

NOTICE EXPLICATIVE DU DECLASSEMENT

I. Présentation de la ZAC de la Coudraie

Le quartier de La Coudraie, objet du présent dossier, est situé au Sud Ouest du territoire de Poissy et représente une surface de 12 hectares. Cet ensemble de logements sociaux est isolé du reste de la commune. Sa situation sur un promontoire, au sein d'un écrivain boisé et entouré d'infrastructures routières, lui offre une grande qualité paysagère mais peu de possibilité de rattachement au centre ville, distant de 3 kilomètres. La proximité des autoroutes A13 et A14 permet de rejoindre le quartier d'affaires de La Défense situé à l'ouest parisien en un quart d'heure environ. La proximité de ces axes structurants et la dynamique actuelle de croissance des communes de ce secteur en font un territoire à forts enjeux de développement.

Il se situe également dans le secteur de l'Opération d'Intérêt National (O.I.N.) Seine Aval dont le protocole signé le 31 janvier 2008 entre l'Etat, la Région et le Département prévoit un projet de développement et de renouvellement pour que le territoire retrouve une attractivité à l'échelle régionale. Il fait l'objet depuis 2008 d'un projet de rénovation urbaine, validé dans le cadre de la convention signée le 19 juillet 2011 avec l'ANRU.

Ce projet propose une restructuration lourde du quartier, avec la démolition de 464 logements, la réhabilitation de 144 logements, la reconstruction de 125 logements sociaux, la construction d'équipements publics et de logements en accession. Cette restructuration s'accompagne de recomposition totale des espaces publics du quartier, et d'actions visant à son désenclavement.

La Ville s'est engagée dans la mise en place d'une procédure de ZAC. Cet outil semblait en effet le plus adapté pour permettre la requalification du site en maîtrisant dans le temps et l'espace les conditions optimales d'une nouvelle urbanisation. La ZAC a ainsi été créée par arrêté du préfet en date du 21 juin 2012, après approbation du conseil municipal du 31 mai 2012. Parallèlement le PLU applicable à la zone a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée par le conseil municipal du 12 juillet 2012.



Le projet urbain de la ZAC de la Coudraie vise à :

- Renforcer les liens de continuité entre le quartier de la Coudraie et son environnement.
- Proposer dans le quartier une offre d'habitat diversifiée.
- Développer une offre commerciale, d'équipements et de services attractifs, réfléchi en complémentarité avec l'offre développée à terme sur le secteur de Poncy.
- Transformer radicalement l'image du quartier par une rénovation en profondeur des bâtiments conservés, la construction de programme de constructions neuves en accession à la propriété et d'habitat social et un réaménagement important des espaces publics et équipements.
- Promouvoir une nouvelle polarité complémentaire à celle du centre ville sur le secteur Poncy/La Coudraie.

Afin d'assurer la mise en œuvre du projet d'aménagement de la Coudraie, la Ville a confié son aménagement à l'AFTRP, devenue Grand Paris Aménagement, au titre d'un traité de concession signé le 23 avril 2013.

Pour ce faire, la Commune doit céder la quasi-totalité du foncier propriété de la Ville à l'aménageur pour que ce dernier réalise les aménagements nécessaires au projet et la cession des emprises destinées à recevoir des constructions aux promoteurs et aux bailleurs sociaux.

II. L'objet du déclassement

L'emprise, objet du déclassement est située sur la parcelle AK 118p, propriété de la Commune de Poissy. Le foncier de la ZAC était initialement constitué de deux grandes parcelles AK 9 et AK 10, propriétés de la commune de Poissy. Ces parcelles ont fait successivement l'objet de divisions au fur et à mesure de l'avancée du projet.

Historique de l'emprise, objet du déclassement

AK 9	AK 83	AK 96	AK 118	Emprises à détacher et à déclasser
65 590 m ²	7 756 m ²	7 289 m ²	1 824 m ²	534 m ²

Ces parcelles sont grevées d'un bail emphytéotique consenti le 16 septembre 1966 par la société SIMCA à la société Anonyme d'Habitation à Loyer Modéré de la Région Parisienne devenue France Habitation. Par acte authentique du 29 juillet 2004, la Ville Poissy s'est portée acquéreur de cette parcelle AK 9. Les divisions intervenues depuis ont permis de séparer les îlots d'habitation de la voirie. Aujourd'hui, la parcelle AK118 constitue une partie de l'anneau routier qui dessert le quartier de la Coudraie. En effet, la circulation routière de ce quartier se fait en sens unique via l'anneau central. Il dessert ainsi les logements et le groupe scolaire. L'entretien de cette voirie est assuré par les services techniques de la Commune.

Cette voirie a vocation à disparaître puisque toute la trame viaire du quartier va être recomposée. Ainsi une partie de cet anneau central a d'ores et déjà fait l'objet de plusieurs procédures de déclassement et de cessions successives par la Ville à Grand Paris Aménagement.

Le lot F est destiné à être cédé à la Foncière Logement qui prévoit de réaliser 18 maisons individuelles dont 10 seront en accession sociale et 8 en accession libre.

L'emprise de voirie à déclasser est située au nord-est du quartier et permet de desservir les lots G et G1 propriété de France Habitation.

L'emprise à déclasser est matérialisée en jaune sur le plan ci-joint :

- AK 118p pour 534 m², constituant à terme une partie du lot F pour une cession par Grand Paris Aménagement de l'ensemble du lot à la Foncière Logement,

Aujourd'hui, ces emprises objet du déclassement sont toujours accessibles au public. La commune entend user des dispositions offertes par l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques permettant de déclasser alors même que la désaffectation n'est pas effective.

Cette emprise de voirie qui n'aura plus, à compter du dévoiement de la rue, de fonction de desserte routière doit être désaffectée et déclassée pour être cédée à Grand Paris Aménagement.

III. Déroulement de la procédure

Les voies communales appartiennent au domaine public de la ville et sont de ce fait imprescriptibles et inaliénables, c'est-à-dire non cessibles, sauf à ce que leur usage public ne soit plus effectif et qu'une procédure dite de « déclassement », en application des articles L.141-3 et R.141-4 et suivants du Code de la voirie routière, soit alors menée.

Cet article précise que « lorsque l'opération a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte et de circulation ou de circulation assurée par la voie » une enquête publique est nécessaire. En l'espèce, la procédure de déclassement du domaine public routier est donc soumise à enquête publique prévue par le Code de la voirie routière.

Ainsi, le Code de la voirie routière prévoit que le déroulé de la procédure de déclassement soit le suivant :

- la désignation du commissaire enquêteur se fait par arrêté du maire, précisant l'objet de l'enquête, ainsi que le lieu, la date et l'heure où pourront être formulées les observations,
- l'enquête publique d'une durée de 15 jours, à l'expiration de laquelle, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur,
- rapport du commissaire remis au maire dans le délai d'un mois,

A l'issue de l'enquête, une délibération du Conseil municipal constate la désaffectation et approuve le déclassement de l'emprise visée et sa cession et ce en application de l'article L2141-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques.

Cependant dans le cas de la présente enquête, la désaffectation et le déclassement d'une portion de cette voie ne sont pas physiquement possible tant qu'un nouveau tronçon n'a pas été réalisé, or le bâtiment H n'étant pas complètement démoli, il est impossible de créer ce nouveau tronçon.

Mais le nouvel article L 2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques prévoit que la désaffectation et le déclassement d'un immeuble peut, juridiquement, intervenir alors même que la désaffectation physique n'est pas encore effective, dans la mesure où cette désaffectation interviendra dans un délai de trois ans. C'est donc dans le cadre de cet article du code que cette enquête se déroule.