

L'Haÿ-Les-Roses
Opération Cœur de Ville
Déclassement du Domaine public Communal

Table des matières

1.	Notice explicative du projet	3
1.1.	Objet de l'enquête publique	3
1.2.	Déroulement de l'enquête	3
2.	Dispositions législatives et réglementaires	5
2.1.	Sur le déclassement des voies communales	5
2.2.	Sur l'enquête préalable publique	5
2.3.	Sur la décision de déclassement	7
3.	Rappel de l'historique du Projet.....	8
3.1.	Une volonté de redynamisation d'un centre-ville.....	8
3.2.	Des études préalables et définition du programme de l'Opération	9
4.	Mise en œuvre du projet urbain	10
4.1.	L'espace public comme support de la mise en valeur patrimoniale	11
4.2.	Une architecture classique pour conforter une lecture village Francilien	12
5.	Phasage du projet d'aménagement et conditions de réalisations.....	14
5.1.	Phasage définitif retenu	14
5.2.	Le nécessaire déclassement de l'emprise publique	16
5.3.	Mesures d'accompagnement du projet pour les riverains et les commerçants.....	19
6.	Estimation Sommaire des dépenses	20

1. Notice explicative du projet

1.1. Objet de l'enquête publique

Il s'agit du déclassement de la parcelle O76 en vue de sa cession à la Société CITALLIOS qui réalisera un projet d'aménagement dans le cadre de la concession d'aménagement « Cœur de Ville ».

Le site Cœur de Ville est composé de plusieurs parcelles dont une appartenant à la commune cadastrée section O n°76 représentant une superficie de 5 826 m². Elle constitue l'assiette foncière d'une partie du futur ilot Roseaie, ainsi que de la future rue Albert Watel.

Aujourd'hui cette parcelle est occupée par un parking public provisoire de 63 places.

Cette parcelle relevant du domaine public de la commune, la réalisation des travaux de construction précités et la cession de cette emprise devront être précédées de sa désaffectation et de son déclassement.

Il est précisé que la volonté de la ville a été de maintenir en activité ce parking le plus longtemps possible pour que les habitants et clients de commerces puissent en disposer. Les usagers du parking ne seront pas lésés car une offre de parking complémentaire de 290 places, répartis en 4 parkings publics, est disponible dans un rayon de 400 m.

Conformément aux articles L.141-3, R.141-4 à R.141-10 du Code de la voirie routière, ce déclassement doit faire l'objet d'une enquête publique d'une durée de 15 jours.

Un arrêté de Monsieur le Maire fixe les modalités et les dates de cette enquête qui est prévue du 28/04/2026 au 12/05/2026 inclus se déroulera en Mairie (service urbanisme).

Par la suite, le Conseil municipal sera sollicité pour prononcer le déclassement définitif du parking.

1.2. Déroulement de l'enquête

Par délibération du 02/04/2026, le Conseil municipal a décidé d'engager la procédure de déclassement de la parcelle 076.

Cette délibération précise qu'il sera organisé une enquête publique de 15 jours nécessaire pour le parking ouvert à la circulation publique.

Une copie de cette délibération figure en annexe du présent dossier (Pièce n°1).

L'arrêté du maire n°0426161 URBA en date du 07/04/26 vient préciser les modalités de cette enquête. L'enquête est prévue du mardi 28/04/2026 au mardi 12/05/2026 inclus et se déroule en mairie (service urbanisme).

1.3. Modalités de consultation

Madame BOURDONCLE, inscrite sur la liste d'aptitude des commissaires enquêteurs a été désignée en tant que commissaire enquêtrice et assurera une permanence en mairie le :

- Mercredi 6 mai 2026 entre 9h30 et 12h30
- Lundi 11 mai 2026 entre 14h et 17h

Monsieur GUILLAMO inscrit sur la liste d'aptitude des commissaires enquêteurs a été désigné en tant que commissaire enquêteur suppléant.

Le dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par la commissaire enquêtrice est déposé et mis à disposition du public en mairie (service urbanisme) pendant toute la durée de l'enquête publique et consultables aux jours et heures habituels d'ouverture, hors jours fériés, à savoir :

Lundi, mardi et vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et le jeudi de 8h30 à 12h30.

Chacun peut prendre connaissance du dossier sur place et consigner, le cas échéant, ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet.

Le dossier est également consultable sur le site internet de la ville et le public peut adresser ses observations à l'adresse électronique suivante : urbanisme.coeurdeville@ville-lhay94.fr

Le public peut également émettre ses avis par courrier à l'hôtel de ville à l'adresse suivante :

Maire de L'Haÿ-les-Roses
A l'attention du commissaire enquêteur
41 Rue Jean Jaurès
94240 L'Haÿ-Les Roses

L'arrêté du Maire a été affiché en mairie et sur les lieux concernés, 15 jours avant le début de l'enquête publique et publié sur le site internet de la ville. Une copie est annexée au présent dossier.

A l'issue de l'enquête publique, et après d'éventuelles modifications pour tenir compte des avis et observations du public et du rapport de la commissaire enquêtrice, le projet de déclassement du domaine public du parking provisoire sera soumis à l'approbation du Conseil municipal.

2. Dispositions législatives et réglementaires

2.1. Sur le déclassement des voies communales

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.

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.

2.2. Sur l'enquête préalable publique

L'enquête publique relative au classement, à l'ouverture, au redressement, à la fixation de la largeur et au déclassement des voies communales est régie par les articles R 141-4 à R 141-10 :

R.141-4 :

L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section.

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.

R.141-5

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé.

R.141-6

Le dossier d'enquête comprend :

- a) Une notice explicative ;
- b) Un plan de situation ;
- c) S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer ;
- d) L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur.

Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à la délimitation ou à l'alignement des voies communales, il comprend en outre :

- a) Un plan parcellaire comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voie communale ;
- b) La liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet ;
- c) Eventuellement, un projet de plan de nivellement.

R.141-7

Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite aux propriétaires des parcelles comprises en tout ou partie dans l'emprise du projet, sous pli recommandé, avec demande d'avis de réception lorsque leur domicile est connu ou à leurs mandataires, gérants administrateurs ou syndics.

Lorsque leur domicile est inconnu la notification est faite, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

R.141-8

Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur.

R.141-9

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui dans le délai d'un mois transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

R.141-10

Les travaux intéressant la voirie communale donnent lieu à enquête publique selon les modalités fixées par le chapitre IV du titre III du livre Ier du code des relations entre le public et l'administration.

2.3. Sur la décision de déclassement

Code général de la propriété et des personnes publiques : la propriété et des personnes publiques :

L 2141-1

Un bien d'une personne publique mentionnée à l'article L.1, qui n'est plus affecté à un service public ou à l'usage direct du public, ne fait plus partie du domaine public à compter de l'intervention de l'acte administratif constatant son déclassement.

3. Rappel de l'historique du Projet

3.1. Une volonté de redynamisation d'un centre-ville

La création du secteur « Cœur de Ville » sur le territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses s'inscrit dans une volonté de renforcement de l'attractivité et d'embellissement du cœur de ville.

Cette opération d'une surface d'environ 12 050 m² est située au centre-ville du territoire de la commune de L'Haÿ-les-Roses.

Elle a pour objectif de :

- Rendre attractif le centre-ville en renforçant l'offre commerciale incluant une relocalisation de la poste et en accueillant une moyenne surface alimentaire
- Créer une place publique, lieu de centralité et de rencontre pour les habitants.
- Redonner une identité forte en aménageant un espace public de qualité et en mettant en valeur l'entrée du parc de la Roseraie, son patrimoine et l'Eglise Saint Léonard.
- Créer une offre de stationnements régulée, en surface et en souterrain permettant de faciliter pour l'ensemble des L'Haÿssiens l'accès aux commerces et services du cœur de ville.
- Proposer une nouvelle offre de logements respectueuse de l'identité du site

L'aménagement du cœur de ville a fait l'objet d'une concession d'aménagement attribuée à la société Citallios par délibération du 28 septembre 2017, afin de mener à bien la réalisation de ce projet

3.2. Des études préalables et définition du programme de l'Opération

Afin de mettre au point le programme de l'opération, la ville de L'Haÿ-les-Roses a fait réaliser entre 2015 et 2016 des études urbaines et paysagères, ainsi que sur l'attractivité commerciale du secteur. Ces études ont été mises à jour à plusieurs reprises afin d'ajuster le programme de l'opération et répondre au mieux aux attentes des L'Haÿssiens

C'est sur la base de ces études et de leur mise à jour que le programme d'opération a pu être arrêté à date. Voici les principales orientations retenues :

- La création d'une centralité urbaine organisée autour d'un espace public qualitatif capable d'accueillir des manifestations événementielles,
- L'implantation de nouveaux commerces sur 2 200 m², dont une moyenne surface alimentaire.
- La création d'un parking public en sous-sol afin de rendre l'ensemble de ce secteur accessible à tous et de répondre aux besoins en stationnement des visiteurs du centre-ville.
- La création de logements en accession à la propriété permettant de compléter l'offre existante.

Pour réaliser cette opération, la commune devra dévier l'actuel tracé de la Rue Watel de façon à dégager un bel espace public bien orienté.

Deux programmes immobiliers viendront entourer cette nouvelle place. Le premier, jouxtant la roseraie, permettra de constituer une nouvelle façade urbaine sur le nouveau tracé de la Rue Watel tout en ménageant une zone de recul de 9 mètres en pleine terre par rapport au jardin de la Roseraie. Ce projet se développera à la fois sur une partie de la parcelle qui accueille le parking public provisoire (parcelle O76) et sur une partie d'une parcelle privée de la rue des Tournelles (parcelle O11).

Le second programme immobilier suivra le tracé historique de la rue des Tournelles. Il se situera sur les terrains de l'actuelle Poste pour une partie et pour l'autre sur l'actuel tracé de la Rue Watel, ainsi que sur la parcelle O12, qui relève du domaine privé de la Ville.

Ces deux programmes permettront de réaliser

- 139 logements
- 2 200 m² de commerces
- Un parking souterrain d'une centaine de places

4. Mise en œuvre du projet urbain

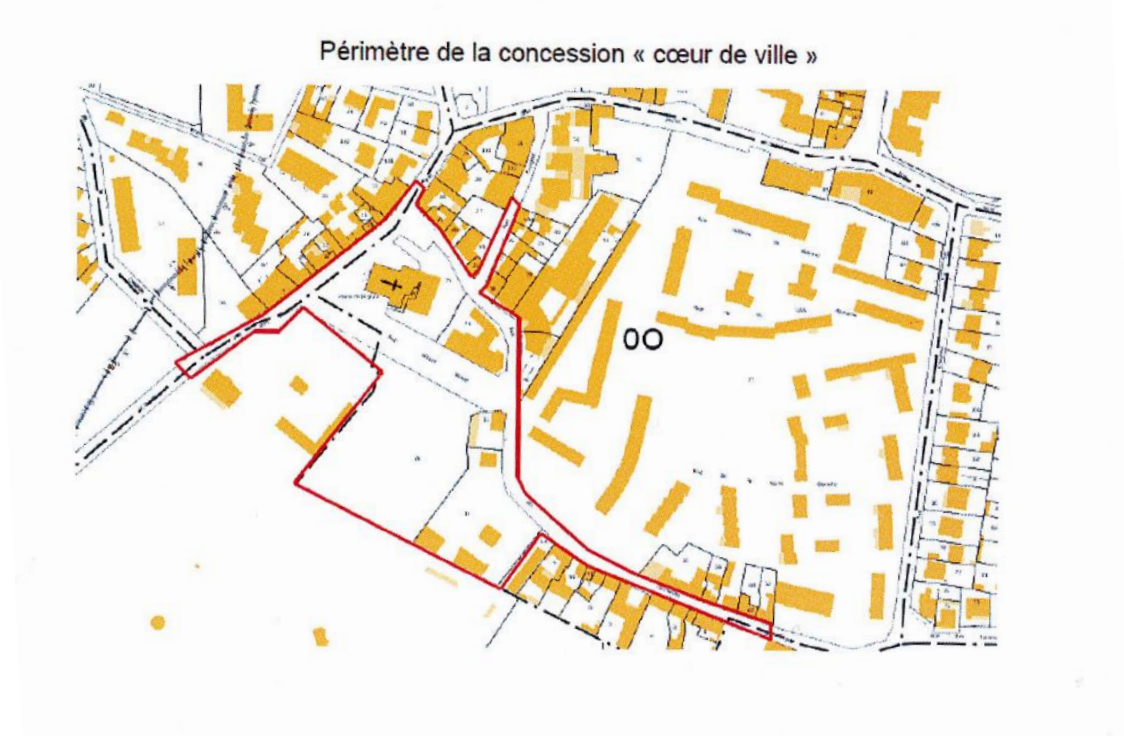
Pour la mise en œuvre de cette opération d'un intérêt majeur pour la commune de L'Haÿ-les-Roses, la ville a fait le choix de recourir à un concessionnaire.

Suite à une procédure de mise en concurrence, la concession d'aménagement a été attribuée à la société Citallios par délibération du 28 septembre 2017, afin de mener à bien la réalisation de ce projet. Conformément aux dispositions de la loi NOTRe, la concession a été transférée à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à compter du 1^{er} janvier 2018.

La concession initialement prévue pour 5 ans a été allongée jusqu'au 30 avril 2030.

Le projet a fait l'objet d'un permis d'aménager, déposé par Citallios.

Le promoteur Emerige a déposé deux permis de construire associés à une étude d'impact environnementale. Cette dernière a conduit à la mise en œuvre de 42 mesures environnementales destinées à limiter d'une part, l'impact du chantier et d'autre part à améliorer les projets.



4.1. L'espace public comme support de la mise en valeur patrimoniale

Suite à une mise en concurrence, CITALLIOS a retenu en accord avec la Ville de L'Haÿ-Les-Roses et l'EPT Grand Orly Seine Bièvre, le groupement PENA Paysage et OGI comme maître d'œuvre des espaces publics.

Le projet ici présenté met en valeur les différents éléments du cœur de ville à savoir, l'entrée du parc départemental de la Roseraie, l'entrée de l'Eglise St-Léonard, l'amorce de la rue Bourgeot vers la mairie et la rue des Tournelles.

Voici les différents aménagements prévus dans l'opération

- La remise à niveau de l'entrée de l'Eglise St-Léonard, pour créer un parvis accessible et le connecter avec le reste de la place (1)
- La création de la nouvelle Rue Watel (2)
- L'organisation d'une place centrale le long du nouveau bâtiment courbe rue des Tournelles (3)
- Un cœur de place ouvert et multifonctionnel (4)



4.2. Une architecture classique pour conforter une lecture village Francilien

Les deux programmes immobiliers qui viennent tenir ce nouvel espace public, conçu par le cabinet d'architecte Breitmann & Breitmann, répondent à une écriture classique.

Au total, 139 logements, en accession à la propriété, seront construits :

- 97 logements dans l'Ilôt Roseraie autorisé par un Permis de Construire délivré en Juillet 2019
- 42 logements dans l'Ilôt Tournelle autorisé par un Permis de Construire délivré en Juillet 2025

Des places de parking en sous-sol et en autopartage seront créées pour les logements, et un parking public d'une centaine de places viendra compléter l'offre de stationnement.

Les Rez-de-chaussée des immeubles seront dédiés aux commerces avec notamment la moyenne surface alimentaire qui sera la locomotive commerciale et participera au dynamisme de l'ensemble du centre-ville

Le programme immobilier de l'Ilôt Roseraie, s'implantera avec un recul de 12 mètres par rapport au mur de la Roseraie, afin de conserver un espace en pleine terre de 9 mètres permettant de constituer un mur végétal entre l'ilôt roseraie et le parc de la Roseraie. La conception de cet espace a été réalisé en concertation avec les services du département, propriétaire du parc de la Roseraie. De plus une servitude de gestion, au profit du département, sera constituée sur cet espace en pleine terre. Cette servitude permettra au département d'entretenir cet espace en pleine terre ainsi que les éléments qui y seront planté, de manière à assurer une continuité avec le parc de la Roseraie.



5. Phasage du projet d'aménagement et conditions de réalisations

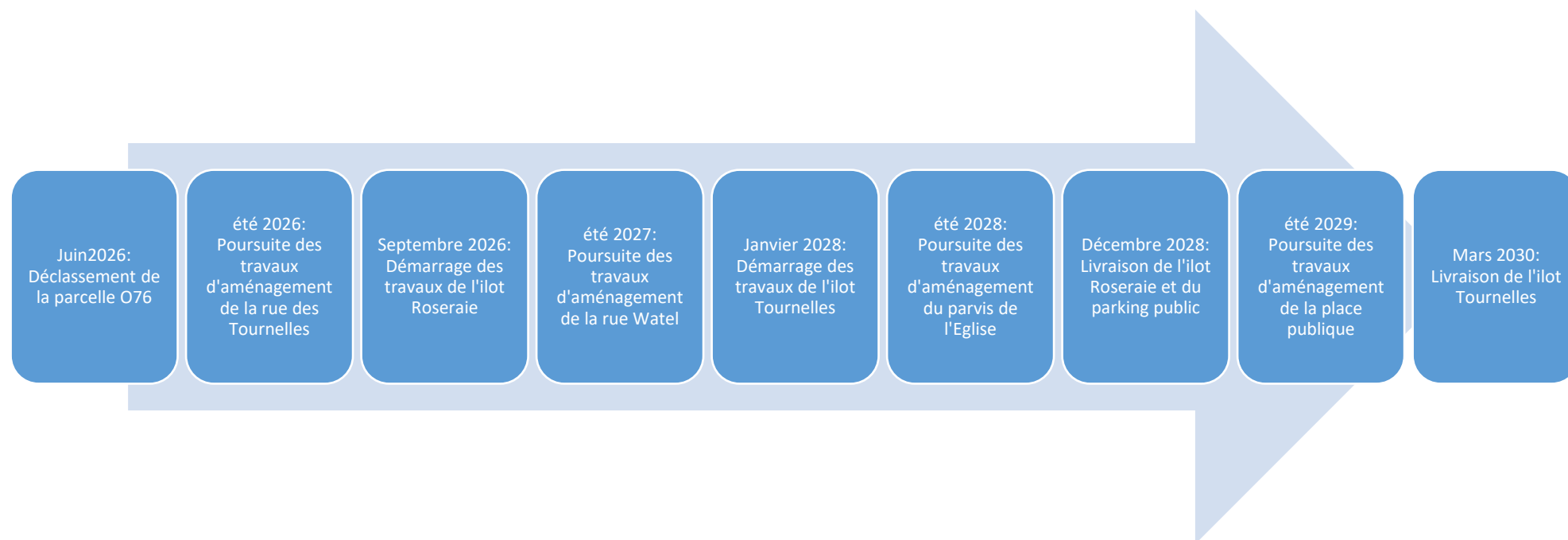
5.1. Phasage définitif retenu

Il a été convenu avec les différents acteurs de phaser le projet comme suit :

- Construction de l'îlot Roseraie par le promoteur et démolition de l'ancienne Rue Watel par l'aménageur (1)
- Fermeture de l'ancienne rue Watel et déviation de la circulation par la rue des Tournelles pour rejoindre l'avenue Paul Vaillant Couturier (2)
- Réalisation de la nouvelle Rue Watel en vue de la livraison de l'îlot Roseraie et construction de l'îlot Tournelles. (3)
- Aménagement de la future place publique et du parvis de l'église Léonard (4)



Le planning de l'opération, est le suivant :



5.2. Le nécessaire déclassement de l'emprise publique

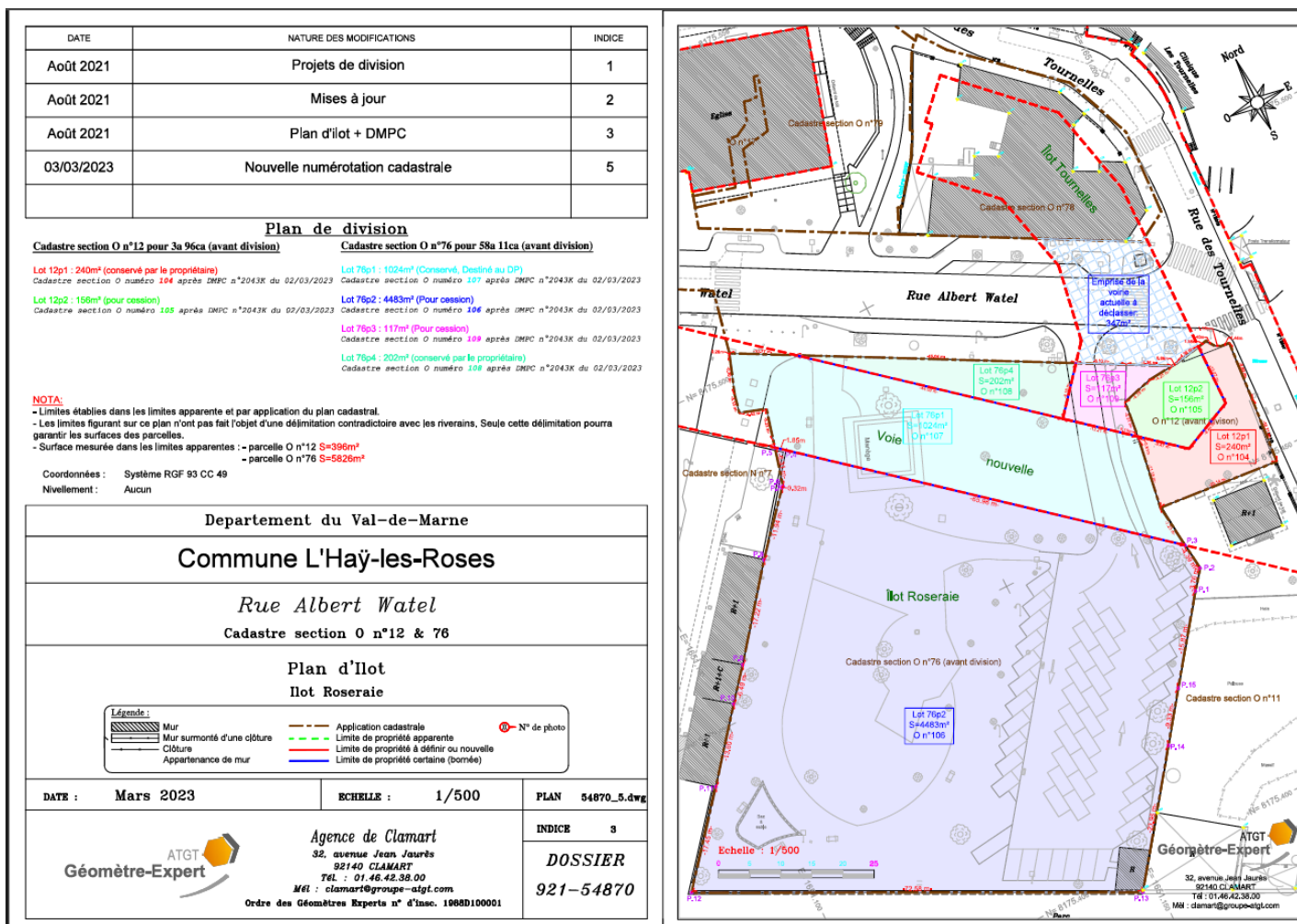
Comme il est prévu dans le traité de concession ainsi que tous les avenants signés, la ville cèdera à son aménageur les emprises nécessaires au Projet. Citallios aura en charge les cessions de terrain auprès du promoteur immobilier, pour réaliser les projets de logements, commerces et équipements publics.

Une partie de ce foncier fait partie du Domaine Public Communal, il s'agit de la parcelle O76, actuel parking public provisoire, qui est destinée à être, pour partie cédée au promoteur. L'autre partie sera aménagée en espace public, qui sera remis à la ville en fin d'opération. La taille totale de la parcelle est de 5 826 m².

Ce terrain constituant aujourd'hui du domaine public, il convient donc de le déclasser avant cession. Conformément à l'article L.141-3 du code de la voirie routière, ces emprises constituant de la voirie ou pouvant être considéré, pour le parking sur la parcelle O76 comme un accessoire indissociable de la voirie publique, une enquête publique préalable au déclassement est nécessaire.

Emprise de la parcelle O76 : objet du déclassement





Plan du géomètre fourni sous format A3 en annexe pour une meilleure visibilité

- L'ilot Roseaie sera construit sur l'emprise de la O76p4, l'ilot Tournelle sera lui construit sur la O76p3.

5.3. Mesures d'accompagnement du projet pour les riverains et les commerçants

Afin de palier au déficit de places de stationnement pendant le déroulement des travaux, et en attendant l'ouverture du futur parking public prévu sous l'ilot Roseraie, un premier parking public provisoire de 39 places a été créé rue des Tournelles dans le cadre des travaux d'aménagement. Ce parking a été réalisé en fin d'année 2019.

De plus, la Ville dispose de trois solutions de stationnements à moins de 10min à pied de la parcelle O76.

- Un parking public sous l'auditorium gratuit et sans limite de temps d'une capacité de 59 places
- Un parking public sous la Marché gratuit pour les 3 premières heures d'une capacité de 134 places
- Un parking public en face du marché qui est également gratuit pour les 3 premières heures, d'une capacité de 58 places.

L'actuel parking ouvert au public a été réalisé dans l'attente du démarrage des travaux et de la cession de cette parcelle au promoteur Emerige. La vente devant intervenir fin juin, il est désormais nécessaire d'envisager la fermeture de ce parking provisoire

Une attention toute particulière sera attachée à maintenir une accessibilité au site, notamment pour l'accès aux commerces (clients et livraisons). Le déroulement des chantiers se fera en tenant compte des impondérables de certains acteurs de la zone, notamment l'accès à la clinique et la future Poste, de façon à adapter le déroulement des travaux à leurs contraintes.

Concernant la création de la rue Watel, il a été décidé de mettre la rue des Tournelles en sens unique et d'inverser le sens de circulation de telle sorte que l'on puisse rejoindre l'avenue Paul Vaillant Couturier via la Rue des Tournelles, en attendant la réalisation de la nouvelle Rue Watel. Cette déviation durera 1 an.

Plus largement sur le déroulement du chantier, une charte chantier vert ainsi qu'une charte chantier faible nuisance ont été signées par les entreprises réalisant les travaux. Ces documents contractuels visent également à contrôler les actions des entreprises qui auront pour objectifs de minimiser leur impacts chantier à savoir :

- Limiter les nuisances sonores,
- Garder les abords des chantiers propres
- Trier les déchets chantier,
- Et tout autres actions prévues dans ces documents

6. Estimation Sommaire des dépenses

La libération de l'emprise à déclasser O76 implique donc :

- La mise en place d'un parking provisoire de 39 places déjà réalisé dans le cadre des travaux d'aménagement en fin d'année 2019
- La démolition du parking public provisoire occupant actuellement la parcelle O76.

Les coûts associés à ces actions sont intégrés au bilan de la concession d'aménagement Cœur de Ville et pris en charge par Citallios

Par ailleurs, le déclassement de la parcelle 076 permettra sa vente à Citallios. Le montant prévisionnel de cette cession ainsi que de la parcelle attenante O12 et également appartenant à la Ville, est fixée à hauteur de 3 millions d'euros HT, conformément au projet de promesse de vente approuvé en Conseil municipal du 2 avril 2026.