

DEPARTEMENT DU VAL-DE-MARNE

Ville de BONNEUIL-SUR-MARNE



## DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

**Déclassement par anticipation d'une partie de la rue Malez  
relevant du domaine public routier communal à Bonneuil-sur-  
Marne en vue d'y construire le lot 5 de la ZAC Fabien**

# SOMMAIRE

|  |     |
|--|-----|
| Préambule.....   | 3   |
| 1 - Cadre réglementaire et déroulement de la procédure déclassement par anticipation.... | 4   |
| 1.1 Cadre réglementaire .....  | 4   |
| 1.2 Organisation de l'enquête publique.....  | 5   |
| 1.3 Composition du dossier d'enquête publique.....                                       | 6   |
| 2 - Situation et plans de l'emprise à déclasser .....                                    | 6-7 |
| 3 - Description du projet de Renouvellement Urbain .....                                 | 8   |
| 4 Annexes .....  |     |
| Annexe n°1 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique .....                                |     |
| Annexe n°2 Avis d'enquête publique.....  |     |

## Préambule

Dans le cadre du NPNRU (Nouveau Plan National de Renouvellement Urbain), la ville de Bonneuil-sur-Marne et ses partenaires ont fait entrer le quartier Fabien dans une logique de Renouvellement Urbain. Il s'agit d'un projet d'aménagement qui vise à la recomposition globale d'un quartier. Ce projet comporte des principes fondamentaux tels que l'apport d'équipements publics, la création d'espaces verts, la mixité sociale, la réhabilitation de logements vétustes.

Une ZAC Etat a été créée. Le groupe VALOPHIS est l'aménageur de la ZAC et sa filiale VALOPHIS HABITAT détient l'ensemble du patrimoine de logements sociaux du quartier ainsi que la majorité des espaces publics.

Afin de permettre la création de nouveaux lots, le déclassement de certains espaces publics est nécessaire, notamment certaines voiries. L'intégralité des circulations à l'échelle du quartier étant repensée, ces voiries seront remplacées.

Une partie de la rue Malez est intégrée à la future emprise foncière du lot 5. Il s'agit d'un lot mixte comprenant de l'accession à la propriété, du logement social, des commerces et une maison de santé en rez-de-chaussée. Son sous-sol accueillera deux niveaux de parking dont 120 places seront destinées aux habitants des tours Jaurès. Les tours Jaurès comprennent actuellement 200 logements sans stationnement associé.

Le reste de la rue Malez reste accessible par l'intermédiaire du Mail Jean Jaurès.

Afin de maintenir le plus longtemps possible les fonctions de circulation et de desserte du Mail actuel, il est, par ailleurs, envisagé de procéder à un déclassement par anticipation de la voie. L'article 35 de la loi du 9 décembre 2016 prévoit que : « par dérogation à l'article L.2141-1, le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics et affecté à un service public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut être supérieur à une durée fixée par décret. Cette durée ne peut excéder trois ans. En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai »

Cette procédure permet notamment de conserver l'usage jusqu'à ce que la vente soit effective.

## 1 - Cadre réglementaire et déroulement de la procédure déclassement par anticipation

## 1.1 Cadre réglementaire

### Nécessité de procéder à une enquête publique :

L'article L. 141-3 du code de la voirie routière indique que le déclassement des voies communales est prononcé par le conseil municipal. Il précise qu'il est nécessaire de procéder à une enquête publique préalable au déclassement « lorsque l'opération envisagée » a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie ». Le mail situé sur l'emprise du projet répondant à ces fonctions, il est donc obligatoire de procéder à une enquête publique préalable au déclassement.

Les modalités de l'enquête sont définies aux articles R.141-1 à R.141-9 du code de la voirie routière.

### Procédure de déclassement par anticipation :

Lorsqu'une commune souhaite céder des parcelles dépendant de son domaine public, et quel que soit le motif, elle doit au préalable respecter une procédure bien précise, encadrée par le code général de la propriété et des personnes publiques.

La règle de principe est que les biens dépendant du domaine public d'une commune ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public avant d'être déclassés du domaine public, par une décision de l'organe délibérant. La désaffectation et le déclassement sont des étapes préalables obligatoires et nécessaires à la cession desdits biens, mais également à la signature des actes et contrats de vente.

Néanmoins, l'article L.2141-2 du code général de la propriété et des personnes publiques, définit les modalités du déclassement anticipé des biens du domaine public. De sa rédaction issue de l'ordonnance du 19 avril 2017, il résulte ces dispositions :

- que le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée, alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement, ce délai ne pouvant excéder trois ans ;

- qu'en cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai et organiser les conséquences de cette résolution, - que toute cession intervenant dans les conditions prévues pour l'article L.2141-2 donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de la collectivité territoriale à laquelle appartient l'immeuble cédé.

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

## 1.2 Organisation de l'enquête publique

Par arrêté n°xxxx en date du xxxxxx, Monsieur le maire de Bonneuil –sur–Marne a prescrit l'ouverture de la présente enquête publique et a désigné xxxxxxxxxx en tant que commissaire enquêteur. (Annexe n°1)

Cette enquête publique se déroulera du xxxxxxxxxxxx, au xxxxxxxxxxxx, soit 15 jours consécutifs, conformément à l'article R.141-4 du code de la voirie routière.

L'autorité responsable de la procédure est la ville de Bonneuil-sur-Marne, représentée par son Maire, Monsieur Denis OZTORUN.

Toute demande d'information peut être adressée aux coordonnées suivantes :

Direction de l'aménagement  
Hôtel de ville de Bonneuil-sur-Marne  
7 rue d'Estienne D'Orves  
94380 BONNEUIL-SUR-MARNE

L'avis relatif à l'enquête publique a été affiché en mairie ainsi qu'au niveau du mail Salvador Allende et ce, depuis le xxxxxxxxxx, soit quinze jours au moins avant le début de cette enquête publique. (Annexe n°2)

Le présent dossier a également été mis à disposition sur le site internet de la ville :

<http://www.bonneuil94.fr>

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux de permanence, dates et horaires suivants :

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à :

Hôtel de ville de Bonneuil-sur-Marne  
7 rue d'Estienne D'Orves  
94380 BONNEUIL-SUR-MARNE

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre le dossier et le registre au maire, accompagné de ses conclusions motivées.

Le projet de déclassement anticipé sera alors soumis à l'approbation du conseil municipal.

### **1.3 Composition du dossier d'enquête publique**

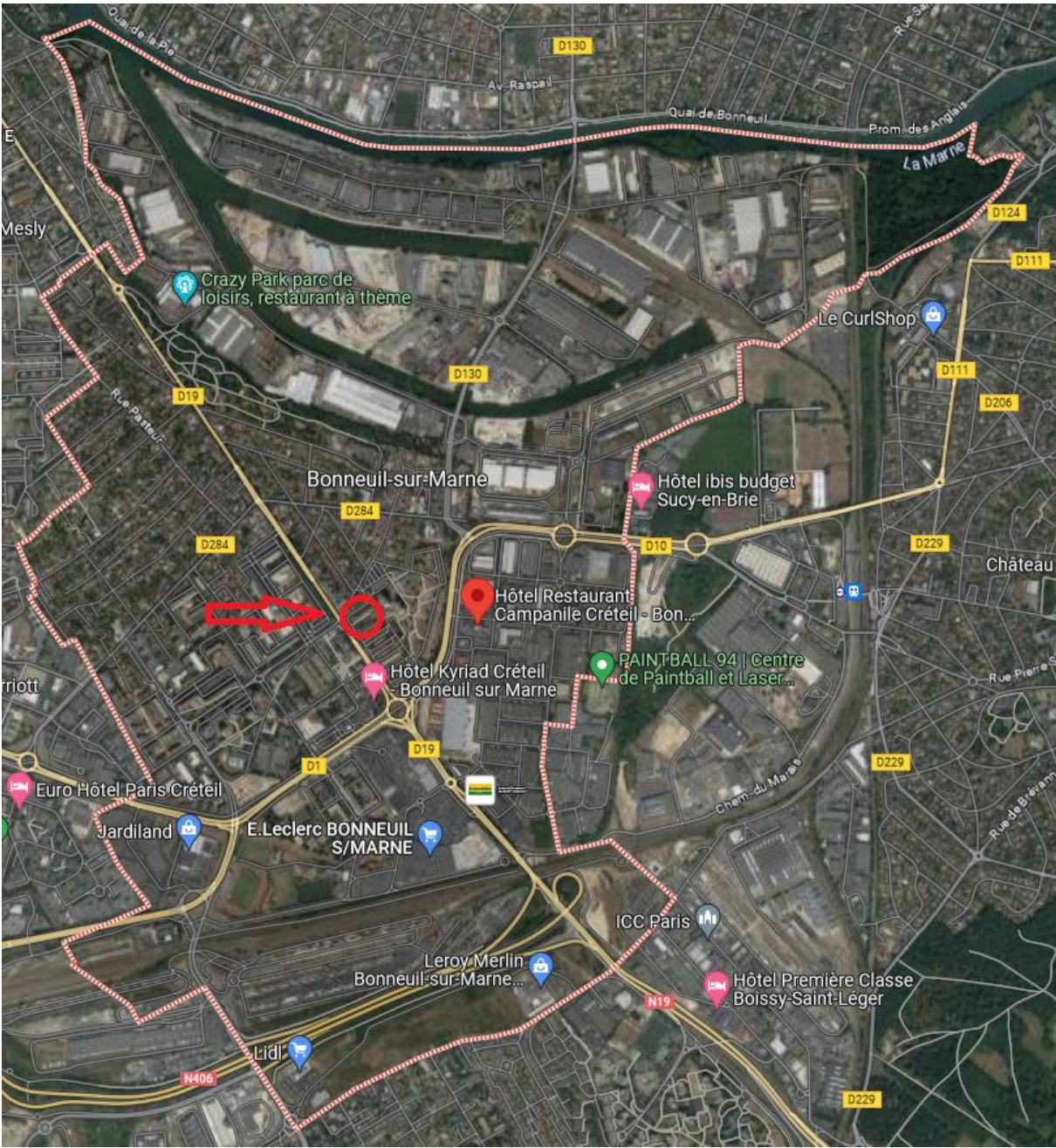
L'article R.141-6 du code de la voirie routière définit la composition du dossier d'enquête publique.

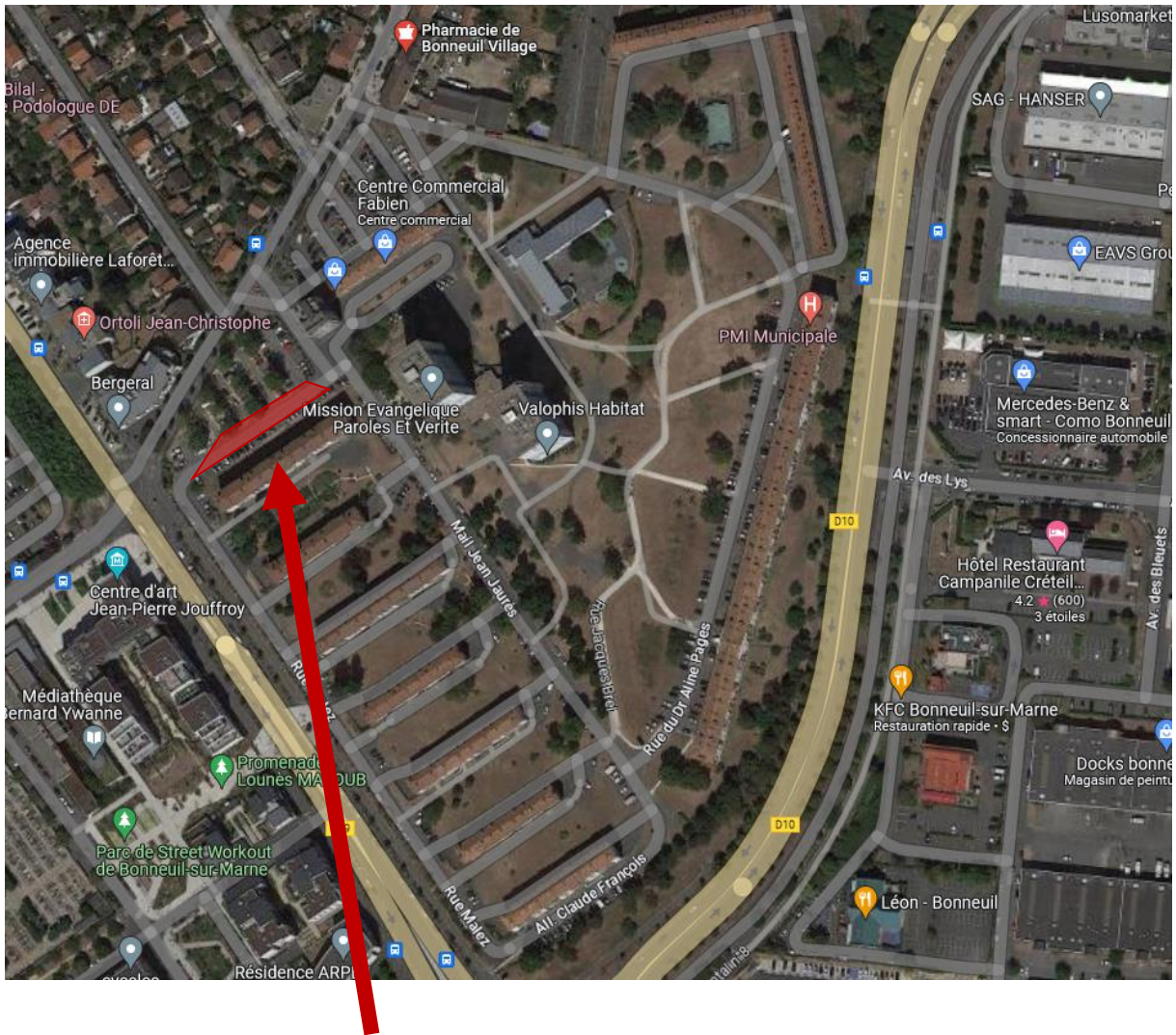
Il est ainsi composé de :

- La présente notice explicative
- Un plan de situation
- Un plan parcellaire comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants

## **2 - Situation de l'emprise à déclasser**

Les emprises du lot 5 se situe sur les emplacements actuels des barres Balavoine et Ventura, d'une partie de la rue Malez, le long du mail Jean-Jaurès et de l'avenue du Colonel Fabien.





Emplacement de la portion de voirie à déclasser

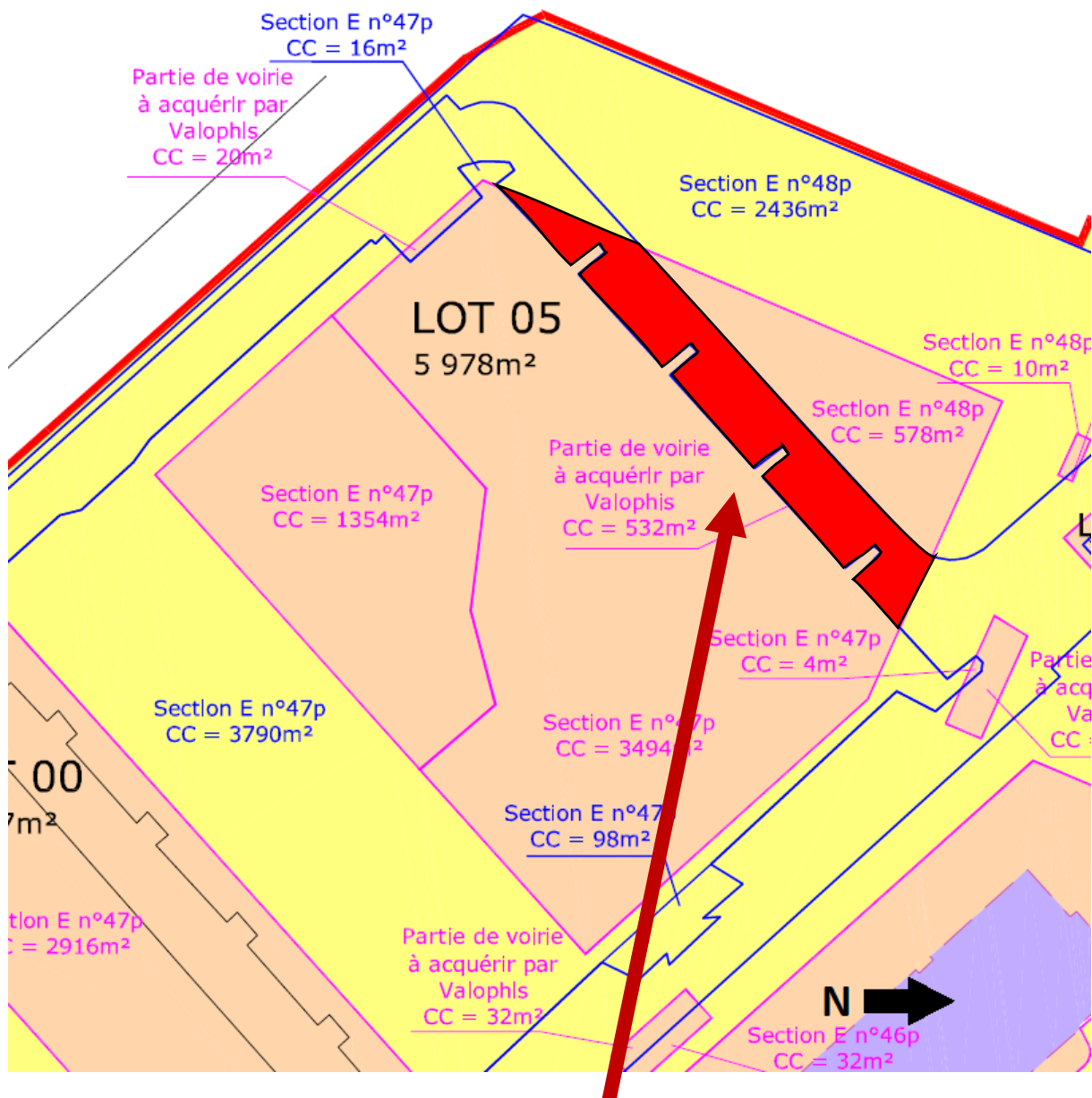


Vue de la voirie depuis le sud-ouest



Vue depuis le nord-est de la voirie





Partie de voirie à déclasser, 532m²

### 3 - Le projet de Renouvellement Urbain

Le Renouvellement Urbain du quartier Fabien est un projet partenarial porté par plusieurs acteurs. La commune de Bonneuil-sur-Marne, le bailleur social VALOPHIS HABITAT et l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain.

De nombreux autres partenaires interviennent : la Caisse des Dépôts et des Consignations, le Département du Val-de-Marne, la Région Ile-de-France, l'EPT Grand-Paris-Sud-Est-Avenir, Action Logement.

L'objectif du projet est de proposer une transformation de fond à un quartier vétuste. Dans ce cadre, des logements dégradés sont déconstruits et les logements restants sont réhabilités. De nouveaux logements sont également construits en accord avec les enjeux d'aujourd'hui et de demain : performance thermique et énergétique, stationnement en sous-sol, cœurs d'îlots

végétalisés. De nouveaux équipements publics sont apportés, notamment le réaménagement et l'extension d'un parc de 3 hectares.

Pour mettre en œuvre le renouvellement urbain au sein du quartier Fabien, une ZAC a été créée. Valophis étant propriétaire de l'essentiel du foncier, il a été déterminé que le groupe assurerait l'aménagement de la ZAC en régie.

A cette suite, la création de cette ZAC a été arrêtée par décision préfectorale du 4 janvier 2022. Le dossier de réalisation et le programme des équipements publics ont reçu un avis favorable du conseil municipal de la commune de Bonneuil-sur-Marne en date du 21 décembre 2022.

Les opérations réalisées dans le cadre de la ZAC « Fabien » nécessitent des échanges fonciers et/ou des cessions entre la Ville, VALOPHIS HABITAT et le Département du Val-de-Marne, ce qui va entraîner une recomposition foncière globale du quartier Fabien.

La partie de la rue Malez faisant l'objet d'une enquête publique de déclassement permettra la création du lot 5 de la ZAC Fabien, un lot comprenant du logement social, de l'accession à la propriété, des commerces en pied d'immeuble ainsi qu'une maison de santé.



Lot 5

Des places de stationnement seront recrées dans l'ensemble du quartier, et une contre-allée permettra l'accès aux commerces, aux logements et aux stationnements sans troubler la circulation de l'avenue du Colonel Fabien.