



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE AU DECLASSEMENT ANTICIPE DU  
DOMAINE PUBLIC EN VERTU DE L'ARTICLE L 141-3 DU CODE DE LA VOIRIE  
ROUTIERE ET DE L'ARTICLE L 2141-2 DU CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES  
PERSONNES PUBLIQUES

- Emprise de 1968 m<sup>2</sup> à prendre sur la parcelle CM 434 correspondant à une partie du parking des Eguerets et de l'allée du Parc.
- 
- Emprise de 545 m<sup>2</sup> à prendre sur les parcelles CK 940 et 947 correspondant à la rue de la Jovialité.

## SOMMAIRE

<b>I. Notice explicative de l'enquête publique</b>	Page 3
1. Contexte	Page 3
2. Description des projets	Page 4
A- Le restructuration des Eguerets	Page 4
B- Le lot 3 d Cœur de Ville	Page 11
<b>II. Bases juridiques</b>	Page 15
<b>III. Etude d'impacts liée à la procédure de déclassement anticipée</b>	Page 17
<b>II. Annexes .....</b>	<b>14</b>
1. Plan cadastral avec repérage des photos .....	14
2. Avis d'enquête publique .....	17
3. Arrêté portant ouverture de l'enquête publique préalable au déclassement .....	18
4. Publicité dans les deux journaux départementaux .....	20
5. Certificat d'affichage .....	24

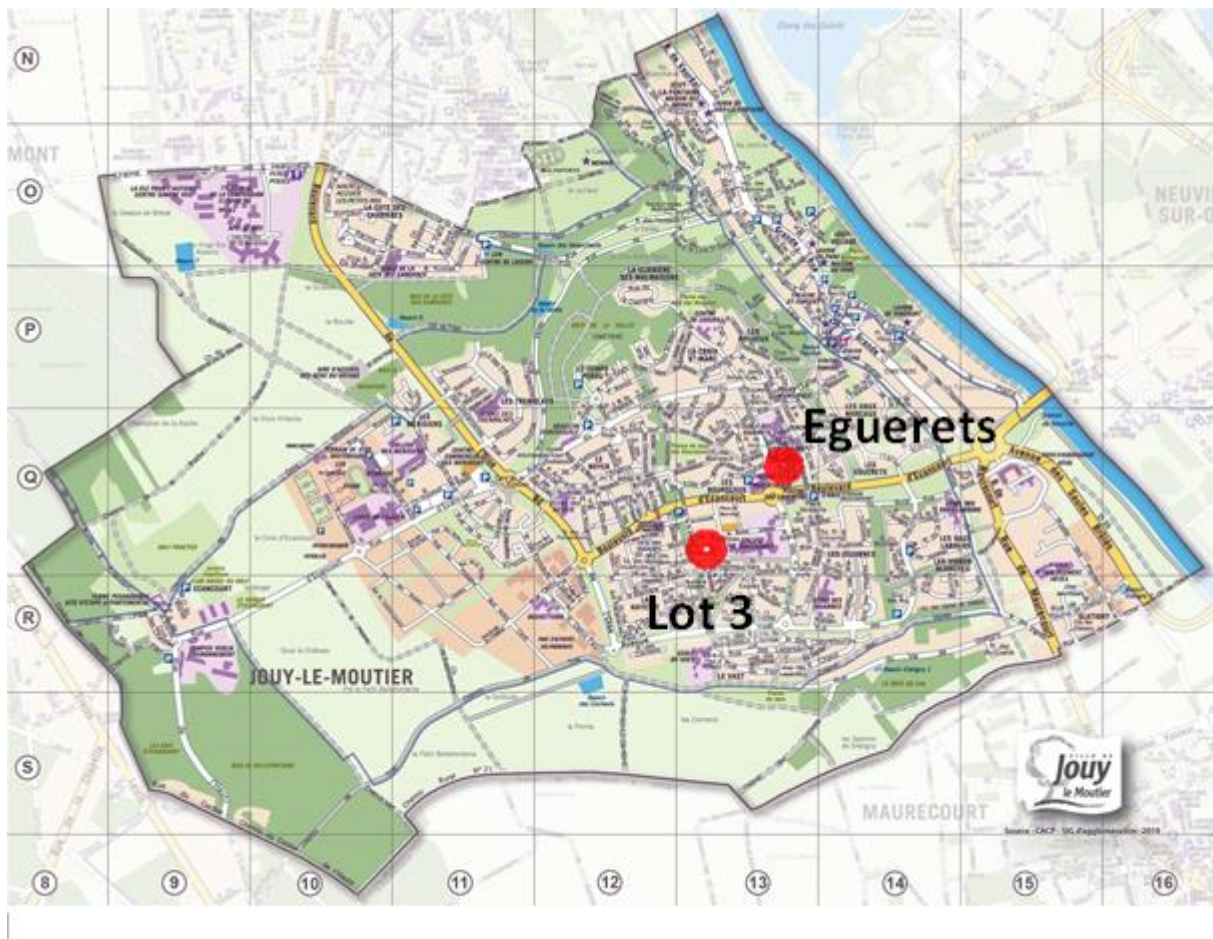
# I. Note explicative

## 1. Contexte

La présente enquête publique porte sur le déclassement du domaine public routier par anticipation de deux emprises communales pour les besoins de la réalisation des projets envisagés dans le cadre de la réalisation de la ZAC de Jouy le Moutier.

La première concerne le projet de restructuration globale du centre commercial des Eguerets et ses alentours et plus particulièrement sur une partie du parking et de l'allée du Parc.

La seconde, porte sur le dernier secteur d'aménagement du cœur de ville, autour du lot 3, et concerne la rue de la Jovialité.



*Plan de situation*

## 2. Description des projets

### A- La restructuration des Eguerets

#### 1- Le projet d'aménagement



*Périmètre du projet des Eguerets*

La restructuration des Eguerets, dont le périmètre d'intervention figure ci-dessus, constitue la poursuite de l'aménagement du Cœur de Ville récemment réalisé, et vise à réaménager complètement le secteur, par la démolition des logements et des commerces existants, en vue des recréer un véritable quartier associant logements et commerces et constituant le terme d'un axe piétonnier partant du cœur de ville et aboutissant au Beffroi, principal centre administratif de la commune.

Le projet de démolition concerne 8 pavillons et de 43 logements collectifs appartenant à des bailleurs sociaux (I3F et CDC Habitat) ainsi que l'ensemble des commerces du quartier.

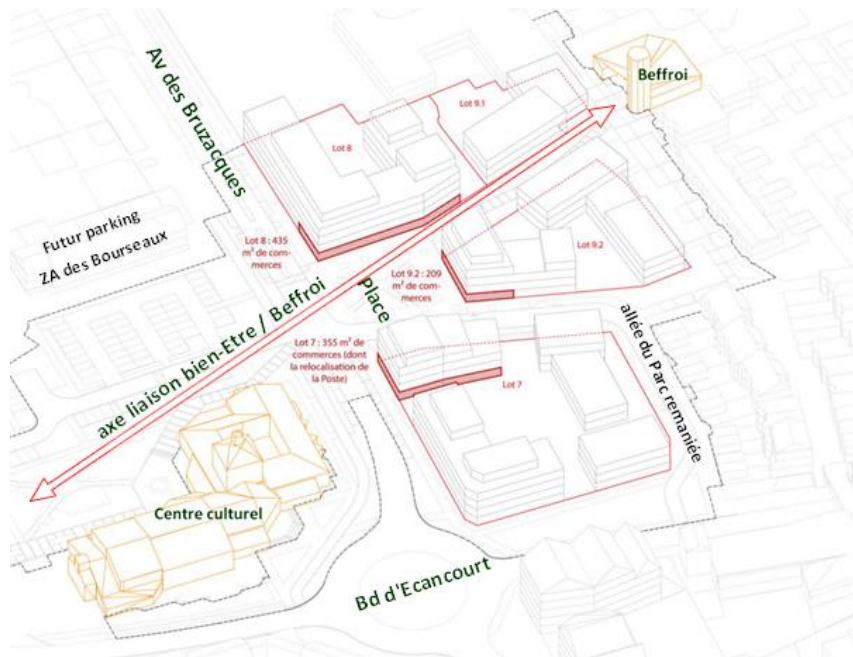


*Perspective existante du quartier des Eguerets : démolitions envisagées*

Les espaces publics seront profondément remaniés et s'axeront autour d'une liaison piétonne principale permettant de lier le Cœur de ville au Beffroi.

Sur cet axe, sera réalisée une placette directement au contact de l'avenue des Bruzacques, où seront localisés les commerces.

L'actuelle allée du Parc sera remaniée et le parking déplacé et restitué en partie, par la réalisation d'un parc de stationnement d'environ 56 places sur l'ancienne zone artisanale des Bourseaux située à proximité.



*Restructuration du quartier des Eguerets : aménagements prévus*

Le programme du projet envisage la réalisation de 173 logements mixtes, social et en accession, associés pour certains bâtiments à des commerces en rez-de-chaussée d'immeubles (1000 m<sup>2</sup> de commerces environ).



*Restructuration du quartier des Eguerets : Programmation des lots*

Compte tenu de sa complexité, cette restructuration se réalisera en plusieurs phases permettant la mise en œuvre d'opérations-tiroirs notamment pour la relocalisation des commerces existants.

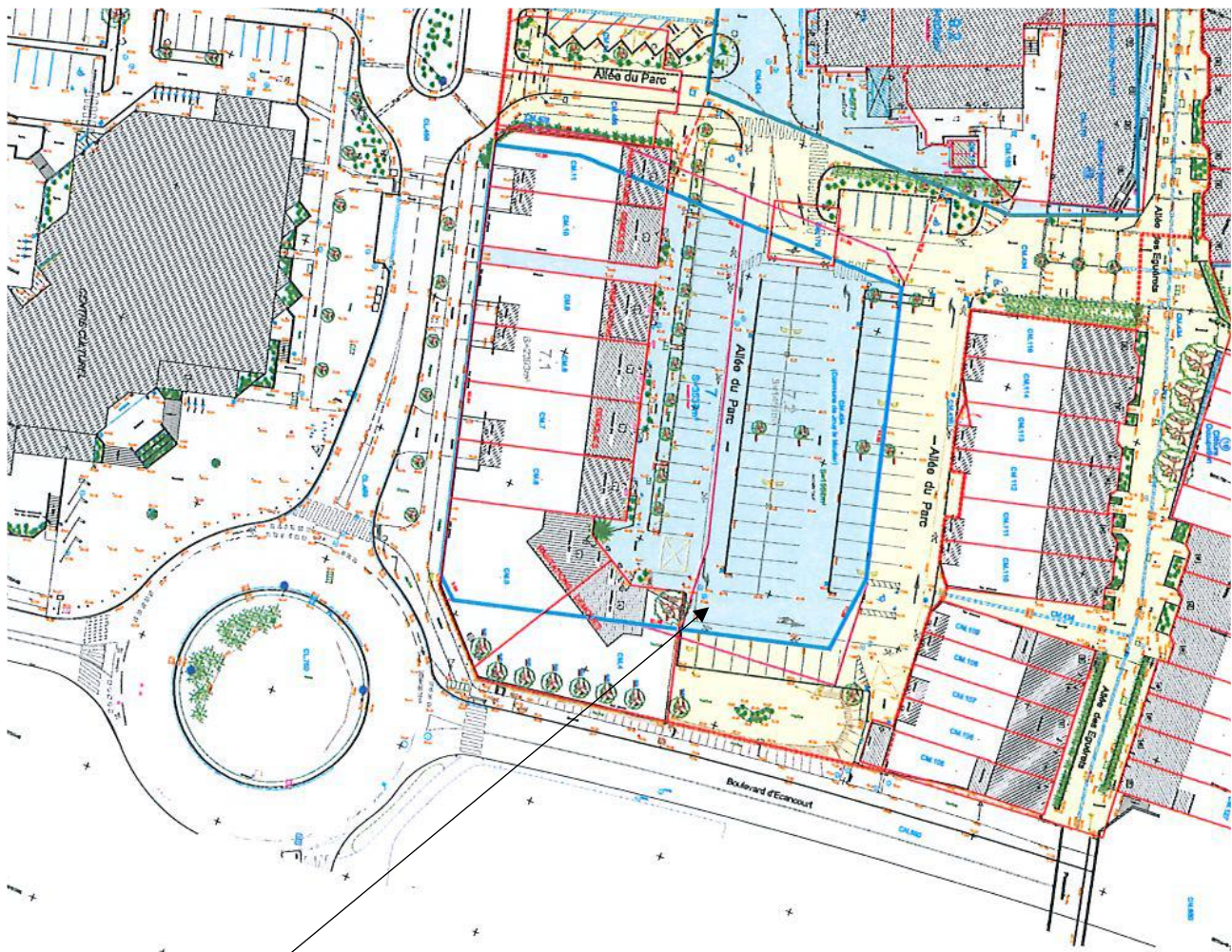
La première, objet du présent dossier, vise au déclassement anticipé d'une partie du parking des Eguerets et de l'allée du Parc afin de pouvoir réaliser le lot 7 de l'opération. Les autres phases feront l'objet d'une enquête ultérieure dans des délais compatibles avec la réalisation des lot 8 et 9.

## 2- Les emprises concernées par le déclassement anticipé

La réalisation du lot 7, première phase de l'aménagement, implique une réorganisation foncière entre futurs espaces publics et lots privés.

Elle nécessite en conséquence le déclassement du domaine public d'une partie du parking des Eguerets pour une superficie de 1968 m<sup>2</sup>. Ce déclassement est envisagé « par anticipation » permettant une cession rapide des terrains à l'aménageur sans qu'il y ait nécessairement constat, au moment de la cession, de l'arrêt de l'usage public des lieux.

La zone concernée par le déclassement est figurée en bleu turquoise sur le plan ci-dessous. Elle concerne une surface de 1968 m<sup>2</sup> à prélever sur la parcelle CM 434, incluant des places de stationnement du parking actuel de l'allée du Parc ainsi que la liaison piétonne entre ledit parking et l'avenue des Bruzacques.



Emprise à déclasser

Les impacts du déclassement sur la circulation générale et la desserte autour du lot 7.

*Conditions actuelles*

L'emprise à déclasser impacte très peu la circulation générale dans la mesure où elle concerne un parking accessible par l'allée du Parc qui dessert :

- des voies piétonnes,
- les garages de certains pavillons adressés du 28 au 46 allée des Eguerets qui ne sont pas concernés par le projet de démolition et le projet de restructuration.

Le plan ci-dessous figure les modalités actuelles de desserte et les accès existants.



*Desserte et accès actuels par l'allée du Parc*

### *Conditions futures*

En matière de droits d'accès des riverains, le projet restructuration maintient la portion de l'allée du Parc desservant les garages des pavillons adressés allée des Eguerets, de sorte que la situation de ces pavillons restera inchangée.

Cette voie sera aménagée avec trottoir, stationnement et espaces verts d'accompagnement. Elle sera en impasse pour les riverains mais permettra la circulation des engins de services (collecte des déchets...) et de secours qui pourront rejoindre, via l'actionnement d'une borne, directement le boulevard d'Eancourt.

Enfin les connexions avec les différentes voies piétonnes donnant sur l'allée des Eguerets ou le boulevard d'Eancourt sont maintenues.



*Plan de composition du lot 7 et abords*

Les impacts du déclassement sur le stationnement du secteur des Eguerêts :

Dans le cadre de l'actualisation de l'étude d'impact environnementale du dossier de réalisation de la ZAC de l'Hautiloise, une étude de stationnement du secteur des Eguerêts a été réalisée en décembre 2017 et figure en annexe 9 du dossier de réalisation modification approuvé en décembre 2025.

Il ressort de cette étude que Jouy-le-Moutier reste l'une des rares villes de l'agglomération où le stationnement reste aisé (nombre de places privées et publiques importantes).

Le quartier des Bruzacques et Eguerêts propose, en effet, une capacité de stationnements publics de l'ordre de 330 places.

Le quartier des Bruzacques (au sud du boulevard d'Ecancourt) dispose d'environ 140 places de stationnement.

Le centre-ville de Jouy-le-Moutier (au nord du boulevard d'Eancourt) dispose de trois principaux parkings ouverts au public (gratuits) :

- Le parking des Eguerêts, d'une capacité de 109 places (dont 7 places en zone bleue avec une durée de stationnement limitée à 1h30), mis à disposition des usagers du pôle commercial,
- Le parking de la piscine, d'une capacité de 19 places,
- Le parking du centre culturel d'une capacité de 74 places.

Les conclusions du diagnostic complémentaire de l'étude réalisée en 2017 sont les suivantes :

- Les stationnements autour des cabinets médicaux situés avenue des Bruzaques sont bien occupés, les conditions de stationnement deviennent plus souples au nord de l'église et au sud du boulevard d'Eancourt,
- Le parking des Eguerêts est d'usage local : stationnement des visiteurs et des employés des commerces et services du secteur ainsi que des résidents (avec une importante sous-utilisation des garages privés). Dans le contexte actuel, une trentaine de places serait suffisante pour répondre à la seule demande des visiteurs.
- Il n'est pas observé de phénomène de rabattement vers le bus sur le parking des Eguerêts, cependant, ce phénomène est potentiellement présent sur le parking de la piscine (une dizaine de véhicules).,
- Les stationnements autour du centre culturel offrent, même à la pointe en milieu de journée, une disponibilité comprise entre 20 et 30 places.

A terme, le centre-ville disposera de 374 places dont 304 sur voirie et 70 places en ouvrage.

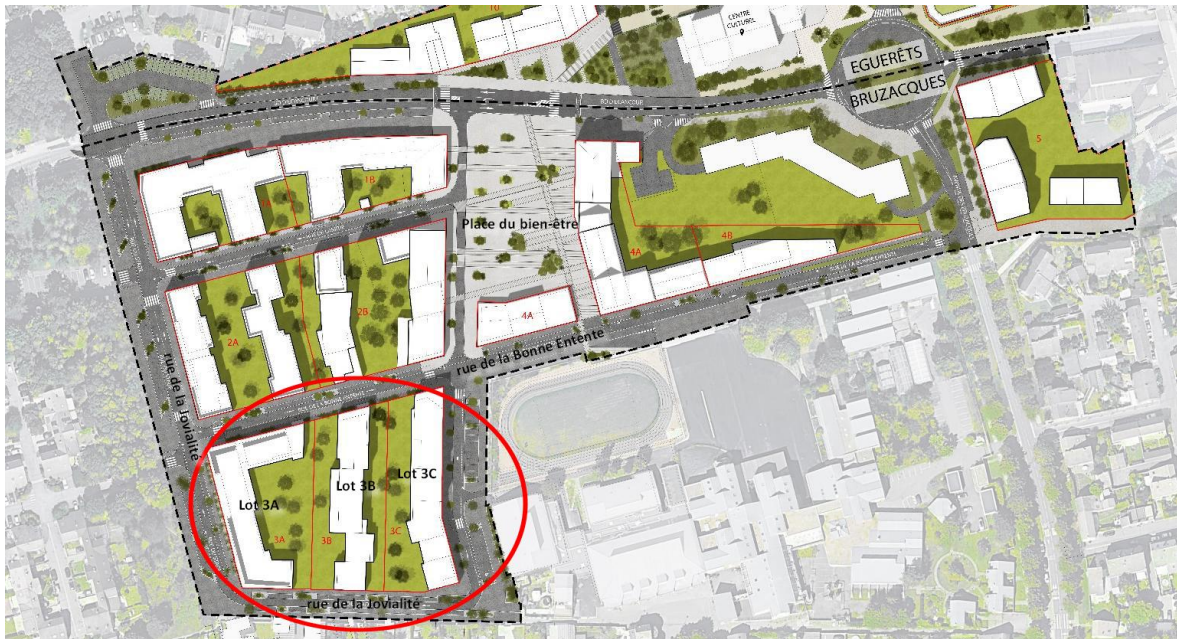
A l'échelle du projet urbain, les demandes de stationnement sont intégralement satisfaites.

Les nouvelles demandes induites par le projet urbain disposeront de stationnement en quantité nécessaire.

## b- Le lot 3 du Cœur de ville

### 1. Le projet

Le second projet, objet de la présente enquête, concerne la réalisation du lot 3 (subdivisé en lot 3a, 3b, 3c) qui constitue le dernier lot du cœur de ville à construire, situé le long des rues de la Jovialité et de la Bonne Entente.



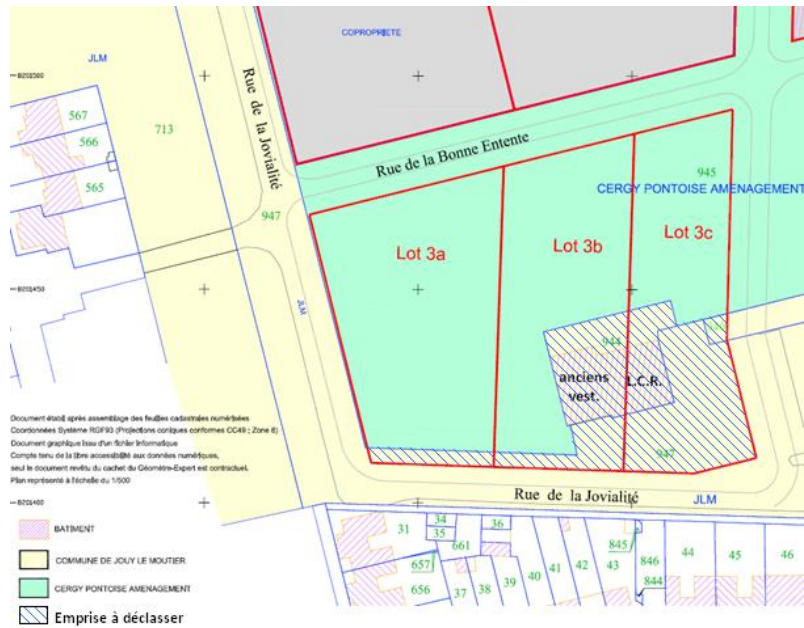
*Localisation des lots 3A, 3B et 3C (plan masse indicatif)*

Il est destiné à la réalisation d'un projet de construction d'un local commercial et d'environ 160 logements, répartis en logements sociaux et logements en accession à la propriété.

La réalisation de ce lot permettra l'achèvement du secteur du cœur de ville dont le chantier a débuté depuis près de 10 ans.

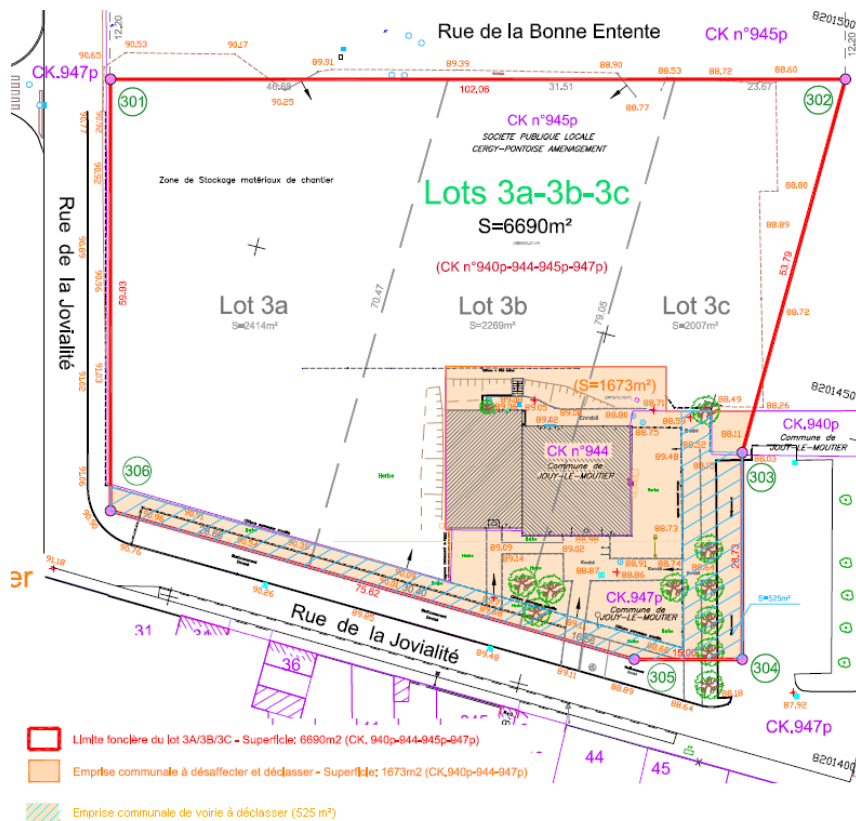
### 2. Les emprises à déclasser

L'emprise du lot 3 se situe à la fois sur des terrains déjà propriété de l'aménageur (en vert sur le plan ci-dessous), et sur des terrains toujours propriété municipale (en jaune sur le plan ci-dessous) cadastrés section CK 940, 944 et 947 sur lesquels sont situés notamment le local collectif résidentiel des Bruzacques, les anciens vestiaires foot aujourd'hui affectés en lieu de culte provisoire au bénéfice de l'association Nour, et une partie du domaine public routier de la rue de la Jovialité objet de la présente enquête.



### Emprise à déclasser

La superficie totale à déclasser se porte à 1673 m<sup>2</sup> dont 545 m<sup>2</sup> de voirie concernée par le présent dossier de déclassement et figurée en turquoise sur le plan ci-dessous. La partie déclassée du domaine public routier concerne une partie des emprises de stationnement à l'ouest et au sud du lot ainsi qu'un cheminement piéton-940 qui longe le L.C.R. à l'ouest.



### Détail de l'emprise à déclasser équipement / voirie

### 3. Les impacts sur la circulation générale et la desserte autour du lot 3.

#### *Conditions actuelles de desserte et de circulation*

Sur ce secteur, la rue de la Jovialité dessert, à l'heure actuelle, divers cheminements piétons (vers le gymnase, vers le quartier des Bruzacques), des accès particuliers, et fait jonction avec la rue de la Montgolfière.



*Réseau viaire existant autour du futur lot 3*

#### *Conditions futures de desserte et de circulation*

Dans le cadre du projet, la rue sera requalifiée permettant de la connecter définitivement avec la rue de la Bonne Entente et ainsi assurer un bouclage cohérent de la circulation du secteur. Afin de réaliser une voie apaisée, cette portion de la rue sera mise en sens unique. Elle prolongera la place du Bien-Etre vers le gymnase des Bruzacques et vers la rue de la Bonne Entente, pour continuer en double sens de circulation vers le boulevard d'Eancourt.



*Lot 3 : plan de principe d'aménagement*

Le projet vise également à améliorer la circulation piétonne du secteur, quelque peu insuffisante, par la réalisation de trottoirs réglementaires de part et d'autre de la voie, sécurisant ainsi les circulations piétonnes vers le gymnase des Bruzacques.

Les 60 places de stationnement existantes seront réaménagées et relocalisées sur l'ensemble du pourtour de l'îlot.

Enfin les différents accès existants à la rue de la Jovialité, (liaisons piétonnes, accès des particuliers et aux box, et liaison avec la rue de la Montgolfière sont maintenus.

## II. Bases juridiques

Les bases juridiques de la présente enquête résultent de l'application des dispositions du code de la voirie routière relatives au déclassement du domaine public des voiries communales. S'y ajoutent les dispositions régissant le processus de déclassement anticipé du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

### 1- Le code de la voirie routière

La présente enquête visant au déclassement du domaine public de la voirie est régie par les dispositions des articles L 141-3 et suivants et R141-3 et suivant du code de la voirie routière qui prévoit que lorsqu'il est porté atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par une voie, le déclassement de cette voie doit donner lieu à une enquête publique préalable. Cette enquête publique est organisée par M. le Maire par arrêté municipal. Cet arrêté désigne un commissaire enquêteur, l'objet de l'enquête, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête et les heures et le lieu où le public peut prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

La durée de l'enquête est de 15 jours.

Le dossier d'enquête comprend :

- La notice explicative,
- Le plan de situation,
- S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer (sans objet dans le présent dossier),
- L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur.

A la fin de l'enquête publique, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire-enquêteur qui, dans un délai d'un mois, transmet à M. le Maire, le dossier et le registre accompagné de ses conclusions motivées.

Le Conseil municipal pourra alors, suite à la prise en compte de ce rapport, décider du déclassement de l'emprise concernée pour procéder à sa cession.

### 2- La procédure de déclassement anticipé

Le premier alinéa de l'article L.2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), dispose : « Par dérogation à l'article L. 2141-1, 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 peut excéder trois ans.

Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compter de l'acte de déclassement.

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.

L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège. »

Les dispositions qui précèdent autorisent ainsi le déclassement de biens du domaine public, qui continuent pourtant à satisfaire aux critères de définition de la domanialité publique, tels qu'issus de l'article L.2111 du CGPPP, et, par suite, d'en permettre la vente alors même que l'affectation à l'utilité publique dont ils sont le siège n'aurait pas pris fin.

Cependant, pour tenir compte de la situation singulière dans laquelle se trouve placé le bien ainsi déclassé, l'article L2141-2 du CGPPP impose le respect d'un formalisme plus exigeant en précisant que « Toute cession intervenant dans les conditions prévues au présent article donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale, du groupement de collectivités territoriales ou de l'établissement public local auquel appartient l'immeuble cédé. Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »

L'étude d'impact, ainsi définie, a pour objet de permettre au conseil municipal de se prononcer sur le projet de déclassement et cession anticipés. L'étude d'impact pluriannuelle permet de mettre en perspective à court et moyen termes, l'ensemble des avantages et éventuels inconvénients liés à l'opération envisagée.

### **III. Etude d'impact liée à la procédure de déclassement anticipé**

#### **1. Les motifs de la cession**

L'aménagement de la Z.A.C. de Jouy le Moutier a été confié par la Communauté d'Agglomération à la société Cergy Pontoise Aménagement. Afin de mener à bien ses missions d'aménagement, il est nécessaire que l'aménageur puisse être propriétaire des emprises foncières à céder aux opérateurs.

Or, l'ensemble du foncier objet de la présente enquête comprenant les parcelles cadastrées section CK 940, 944 et 947 et CM 464 appartient à la commune de Jouy le Moutier et, pour mener à bien la réalisation du lot 3 sur le secteur du cœur de ville, et celle du lot 7 sur le secteur des Eguerets dans le cadre du calendrier fixé, il est impératif que ces emprises soient cédées à Cergy Pontoise Aménagement, aménageur de la Z.A.C, quand bien même ces espaces sont toujours affectés à l'usage public

#### **2. Les motifs du déclassement anticipé**

En principe, pour être cédés, les biens appartenant au domaine public d'une commune ne doivent plus être affectés à un service public ou à l'usage direct du public avant de pouvoir être déclassés du domaine public par une délibération du Conseil municipal. La désaffectation et le déclassement sont normalement des étapes préalables obligatoires et nécessaires pour céder le bien.

Or, les emprises concernées, que ce soit, le parking des Eguerets, l'allée du Parc, la rue de la Jovialité ou les locaux municipaux des Bruzacques, sont encore pour le moment affectés à un usage public. La commune a donc choisi de passer par l'application des dispositions l'article L.2141-2 du Code Général de la propriété des personnes publiques relatif au déclassement par anticipation pour permettre à la fois le maintien de l'usage public des lieux et la cession des biens à Cergy Pontoise Aménagement de lancer les processus administratifs et opérationnels de réalisation des lots.

#### **3. Les inconvénients et les avantages liés à la procédure**

##### Les contraintes du déclassement anticipé

L'acte de déclassement anticipé fixe un délai maximum de 6 ans dans lequel la désaffectation doit avoir lieu, avec pour conséquence la résolution de plein droit de la vente si la désaffectation n'est pas intervenue dans le délai fixé.

Ainsi, l'acte de vente du foncier communal devra prévoir les conditions, tant financières que factuelles, d'une éventuelle résolution de la vente. Celle-ci peut impliquer pour la collectivité,

le remboursement à l'acquéreur du prix de la vente et par conséquent le provisionnement pour risque du montant de la vente jusqu'à la désaffectation effective.

Toutefois, considérant que les parcelles concernées par le déclassement sont intégrées dans la ZAC de Jouy le Moutier, dont CPA est l'aménageur, et que les locaux municipaux seront libres dès fin 2025, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation présente peu de risque juridique ou financier pour la commune de JOUY LE MOUTIER. Par ailleurs, dans le cadre du bilan financier de la Z.A.C., il est convenu que la commune procède à la cession de ses biens pour un euro. Enfin, il sera prévu dans l'acte qu'aucune pénalité ne sera due en cas de résolution de la vente, permettant de garantir l'absence d'impact financier pour la collectivité.

En conséquence, il n'y a, d'une part, que très peu de risque d'être confronté à une résolution de la vente que ce soit pour une raison de dépassement du délai de 6 ans fixé par le CGPPP, ou pour un remboursement du prix de cession dont le montant est symbolique, d'autre part, la rédaction d'une clause spécifique dans l'acte indiquant qu'aucune indemnité ne serait due par la commune en cas de résolution de la vente permet de couvrir la commune de tout risque financier et de ne pas être obligée de constituer de provisions budgétaires.

#### Les avantages de l'opération de cession des parcelles avec déclassement anticipé

L'avantage lié au déclassement anticipé permet à la commune de Jouy le Moutier de vendre les terrains à l'aménageur de la ZAC, alors même que l'emprise des parcelles est encore affectée au service public. L'opérateur pourra ainsi commencer à mettre en œuvre les différentes phases d'aménagement et notamment à signer des promesses de vente avec les promoteurs permettant notamment le dépôt de permis de construire. Cela permet également à l'association NOUR de maintenir son activité dans les locaux du LCR des Bruzacques en attendant la future relocalisation dans leur locaux, rue Claude Debussy.