

Département du Val-d'Oise

Ville de Saint-Leu-la-Forêt

**ENQUETE PUBLIQUE
CONCERNANT LE DECLASSEMENT PAR
ANTICIPATION DU DOMAINE PUBLIC
ROUTIER COMMUNAL DE LA PARCELLE
BK 1p (portion B)**

(29 septembre 2025 au 13 octobre 2025)

I) Notice explicative

Contexte général

Situé au sud de Saint-Leu-la-Forêt, le quartier des Diablots s'est urbanisé dans le cadre d'une opération d'aménagement réalisée à compter du milieu du XXème siècle. Ce quartier comporte des logements, des équipements publics, tout comme un centre commercial. Il constitue ainsi une véritable centralité.

Néanmoins, ce lieu n'offre qu'une qualité urbaine limitée. Son centre commercial a perdu de son attractivité, en outre, les grandes axes tel le boulevard André Brémont s'apparentent plus à des voies express qu'à des boulevards urbains.

Face à ce constat, il a été décidé d'entreprendre une requalification de ce quartier afin de notamment restructurer intégralement le centre commercial, offrir de nouveaux équipements publics et développer de nouveaux logements.

Pour cela, un projet prévu en plusieurs phases, sera réalisé par la Société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS.

L'inscription réglementaire de la requalification du quartier trouve ses fondements dans le Plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Leu-la-Forêt.

C'est ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dénommée « *Axe traversant est-ouest boulevard André Brémont (RD 502)* » fait partie des grands objectifs mentionnés dans le PLU.

Cette OAP qui a pour périmètre le sud de la ville le long du boulevard André Brémont, concerne notamment le quartier des Diablots et plus particulièrement l'îlot du centre commercial, ainsi que l'îlot qui comprend l'ancienne piscine municipale qui est désormais fermée et remplacée par *Aquaval Centre aquatique Alice Milliat*, situé sur les communes de Saint-Leu-la-Forêt et Taverny.

Ces îlots sont classés en zone *UCd* (Secteur de mutation en frange de la RD 502) dans le règlement du PLU.

La première phase de cet aménagement va concerner l'assiette foncière comprenant l'ancienne piscine, son parking et des aires de circulation. Cette portion d'une superficie de **4 593 m²** va être détachée de la parcelle cadastrée BK 1 qui est communale. Une référence cadastrale sera créée ultérieurement. A ce jour, elle est dénommée **BK 1p**. Elle est représentée en jaune sur le plan dressé par le Cabinet SIGMA (annexe 1).

Le domaine public étant inaliénable, cette portion sera déclassée afin d'être transférée dans le domaine privé de la commune, afin que la Société NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS puisse l'acquérir.

Ainsi, il est prévu un déclassement par anticipation de cette parcelle BK 1p. Sa désaffectation matérielle devra intervenir dans un délai de 3 ans fixé par l'acte de déclassement, conformément aux dispositions de l'article L. 2141-2 du code de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Objet de la présente enquête publique

Au sein de la parcelle BK 1p, un **parking ainsi que voies de circulation** qui totalisent **1 311 m²**, constituent à ce jour des annexes du domaine public routier. Dans ce cadre, leur déclassement du domaine public est réglementé par l'article **L 141-3 du code de la voirie routière**.

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

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

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

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

C'est pourquoi le présent rapport de présentation concerne l'enquête publique portant sur le déclassement du domaine public routier de ce périmètre d'une surface de **1 311 m²**. Celui-ci a été dénommé **portion B** de la **parcelle BK 1p**.

Cette *portion B* est représentée sur le plan réalisé par le Cabinet SIGMA, par des hachures de couleur violette (annexe 1).

Ainsi, la *portion B* est constituée par un **parking non clos** et accessible depuis l'avenue des Diablots, qui comprend 30 places de stationnement. Le long du parking, une **allée piétonne non close** est également accessible par l'avenue des Diablots. Depuis cette allée piétonne et le parking, il est possible d'accéder sans obstacle directement à une **voie** située aux abords immédiats de l'ancienne piscine.

Cet ensemble constitue donc des aires de circulation non closes depuis la voirie publique.

Par **délibération n° 2025-0052 en date du 12 juillet 2025** (annexe 2), le conseil municipal a notamment approuvé l'engagement de la présente procédure d'enquête publique. De plus, par **arrêté du Maire n° 2025-22 en date du 09 septembre 2025**, les modalités concernant le déroulement de l'enquête publique ont été déterminées (annexe 3).

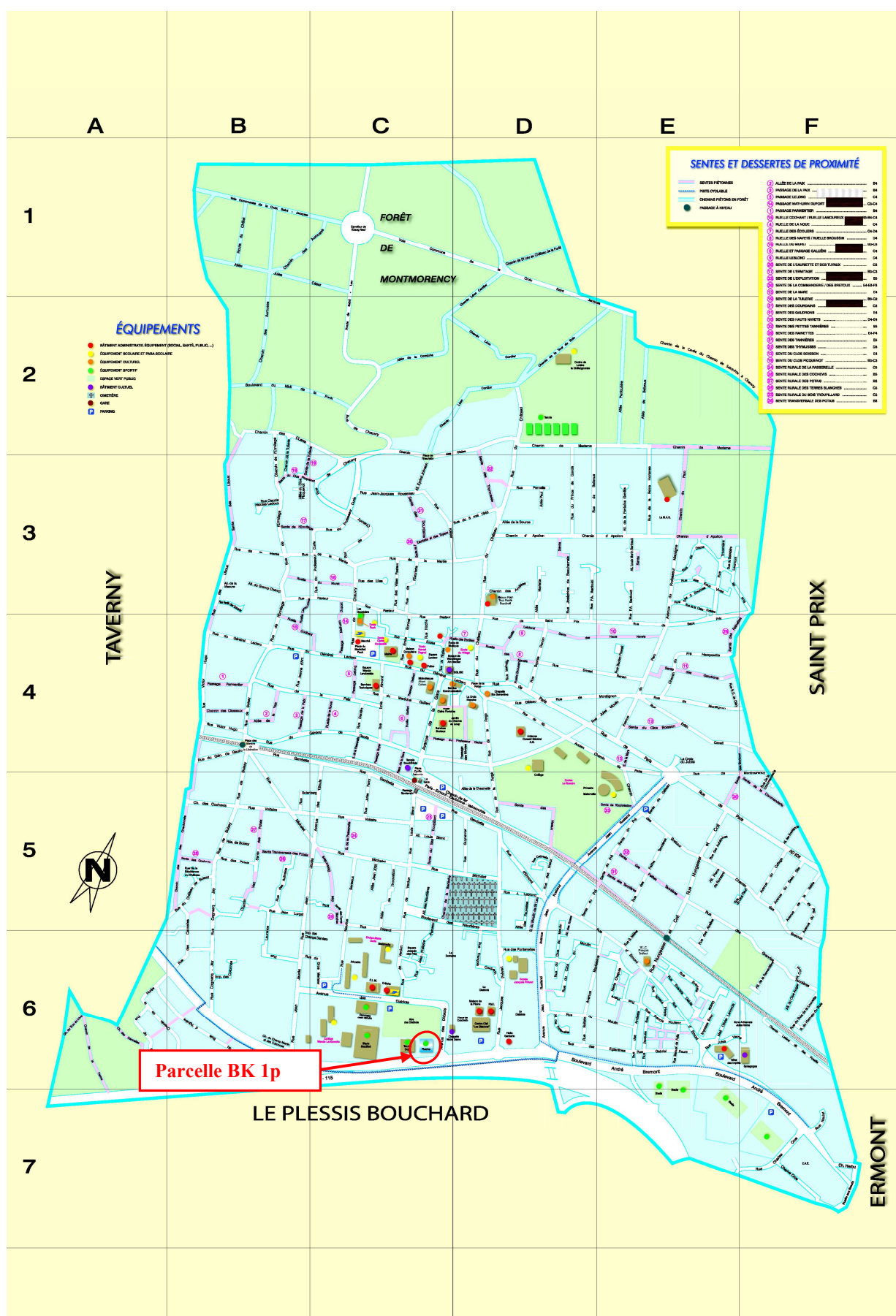
Le dossier présenté à l'enquête publique comporte :

- le présent rapport de présentation ;
- un plan dressé par le Cabinet de Géomètres SIGMA (annexe 1) ;
- une copie de la délibération n° 2025-0052 du 12 juillet 2025 (annexe 2) ;

- une copie de l'arrêté n° 2025-22 du 09 septembre 2025 concernant le déroulement de l'enquête publique (annexe 3) ;
- une photographie aérienne du site concerné par l'enquête publique (annexe 4) ;
- un extrait de plan cadastral normalisé du site concerné par l'enquête publique (annexe 5).

A l'issue de l'enquête publique et après réception du rapport et des conclusions du Commissaire-enquêteur, le projet de déclassement par anticipation de la parcelle BK 1p (portion B) sera soumis au conseil municipal pour approbation.

II) Plan de situation



III) Etat parcellaire

Propriétaire concerné par le déclassement :

Section	Numéro	contenance (m²)	Propriétaire inscrit
BK	1p (portion B)	1 311 m²	Commune de Saint-Leu-la-Forêt Hôtel de Ville 52 rue du Général Leclerc 95320 Saint-Leu-la-Forêt

IV) Eléments photographiques

Photo 1 : Depuis l'avenue des Diablots, le parking (à droite) et l'allée piétonne (au centre)



Photo 2 : Vue sur l'allée piétonne



Photo 3 : Depuis le parking, l'allée piétonne au 1^{er} plan, et l'ancienne piscine au 2^{ème} plan



Photo 4 : Voie bordant l'ancienne piscine



Photo 5 : Vue depuis la voie bordant l'ancienne piscine, au fond l'avenue des Diablots

