

Dossier d'enquête publique préalable au déclassement d'une emprise du domaine public routier communal à LA CELLE SAINT-CLOUD

Projet Cœur de Ville

Notice explicative

Préambule

Le projet du cœur de ville se déploie sur une emprise totale de 2,7 ha environ, et vise à créer un centre-ville, ambitieux et attractif autour de l'Hôtel de Ville et du théâtre. Ce projet se veut lieu de rencontre des quartiers se traduisant par la création de nouveaux services et activités tels qu'une médiathèque (en cours de construction), un centre médical, une coulée verte, une brasserie et des commerces. Il permettra également d'offrir aux Cellois une nouvelle offre en matière de logements, qui seront de qualité, insérés dans un cadre valorisé à proximité des commerces et de la gare et disposés en amphithéâtre vers le grand paysage (250 logements en accession, conformes aux dernières normes environnementales).



L'aménagement du futur Cœur de Ville a été confié à la société « Citallios », par délibération du Conseil Municipal n°2022.04.10 du 5 octobre 2020.

Le projet d'aménagement

Dans le triangle défini par la confluence des RD 128 et RD 321 et par la rue Gustave Mesureur bordant le parc du château de La Celle Saint-Cloud, il s'agit d'une part, de créer de nouveaux espaces publics dont une nouvelle rue centrale et un parc arboré et, d'autre part, de développer un ensemble de constructions réparties en 6 lots.

Une première phase de réalisation va être engagée, correspondant aux lots B, D, E et F.



Les terrains recevant les futures constructions privées dans ces lots appartiennent en partie à la ville. Ils feront l'objet d'une division puis d'une cession à l'aménageur Citallios, afin que ce dernier puisse procéder ensuite aux cessions aux promoteurs désignés.

Les terrains devant être cédés à la société Citallios appartiennent à la ville et sont constitutifs du domaine public. Les biens du domaine public étant inaliénables et imprescriptibles (article L.3111-1 du CG3P), il convient de les désaffecter, puis de les déclasser afin de les faire rentrer dans le domaine privé de la commune.

Les emprises concernées par cette désaffectation et constitutives, en partie, des futurs lots B, D, E et F sont constituées d'espaces verts, de cheminements, de placettes piétonnes ainsi que d'un parking.

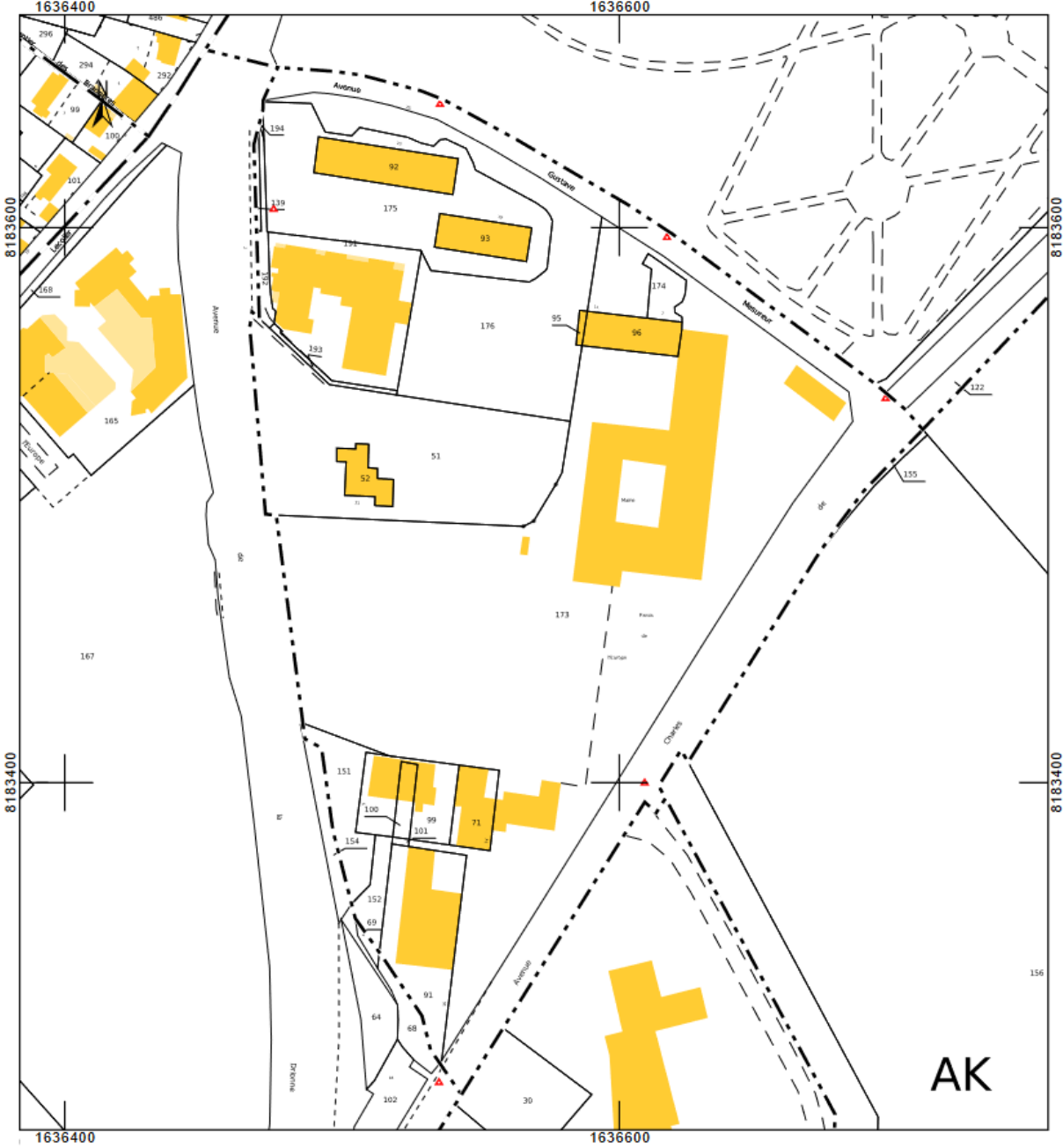
Par délibération en date du 12 juin 2023, le Conseil municipal a prononcé le déclassement par anticipation du domaine public des emprises constitutives des futurs lots B, D, E et F, constituant une partie des parcelles cadastrales AK 173 et AK 176, correspondant à une assiette foncière totale d'environ 4612 m², telles que définies en annexes 1 et 2 (plans). Ces emprises ont été incorporées au domaine privé de la commune de la Celle Saint-Cloud en vue de leur cession à la société CITALLIOS pour la réalisation des lots B, D, E et F de l'opération Cœur de Ville. La désaffectation de ces emprises pourra intervenir de manière étalée dans le temps et au plus tard le 31 décembre 2024.

L'emprise du lot E conduit à supprimer une partie des places de stationnement (une cinquantaine) sur le parking situé entre la résidence Mesureur (CDC Habitat) et la résidence de l'écrin. S'agissant d'éléments du domaine public routier actuel, son déclassement ne pourra être prononcé, conformément aux articles L.141-3 et suivants ainsi que R.141-4 et suivants du code de la voirie routière, qu'après enquête publique préalable.

Le Conseil Municipal, par délibération du 12 juin 2023, a autorisé Monsieur le Maire à organiser cette enquête publique préalable au déclassement du domaine public routier.

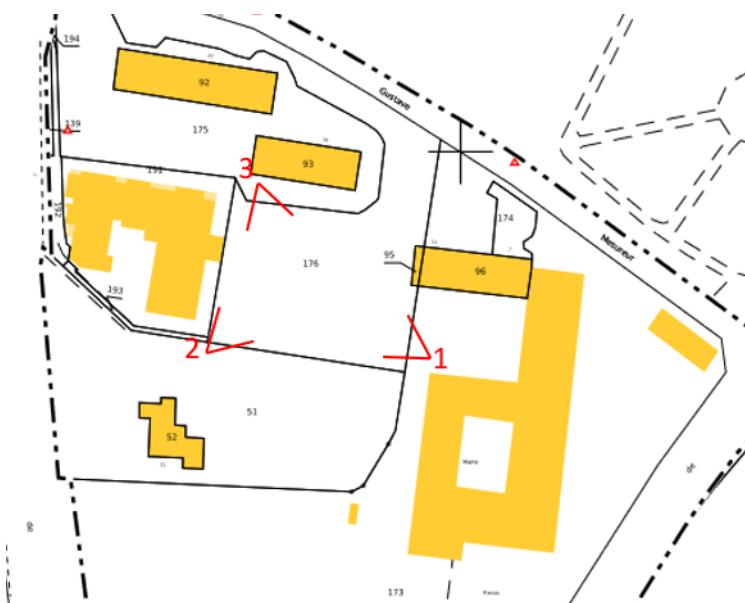
L'emprise correspondant au parking actuel est constitutive du futur lot E et se situe sur la parcelle AK 176.

Plan de situation





Justification du projet



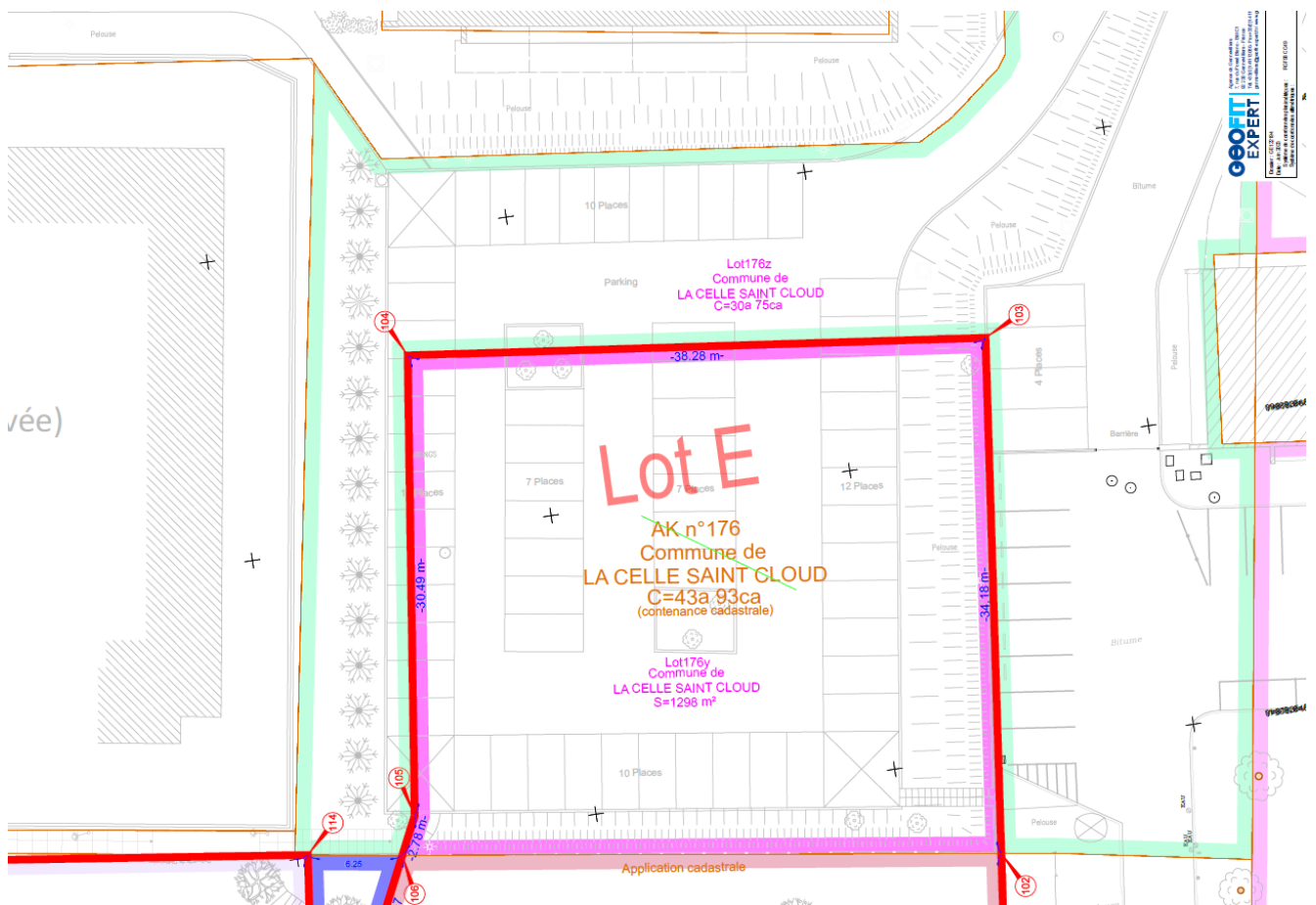
Dans le présent dossier, la commune de La Celle Saint-Cloud soumet à enquête publique le déclassement d'une emprise située sur le territoire communal appartenant au domaine public routier communal et constitué d'un parking (lot E).



Le déclassement vise à permettre la vente à l'aménageur Citallios d'une partie de la parcelle AK 176, située entre la cour des services techniques et les résidences d'habitation sous gestion du bailleur CDC Habitat pour permettre la réalisation d'un programme de 96 logements sur ce lot.

Cette emprise correspond à une assiette foncière de 1 298 m².
Extrait du plan de division ci-dessous.

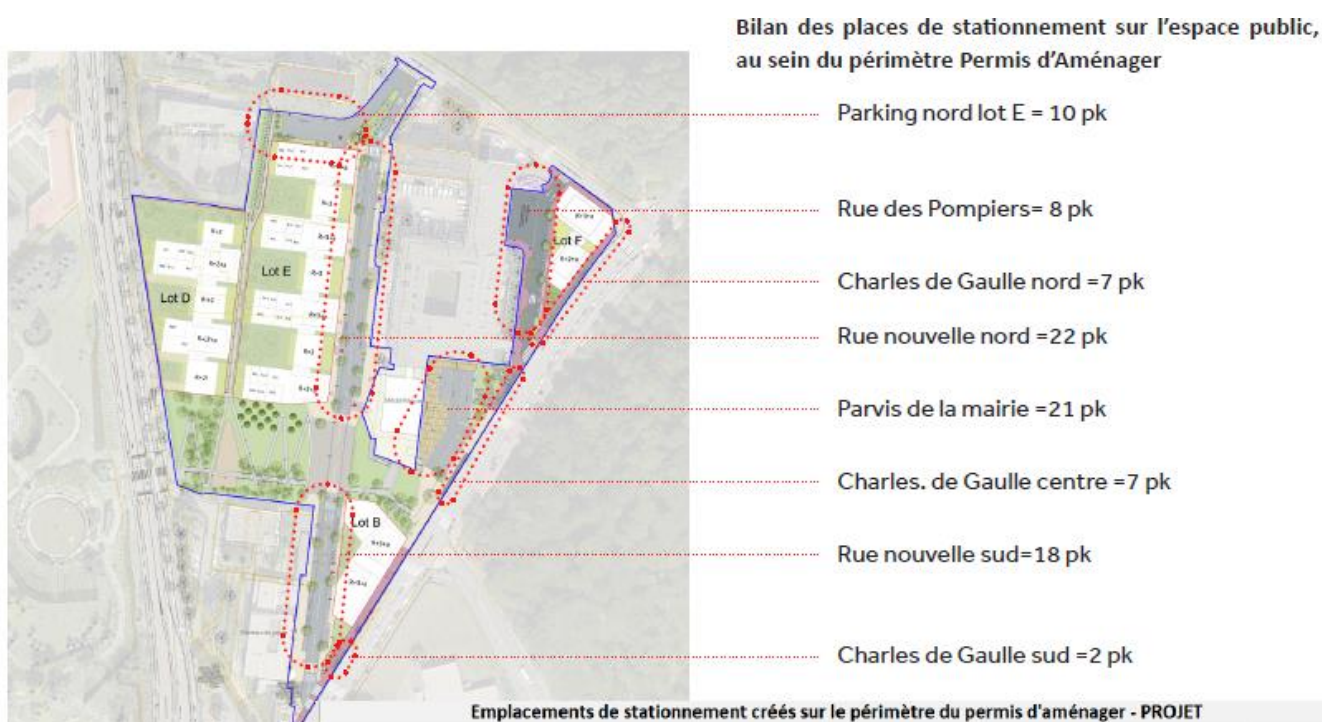
La suppression partielle de cette aire de stationnement, dont le nombre de places est largement compensé par ailleurs à l'échelle du projet, et le réaménagement de cet espace destiné à devenir un espace bâti, a pour conséquence de rendre nécessaire la présente enquête publique.



Le stationnement

La suppression de la partie du parking public objet du déclassement est compensée à l'échelle du quartier nouvellement créé. Chaque ensemble de logement intégrera un nombre de places de stationnement en sous-sol correspondant aux besoins des futurs habitants, conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme, correspondant à un total de 296 places de parking réparties sur l'ensemble des 4 lots. Il en va de même pour les commerces et activités. Un parking public souterrain de 18 places sera réalisé sous la médiathèque, pour ses usagers mais ouvert également aux usagers de l'espace public.

Sur l'espace public, ce sont 95 places de stationnement qui seront créées dans le périmètre de la concession d'aménagement.



Une soixantaine de places a déjà été créée, par anticipation, le long de l'avenue Charles de Gaulle.

Le projet de requalification de l'avenue de la Drionne, actuellement à l'étude, permettra par ailleurs, la création de près de 45 places supplémentaires, au sein d'un mail planté et apaisé.

Un maillage de circulations douces bien développé, une circulation apaisée.

Le projet Cœur de ville s'attache à développer les circulations douces, piétonnes et cycles.

LA NOUVELLE RUE CENTRALE

La nouvelle Rue Centrale traverse le site du Nord au Sud., connectant la rue Gustave Mesureur à l'avenue Charles de Gaulle. Elle donne accès aux logements, aux commerces et aux équipements. Le stationnement s'installe entre les deux alignements d'arbres. Des bornes de recharge électrique y seront installées. Au croisement de la coulée verte, le revêtement en pierre naturelle qui s'étire sur la terrasse, souligne cette séquence.

Une zone de rencontre, limitée à 20 km/h, permettra de donner priorité aux cycles sur la chaussée.

LA COULÉE VERTE

Le projet de coulée verte est un facteur majeur d'attractivité du cœur de Ville, tissant des liens entre le parc de la grande Terre et le bois de la Celle, en cheminant par de nombreuses venelles et des terrasses successives.



LE PARVIS DE LA MAIRIE

Le parvis se déploie au pied de la mairie et de la future médiathèque. Le traitement des surfaces met l'accent sur la priorité donnée aux piétons, même si les véhicules peuvent y stationner. Son nivellement permet une accessibilité pour tous à l'ensemble des équipements, et dégage un espace adapté aux événements.

LE VENELLE

Une venelle piétonne se glisse entre les îlots D et E, ouvrant un accès au jardin en pente et aux résidences de l'avenue Gustave Mesureur.

Chemineurs piétons en rose ci-contre.

LA REQUALIFICATION DE L'AVENUE DE LA DRIONNE

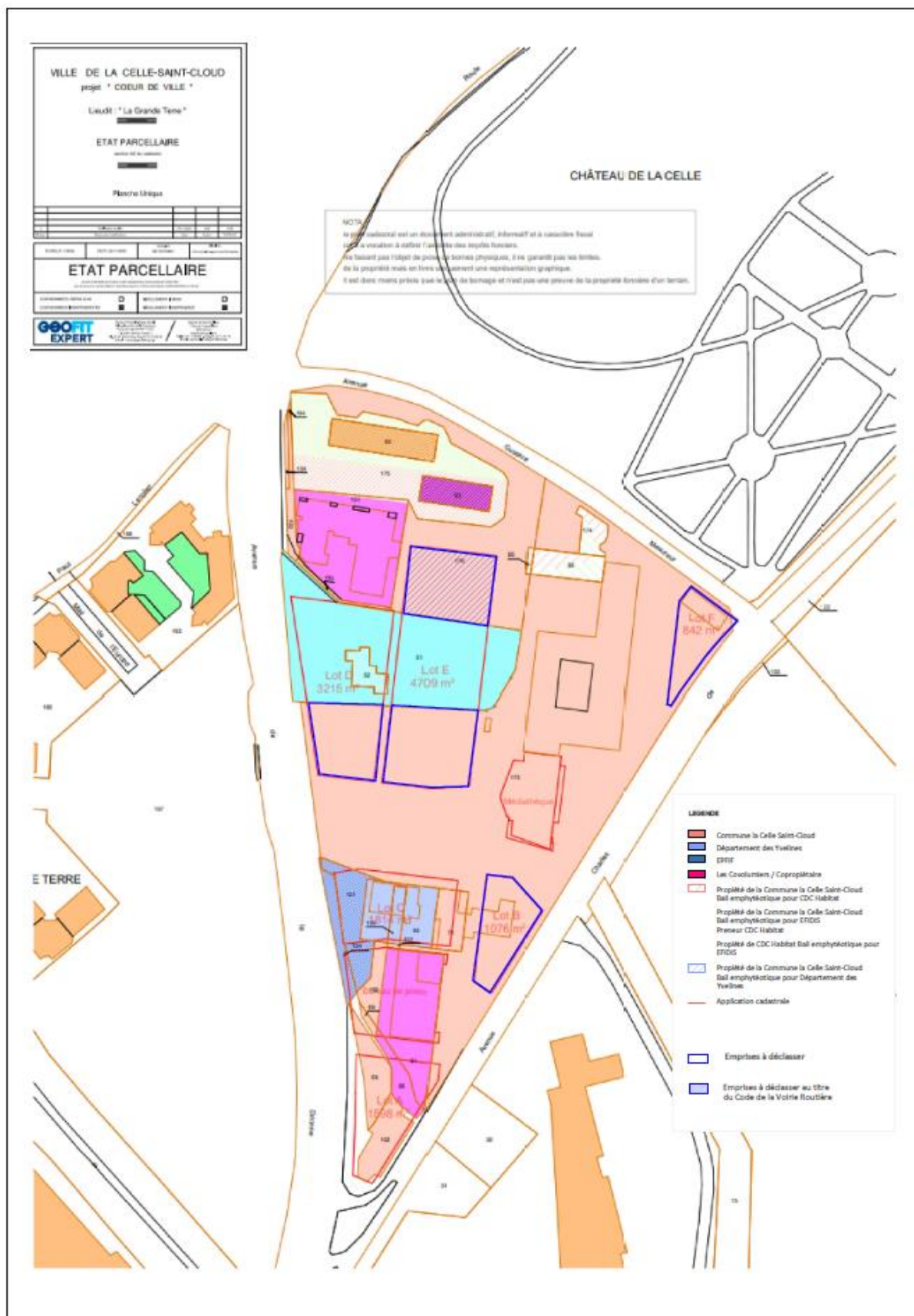
Celle-ci interviendra à l'issue des travaux du Cœur de ville et mettra l'accent sur la création de pistes cyclables dédiées, confortables et sécurisées, permettant de rejoindre Bougival au nord et Le Chesnay au sud.

Ces pistes cyclables dédiées qui borderont le cœur de ville, avenue de la Drionne, se verront en effet prolongées sur l'ensemble de la RD321, du nord au sud dans le cadre d'un vaste programme de travaux porté par le département des Yvelines et la ville.

Du mobilier adapté pour les cycles ponctuera l'ensemble des itinéraires vélos.



Annexe 1 :



Annexe 2 :

