long de son déroulement, le maire doit informer le public, par tous les moyens possibles (affichage, presse écrite, communication audiovisuelle), de l'objet de l'enquête, de la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et des autorités compétentes pour statuer, de l'existence d'une évaluation environnementale ou d'une étude d'impact, des noms et qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et lorsqu'il a été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement.

1.b ce qu'il manque à l'enquête publique

Pourquoi cette enquête ne contient pas la portion de sente entre les parcelles BD 465 et BD 479 , ni la portion concernée par le parc du Charme au loup ?

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt



Les 2 zones qui interrogent

2/ Au regard du projet concerné par cette enquête

Ce projet a été conçu dans un bureau en partenariat avec un promoteur et sans concertation des citoyens.

Le projet sans ambition écologique et durable, à l'opposé des attentes des citoyens au regard du réchauffement climatique et de la crise sanitaire, prévoit la suppression d'arbres et d'un espace public, la concentration de logements sur plusieurs étages et des espaces de parking sur plusieurs niveaux.

Le projet est prévu sans aucuns logements sociaux.

Ceci est anormal alors que toutes les autres constructions de la ville prévoient à minima 30%. Ceci nous éloigne à la fois de l'objectif de 25% de logement sociaux en 2025 (loi SRU) et montre la position claire de ne pas les atteindre. Cette posture expose la ville à des pénalités financières importantes.

Le projet est prévu de longue date avec un seul promoteur

Le promoteur Verrecchia a réalisé beaucoup de projets pour la ville de Saint-Leu-La-Forêt. Désormais celui-ci concerne un des plus gros projets phares de notre ville. Nous nous étonnons de voir toujours ce même promoteur et de telles opérations réalisées sans appel d'offre, sans mise en concurrence et en toute opacité.

Le projet prévoit la destruction de notre salle de spectacle

Bien qu'une autre salle de spectacle soit prévue sur un autre projet qui ne voit pas le jour (pas de date de mise à disposition de la future salle de spectacle connue). Cette future salle ne devrait pas

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint Leu-La-Forêt

voir le jour avant 2023-2024. Or Si le projet Verrecchia est lancé, l'actuelle salle de spectacle LA CROIX BLANCHE sera détruite, laissant les Saint-Loupiens sans salle de spectacle pendant 2 à 3 ans. Ceci n'est pas acceptable pour les Saint-Loupiens. Ce manque ne peut être compensé par une salle déjà existante (« la Maison pour tous ») comme le met en avant la Mairie.

Le projet se réalise sans concertation citoyenne

Depuis une exposition publique en 2018 ayant provoqué beaucoup de mécontentement, la ville n'a pas sollicité l'avis de ses citoyens pour adapter ce projet.

Des informations commencent à circuler (voir le dernier Dans Ma Ville de Janvier/Février), mais Lorsque l'on regarde l'information que communique la Mairie sur ce projet, les photos de projection communiquées sont celles du promoteur et affichent des perspectives trompeuses. Par exemple la photo ci-dessous montre à gauche la nouvelle construction avec un étage de plus qui semble être au même niveau que la maison de droite



DMV Janvier/Février - vue du projet de la Rue de Paris

C'est pourquoi au regard des manquements à cette enquête, nous nous opposons à cette dernière. Et au regard des arguments exposés sur le projet qu'elle permet, nous sommes défavorables à ce dernier également.

Nous espérons sincèrement que ces remarques puissent vous permettre d'émettre un avis défavorable à cette enquête

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, nos sincères salutations.

Le président ACSL et ses adhérents

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint-Leu-La-Forêt



Avis du groupe d'élus Décidons Autrement Saint-Leu dans le cadre de l'enquête publique concernant le déclassement des parcelles publiques de l'îlot Croix-Blanche.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En préambule, nous voudrions préciser que le conseil municipal du 23 mars dernier a acté la **vente des parcelles 479p et 465, avant même la tenue de cette enquête publique**. On constate ainsi que par un procédé désormais bien connu des Saint-Loupiens, l'enquête publique intervient **une fois le projet bouclé hors de toute procédure de concertation**, et elle est nécessairement liée au **projet immobilier envisagé, bien au-delà de la simple question de la demi-sente et du parking**. Lors de la précédente enquête publique relevant des mêmes contraintes légales, pour le déclassement de parkings, en vue de la réalisation d'un programme immobilier, et **face au même procédé**, le Commissaire Enquêteur précisait dans son rapport : " Le sujet de la présente enquête publique étant le passage du domaine public communal au domaine privé aux fins de vente, le troisième des principaux thèmes abordés, bien que d'une importance capitale, ne peut y être traité. Cependant, **il est permis de remarquer un manque d'information sur les grands projets de développement urbanistiques du village [...]** Ce constat permet de suggérer à la **municipalité d'ouvrir une campagne d'information et d'explications sur le Plan Local d'Urbanisme en vigueur**, pour faire écho à de nombreuses demandes de réunions publiques". Ce rapport date de septembre 2020 et aucune campagne d'information et d'explications n'a été à ce jour mise en œuvre.

Elus du groupe Décidons Autrement Saint-Leu, nous nous prononçons **contre le déclassement de ces parcelles**, en l'état actuel des choses, pour plusieurs raisons, que nous vous listons ci-dessous :

1) Formellement, plusieurs éléments du dossier attirent notre attention et posent question :

- Nous voudrions dans un premier temps attirer votre attention sur la **faible publicité de cette enquête** : seulement quelques panneaux d'affichage administratif comportent l'affiche réglementaire, et aucune sur les murs de l'Hôtel de Ville. Dans le contexte sanitaire que nous connaissons, cela nous semble bien insuffisant... D'autant que grâce à l'obligation légale, cette enquête publique est le seul moment de véritable consultation citoyenne au sujet de ce projet.
- Pourquoi une partie de la sente qui relie le parking à l'avenue de la Gare n'est-elle pas soumise à l'enquête publique (parcelle BD 475) ?
- Le conseil municipal du 10 juillet 2020 ayant intégré la parcelle BD 465 au domaine privé communal, pourquoi cette demi-sente est-elle concernée par le déclassement ?
- La partie du parc du Charme au Loup qui sera concernée par le projet n'est pas dans cette enquête alors qu'il s'agit du seul parc public du centre-ville.

2) Sur l'occupation de l'espace public tel qu'il s'annonce avec ce projet :

- **La suppression des parkings** pendant la durée des travaux va occasionner une grande gêne pour les riverains et l'ensemble des habitant.e.s de Saint-Leu pour l'accès au centre-ville et aux commerces. Ce d'autant plus qu'**un second chantier, rue Gambetta, juste de l'autre côté de la gare, va également faire disparaître un parking public (environ 60 places).**
- Les espaces publics soumis au déclassement représentent pour les habitant.e.s un **lieu de circulation important sur cet emplacement central pour la ville** : circulations douces depuis l'est des coteaux et le centre vers la gare, accès au parc du Charme au Loup... Ces espaces permettent aujourd'hui aux cyclistes et piétons de circuler en plein centre-ville à l'écart de la circulation automobile. Nous nous opposons à leur déclassement en l'absence de précisions sur la nature des futures conventions de servitude envisagées à ce jour dans le cadre de ce projet. Le projet du promoteur immobilier n'a pas été présenté dans ses dimensions exactes en dehors de dessins aux perspectives parfois hasardeuses. Quelle sera la véritable superficie d'espaces publics rendue aux habitant.e.s ?
- ➔ **Nous proposons que l'actuel déclassement soit conditionné, au moins, à la définition concrète des conditions dans lesquelles ces espaces publics seront « restitués » à la libre circulation du public.**

3) Sur les objectifs affichés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de notre plan local d'urbanisme (PLU) :

- Le document affiche l'objectif de « permettre le développement urbain du centre-ville, au regard de sa fonction de centralité, tout en l'encadrant, afin de **préserver ce qui fait du centre-ville l'un des derniers centres-villes traditionnels de la vallée de Montmorency.** »
 - ➔ **Le gabarit et l'aspect général** des bâtiments prévus ne semblent **pas de nature à préserver l'aspect « traditionnel »** de ce centre-ville, et à ce jour, aucune donnée précise sur la hauteur exacte projetée n'a été divulguée. Or, le PLU tel qu'il a été adopté permet **jusqu'à 16,5 mètres de hauteur et une emprise au sol supérieure à ce qui est permis pour l'ensemble du centre-ville (70 % et 16,5 mètres, voir le règlement du PLU p. 27-29).**
 - Il est également question dans cette OAP de « Conserver la vocation récréative et paysagère de l'îlot du Charme au Loup, seul square public en centre-ville ». Pourtant, une partie du parc du Charme au Loup est sous l'emprise du projet. Et malgré la mention de l'OAP, **le parc en lui-même n'est pas répertorié comme espace vert protégé sur le plan de zonage.**
 - ➔ Ainsi, **le règlement du PLU actuel n'offre aucune garantie sur ce terrain.** La photo aérienne du secteur comparée au parcellaire montre d'ailleurs que plusieurs arbres importants sont amenés à disparaître : combien d'arbres au total seront abattus ? Combien seront replantés et dans quelles conditions ? A l'heure du réchauffement climatique, **la préservation de la verdure en ville nous paraît absolument essentielle** et ce projet constitue une menace de plus. **Là aussi, des engagements plus précis nous semblent devoir être pris préalablement à cette procédure de déclassement.**
 - L'OAP pour ce secteur centre-gare prévoit un objectif de **mixité sociale** tout en le faisant entièrement reposer sur le secteur de la gare, et pas du tout sur le secteur vendu au promoteur dans le cadre de ce projet qui ne prévoit **aucun logement social** sur les 140 évoqués.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A) à Saint Leu-La-Forêt

→ Il nous paraît inconcevable de tenir les engagements pris par la ville dans le cadre de la loi SRU, confirmés encore récemment dans un protocole d'accord avec l'état pour la construction de la piscine olympique, en permettant la réalisation d'un tel programme sans logements sociaux, **à moins d'en programmer davantage dans les secteurs concernés par d'autres projets, en périphérie de la ville et notamment dans le sud.** Ce choix est en opposition avec la volonté affichée d'éviter la construction de gros ensembles en insufflant des logements sociaux dans tous les quartiers de la ville.

→ **Nous proposons que la ville exige la présence d'un quota raisonnable (et en rapport avec ses engagements en ce domaine) de logements sociaux dans cette résidence.**

4) Sur la transparence et la concertation :

➤ Ce projet qui consiste à remodeler l'îlot central du cœur de ville, patiemment acquis par la ville depuis les années 2000, n'a fait l'objet d'**aucune procédure de concertation**. Aucun registre n'a recueilli les avis des citoyens et les informations du public se sont limitées à **une réunion publique fort chahutée en mars 2018**, puis à la présentation d'**une exposition en octobre 2018**. Le projet finalement retenu en est **une troisième et nouvelle version dont les modalités de concertation n'ont pas été publiées**, et qui a été présenté sommairement aux élus et dans le journal de la ville.

➤ La cession amiable au promoteur Verrecchia intervient **sans procédure d'appel d'offre**, malgré le caractère éminemment stratégique de cet aménagement et le fait qu'il comporte à destination un parking public et un équipement culturel (espace Clairefontaine). **Selon quelles dispositions légales la vente amiable est-elle possible dans ce cadre ?**

➤ **La disparition de la salle de la Croix Blanche**, principal équipement culturel de la ville, pose également des problèmes. Elle doit être désaffectée puis détruite **avant même le lancement de la construction de la salle qui a vocation à la remplacer** dans le cadre du projet Bouygues, rue Gambetta, aujourd'hui à l'arrêt face à un recours administratif. Cette prochaine salle n'a fait l'objet, à ce jour, d'aucune concertation avec le secteur de la culture, elle n'est à ce jour qu'une « coquille » dans le projet Bouygues, lancé, lui aussi, **sans appel d'offre**.

5) Concernant l'intérêt des Saint-Loupien.ne.s dans ce projet :

➤ Outre l'absence de réelle concertation, la cession suspendue au déclassement de ces parcelles est une opération peu convaincante aussi sur le plan des finances publiques. A ce jour, la ville prévoit le rachat de 80 places de parking pour 15 300 euros hors taxe la place, soit 18 360 TTC donc au total 1 468 800 euros, « hors équipement », ainsi que des 300 m² d'espace culturel pour 805 000 euros HT, soit 966 000 euros TTC, également hors équipements... **Ces deux éléments représentent plus de la moitié du produit de la cession**, et il faut tenir compte des dépenses générées par les aménagements prévus pour compenser la disparition de la salle de la Croix-Blanche et l'acquisition en VEFA (vente en état futur d'achèvement) de la nouvelle salle...

Les associations seront privées pour une durée à ce jour indéterminée de deux équipements culturels majeurs (la Croix Blanche et l'espace Clairefontaine), sans qu'aucun projet culturel n'ait été défini pour la durée des chantiers ni à l'issue de ceux-ci.

Enquête publique :

Déclassement par anticipation du domaine public communal des parcelles BD 465 et BD 479 (partie A)
à Saint Leu-La-Forêt

→ **Nous proposons la création d'une commission extra-municipale dédiée au suivi du projet culturel, et notamment à la définition d'un cahier des charges pour les futurs équipements culturels, avant de conclure la vente des parcelles.**

Pour l'ensemble des motifs expliqués ci-dessus, nous vous demandons, Monsieur le commissaire enquêteur, **d'émettre un avis défavorable** au déclassement envisagé dans ces conditions, ou, à défaut, **de formuler des recommandations explicites** afin que la ville pilote la suite du projet avec davantage de concertation et de de transparence.

Vous remerciant pour votre attention, nous vous prions de recevoir l'expression de nos salutations respectueuses.

Les élu.e.s du groupe DASL :
Michaël Esselin, Anne-Sophie Jacqueson,
Eric Jacquot, Alain Lery, Aline Roger, Loïc Vidal