

Déclassement du domaine public au domaine privé de la place Franklin Roosevelt de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois

Enquête publique

du 4 au 20 novembre 2024

Ce document est composé de trois parties :

A – Le rapport d'enquête

B – Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur

C – Les annexes et pièces jointes

Remis en mains propres à la mairie de Sainte-Geneviève-des-Bois le mardi 17 décembre 2024



Xavier GIVELET

Commissaire enquêteur

Rapport.....	3
1- Objet de l'enquête	3
1-1 Motivation	3
1-2 Localisation	3
1-3 Cadre juridique	5
1-4 Procédure	7
2- Contenu du dossier d'enquête	7
3- Organisation et déroulement de l'enquête	7
3-1 Arrêté municipal.....	7
3-2 Publicité	8
3-3 Visite et contacts	8
3-4 Permanences.....	8
3-5 Avis de personnes publiques	8
4- Bilan et observations du public	9
4-1 La qualité du dossier d'enquête	9
4-2 Opportunité du projet.....	10
4-3 Sécurité.....	13
4-4 Propositions pour l'aménagement de la place	13
4-5 Conclusion des opinions formulées	14
AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES	15
1- Rappel de la demande	15
2- Rappel de la procédure	15
3- Déroulement de l'enquête.....	15
4- Avis sur la situation.....	16
Avis du commissaire enquêteur	16
Glossaire	17
Annexes	17

Rapport

1- Objet de l'enquête

1-1 Motivation

La commune de Sainte-Geneviève-des-Bois souhaite créer un important pôle d'échanges multimodal autour de la gare RER C comprenant notamment :

- Une gare routière avec station de bus ;
- Des parkings voitures et vélos, dont un parking aérien ;
- Un parvis avec aménagement d'un « dépose-minute » ;
- Un immeuble comprenant une halle de marché, des commerces et un espace de co-working.

Ces aménagements devraient être réalisés par Cœur d'Essonne agglomération sur le territoire de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois.

La future emprise de l'ensemble bâtementaire et de ses espaces publics se situant sur du domaine public routier communal, il est dès lors nécessaire d'avoir recours à une procédure de déclassement pour faire sortir le bien du domaine public, avant de pouvoir le reclasser dans le domaine privé communal.

1-2 Localisation

L'aménagement devrait être réalisé place Franklin Roosevelt.

L'ensemble bâtementaire ainsi que les nouveaux espaces publics (parvis et passerelle) devraient être réalisés sur l'emplacement de l'actuelle gare routière, laquelle serait déplacée au droit de l'actuelle halle de marché.

La gare routière actuelle et une partie des places de stationnement de la halle de marché devraient être affectées au domaine public routier communal et mis à la disposition de Cœur d'Essonne agglomération pour l'exercice de sa compétence voirie.

Cette emprise représente une surface d'environ 2 700 m².



Figure 1: vue aérienne de l'emprise à déclasser (en rouge)

La future emprise faisant partie du domaine public routier communal, elle n'est pas cadastrée.



Figure 2 : Plan cadastral de l'emprise à déclasser

1-3 Cadre juridique

Article L141-3 du Code de la voirie routière :

« 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.

[...] »

La réalisation du projet de pôle gare implique le déclassement du domaine public routier communal et la désaffectation de ladite emprise, nécessitant la réalisation d'une enquête publique, puisque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation de l'emprise visée. La réalisation d'une enquête publique préalable, à la charge de la ville de Sainte-Geneviève-des-Bois, aura pour objectif le classement dans le domaine privé communal de cette emprise.

La procédure de déclassement sera suivie d'un constat de désaffectation puisque l'emprise ne sera plus destinée à la circulation de véhicules. Cependant, cette deuxième procédure relèvera de la compétence de Cœur d'Essonne Agglomération.

Il convient de bien comprendre la différence entre les deux opérations.

Le déclassement exige un acte formel, en l'espèce, une délibération du conseil municipal, le cas échéant après enquête publique. La désaffectation résulte d'un état de fait, par exemple, lorsqu'une ancienne voie publique ne peut plus être utilisée en raison d'une modification de tracé. (CAA Toulouse 11 juillet 2023 n°21TL03516).

Article L318-3 du Code de l'urbanisme :

« La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations et dans des zones d'activités ou commerciales peut, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale et réalisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées.

[...] »

Article L134-2 du code des relations entre le public et l'administration

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision. »

Article R134-22 du code des relations entre le public et l'administration

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend au moins :

1° Une notice explicative, qui indique l'objet du projet et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement ;

2° Un plan de situation ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique et la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de celle-ci ;

4° Les autorités compétentes pour prendre la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête ;

5° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet, sauf à organiser un autre mode de consultation s'ils sont très volumineux. »

Le déroulement des enquêtes est régi par les articles suivants.

1-4 Procédure

L'article R141-4 du code de la voirie routière dispose que :

« Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

La durée de l'enquête est fixée à quinze jours. »

Au vu du résultat de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, le conseil municipal statue sur l'opportunité du projet.

2-Contenu du dossier d'enquête

Le dossier de l'enquête publique comprenait les documents suivants :

- Délibération du conseil municipal du 3 juillet 2024, donnant un accord de principe sur le déclassement de la place Franklin Roosevelt et de ses abords ;
- Arrêté n°24-396 du 3 septembre 2024, du maire de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, ordonnant l'engagement de l'enquête publique relative au déclassement du domaine public dans le domaine privé de la commune ;
- Extrait du plan cadastral de la place Franklin Roosevelt ;
- Notice explicative, établie par les services municipaux ;
- Plan de classement produit par Cœur d'Essonne.

3-Organisation et déroulement de l'enquête

3-1 Arrêté municipal

L'arrêté n°24-396 du 3 septembre 2024, du maire de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, ordonnant l'engagement de l'enquête publique relative au déclassement du domaine public dans le domaine privé de la commune, dispose, en son article 3, que l'enquête se déroulera du 4 au 20 novembre 2024 et confie cette enquête à Xavier GIVELET, commissaire enquêteur.

3-2 Publicité

L'avis d'enquête a été affiché :

- Place Roger Perriaud ;
- Avenue Jacques Duclos ;
- Route de Corbeil ;
- Place Franklin Roosevelt.

Le maire a produit un certificat d'affichage et le commissaire enquêteur a constaté lui-même la présence de ces affiches, place Franklin-Roosevelt, place Roger Perriaud et rue Marc Sangnier.

3-3 Visite et contacts

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a pu visiter de sa propre initiative la place Franklin Roosevelt.

3-4 Permanences

Deux permanences ont été organisées :

- Le jeudi 14 novembre, de 9h00 à 12h00 ;
- Le mercredi 20 novembre, de 10h30 à 12h30.

Aucune personne ne s'est présentée au cours de ces permanences.

3-5 Avis de personnes publiques

Aucune institution n'a été consultée et aucun avis n'a été produit.

4-Bilan et observations du public

Une seule personne, M Philippe ADNET, s'est exprimée au cours de cette enquête, par courriel du samedi 9 novembre 2024, qui a été consigné dans le registre d'enquête.

Ces observations concernent :

- La qualité du dossier d'enquête ;
- L'opportunité du projet ;
- La sécurité ;
- Des propositions pour l'aménagement de la place ;
- Conclusions des opinions formulées.

Les chapitres suivants examinent ces observations classées selon l'ordre défini ci-dessus qui ne correspond pas à l'ordre des sujets tels qu'exposés par l'intéressé. Les réponses du maire ont été insérées après chacune de ces observations.

Les observations ont été reprises in extenso et intégrées entre guillemets et en italique.

Les fautes d'orthographe ont été corrigées. En revanche le style et la syntaxe ont été laissés tels quels afin de ne pas risquer d'altérer la pensée de l'auteur.

Toutes les observations ont été reprises, même lorsqu'elles apparaissaient « hors sujet ». Le commissaire enquêteur a laissé au maire le soin de les écarter quand il estimera qu'elles ne se rapportent pas au projet pour lequel l'enquête a été engagée.

4-1 La qualité du dossier d'enquête

« Je constate que cette place est mal définie sur le plan proposé, et je vous joins le dernier plan de cadastre, avec l'aire de cette place qui fait 4 040 m² et pas 2 700 m² comme indiqué ».

« Les chiffres transmis pas la SNCF la semaine dernière montrent une fréquentation de moins de 5 000 personnes en aller au niveau RER alors que l'étude de Cœur Essonne en prévoyait 7 200, la fréquentation de cette gare a tendance à diminuer. »

« Le descriptif du lieu de cette place n'est pas complet : il comporte une gare routière sans les vélos sur la partie droite (voir plan), mais également un kiosque à journaux, et plusieurs panneaux légaux des annonces légales de la ville (compte-rendu de CM, enquête publique....) »

« Il est indiqué qu'aucun géomètre n'a défini la surface de cette place, et qu'aucun crédit n'est prévu pour faire cette étude, bilan ce projet de déclassement est illégal. »

« Le PLU actuel, comme le PLU en enquête publique prévoit de garder la zone en zonage UL, avec une extension totale de la zone UL autour de la gare, j'é mets une mini observation sur le nouveau découpage de la zone UL au niveau des parcelles 22 et 23 en partie Est, pas tout à fait bien retranscrit au niveau du découpage de la zone UL. »

Commentaires ou réponse du maire :

La place est effectivement plus grande. Toutefois, la note de présentation indique que la partie à déclasser correspond à l'emprise où seront implantés les futurs bâtiments, pour permettre la réalisation du projet de pôle gare, et non à l'emprise totale actuelle de la place.

Nous n'avons pas connaissance des chiffres de fréquentation évoqués. Le schéma de référence validé par Ile-de-France Mobilités et Cœur d'Essonne agglomération indique une fréquentation de 7 200 voyageurs/jour en 2017. Une étude récente menée par Cœur d'Essonne a montré une légère diminution de la fréquentation de la gare liée à la généralisation du télétravail (20% de moins par rapport aux années pré-covid) ne remettant néanmoins pas en cause l'objectif du pôle gare.

Nous confirmons que le plan a bien été réalisé par un géomètre expert et la surface à déclasser est bien indiquée sur le plan figurant dans l'enquête publique.

Cette dernière remarque concerne la révision du PLU et non celle du déclassement.

4-2 Opportunité du projet

« La révision du PLU en cours, ne prévoit pas d'OAP pour ce site, car d'une part le projet pôle gare de cette ville ne se fera pas et se termine en programmation début 2026.

D'autre part, la passerelle au-dessus des voies SNCF a été réalisée et est en service et toujours pas au plan de cadastre, mais également un espace coworking a été réalisé dans le bâtiment Ouest de la gare. »

« La délibération de juillet 2024 montre un quorum de quasiment un élu sur 2 de présents, il semble qu'ici ce soit plus au niveau politique qu'on veut supprimer la mémoire du 32ème Président des USA, alors que le 47^{ème} Président vient d'être élu. »

« Il ne faut pas déclasser du domaine public cette place, qui devra dans un avenir assez proche avoir un pont

sous les voies de 4 mètres de haut qui permettra de relier l'avenue Gabriel Péri au giratoire RD25 côté Ouest de la ville qui s'urbanise de plus en plus et dont les projets de pôle de santé important sont prévus. Voir plan, avec l'axe de cette voie qui passera en gestion départementale, l'avenue Gabriel Péri est mise en emprise foncière au prochain PLU afin de la mettre départementale et relier ce giratoire qui a déjà 3 embranchements en voies départementales. »

« Il n'y a plus besoin de faire des silos de parking dans ce secteur, il faut garder cette place qui pourra être étendue vers l'Ouest lorsque la halle de marché sera déconstruite. »

« Une gare a à côté d'elle toujours ou quasiment toujours une place publique pour recevoir les voyageurs... »

Réponse du maire

La première remarque concerne la révision du PLU et non celle du déclassement.

Cette deuxième remarque n'appelle pas de réponse.

Dans le cadre du projet du pôle gare, cet espace a vocation à accueillir une place publique, la nouvelle halle de marché et du commerce ainsi qu'un bâtiment dédié à de l'activité économique. L'objectif du projet est d'améliorer significativement l'accès à la gare avec une priorité donnée à l'accessibilité pour tous (piétons, cycles, PMR), ainsi que la qualité urbaine du site. Les espaces publics ont été dimensionnés en prenant en compte le nombre d'usagers de la gare actuel et à venir, en lien avec Ile-de-France mobilités qui valide le projet à chaque phase d'études. L'actuelle passerelle SNCF sert d'accessibilité à la gare, mais également de liaison urbaine entre les deux côtés des voies ferrées, et le projet viendra s'y raccorder pour devenir un véritable lien urbain.

Le déclassement est nécessaire d'un point de vue juridique pour permettre la construction des futurs bâtiments et l'aménagement d'une partie des espaces publics. Ce déclassement ne remet pas en cause le caractère ouvert au public de ce futur espace.

Sur ce secteur côté Gabriel Péri, il n'est pas prévu un parking en ouvrage mais un parking paysagé dédié aux usagers des commerces, du marché et pour le stationnement courte durée. Le parking en ouvrage, prévu de l'autre côté des voies SNCF, sera un parking relais labelisé par Ile-de-France mobilités dédié aux usagers de la gare. L'emplacement de l'ancienne halle de marché sera, quant à lui, utilisé pour l'implantation de la future gare routière.

4-3 Sécurité

« Les importantes inondations d'octobre 2024 avec ville reconnue en catastrophe naturelle, ont montré qu'il ne fallait pas urbaniser ce site, avec le risque que le ballast des voies soit emporté en cas d'importantes précipitations alors que le pont des Fouilles quelques centaines de mètres plus loin en sens unique donne des signes de vieillissement avancés, on parle depuis des décennies de construire un nouveau pont sous les voies SNCF. »

Commentaire ou réponse du maire :

Ce n'est pas directement l'objet de cette enquête publique qui porte sur le déclassement. Toutefois, il est bien prévu dans le projet de pôle gare la création d'espaces verts et de noues pour absorber les eaux pluviales, et la « désimperméabilisation » du secteur.

Il n'est pas prévu à ce stade de construire un nouveau pont sous les voies SNCF, ni d'élargir le pont existant. Toutefois, des études sont menées pour voir comment améliorer les conditions actuelles de circulation. L'étude d'impact du projet de pôle gare, en cours de réalisation, viendra préciser ces points en 2025.

4-4 Propositions pour l'aménagement de la place

« Cet été les cinémas du Vieux Perray ont fermé définitivement avenue Gabriel Péri, il serait souhaitable de repositionner le marché couvert à cet endroit car c'est une voie commerçante, or dans ce projet de déclassement le marché serait en bas de la place très difficile d'accès pour les commerçants mais aussi pour les clients et pas visible des voies principales. »

« Cette place devra repositionner, au niveau de l'ex-passage piéton souterrain, un local vélo afin d'être plus près de la passerelle actuelle. »

« Cette place devra garder son kiosque, mais aussi les affichages légaux de la ville. »

Réponse du maire

Le projet global a fait l'objet d'une concertation préalable (février à avril 2021), d'études techniques et d'échanges avec Cœur d'Essonne agglomération et Ile-de-France mobilités, à l'issue desquelles a été retenu le principe de démolition de l'ancienne halle pour permettre la réalisation de la nouvelle gare routière et la construction de la nouvelle halle sur l'emprise déclassée. Ce projet a également pour objectif d'améliorer le confort, la visibilité et l'accessibilité pour les commerçants et usagers de la halle. L'étude d'impact en cours de réalisation viendra préciser ces éléments en 2025.

Le local vélo est bien prévu dans le projet du pôle gare et son positionnement sera précisé dans ce cadre en lien avec Ile-de-France mobilités et les associations de cyclistes.

Nous notons la demande de conserver sur la place le kiosque et les affichages légaux de la ville, qui sera étudiée dans le cadre du projet.

4-5 Conclusion des opinions formulées

« Et donc, j'émetts un avis très défavorable sur ce projet de déclassement, qui n'a fait l'objet d'aucun avis des PPA, comme Cœur Essonne, et des villes aux alentours comme le prévoit le code de l'urbanisme. Je demande que soit retranscrit les remarques dans votre rapport, et que cette place puisse continuer d'être au domaine public. »

Réponse du maire

La consultation des PPA est liée à la procédure de PLU et non au déclassement.

Comme précisé dans une précédente réponse, le déclassement est rendu nécessaire pour l'implantation des deux bâtiments et la réalisation du pôle gare et cette place a bien vocation à rester ouverte au public.

AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

1-Rappel de la demande

Les modalités de cette enquête ont été définies par l'arrêté n°24-396 du 3 septembre 2024 du maire de Sainte-Geneviève-des-Bois.

2-Rappel de la procédure

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L141-3 et R141-4 du code de la voirie routière, de l'article L318-3 du Code de l'urbanisme, et des articles L134-2 et R132-22 du code des relations entre le public et l'administration.

Conformément à l'arrêté du maire, l'enquête s'est déroulée du 4 au 20 novembre 2024 et a donné lieu à la tenue de deux permanences :

- Le jeudi 14 novembre, de 9h00 à 12h00 ;
- Le mercredi 20 novembre, de 10h30 à 12h30.

3-Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur constate que :

- Le dossier était facilement accessible au public ;
- Les termes de l'arrêté définissant l'organisation de l'enquête ont été respectés ;
- La publicité par voie d'affichage a été faite de manière satisfaisante ;
- Le dossier et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête, du 4 au 20 novembre 2024 et accessibles aux heures d'ouverture des services de la mairie ;
- Les permanences ont pu se tenir dans des conditions optimales.

4-Avis sur la situation

Le déclassement, tel que soumis à l'enquête, apparaît indispensable pour la réalisation du projet d'aménagement du pôle gare.

Une seule personne s'est manifestée pendant l'enquête et n'a porté aucune information et aucune opinion de nature à remettre en cause l'intérêt du projet, ni à en faire ressortir des risques tant pour la population que l'environnement.

Avis du commissaire enquêteur

J'émet un

AVIS FAVORABLE SANS RESERVE

au projet de déclassement du domaine public dans le domaine privé de la commune de la place Franklin Roosevelt de Sainte-Geneviève-des-Bois.

Rapport remis le 17 décembre 2024



Xavier GIVELET

Commissaire enquêteur

Glossaire

- CAA : Cour administrative d'appel
- CM : Conseil municipal
- OAP : Orientation d'aménagement et de programmation
- PLU : Plan local d'urbanisme
- PMR : Personnes à mobilité réduite
- PPA : Personnes publiques associées

Annexes

- Délibération du conseil municipal du 3 juillet 2024, donnant un accord de principe sur le déclassement de la place Franklin Roosevelt et de ses abords ;
- Arrêté n°24-396 du 3 septembre 2024, du maire de la commune de Sainte-Geneviève-des-Bois, ordonnant l'engagement de l'enquête publique relative au déclassement du domaine public dans le domaine privé de la commune ;
- Extrait du plan cadastral de la place Franklin Roosevelt ;
- Notice explicative, établie par les services municipaux ;
- Plan de classement produit par Cœur d'Essonne.