

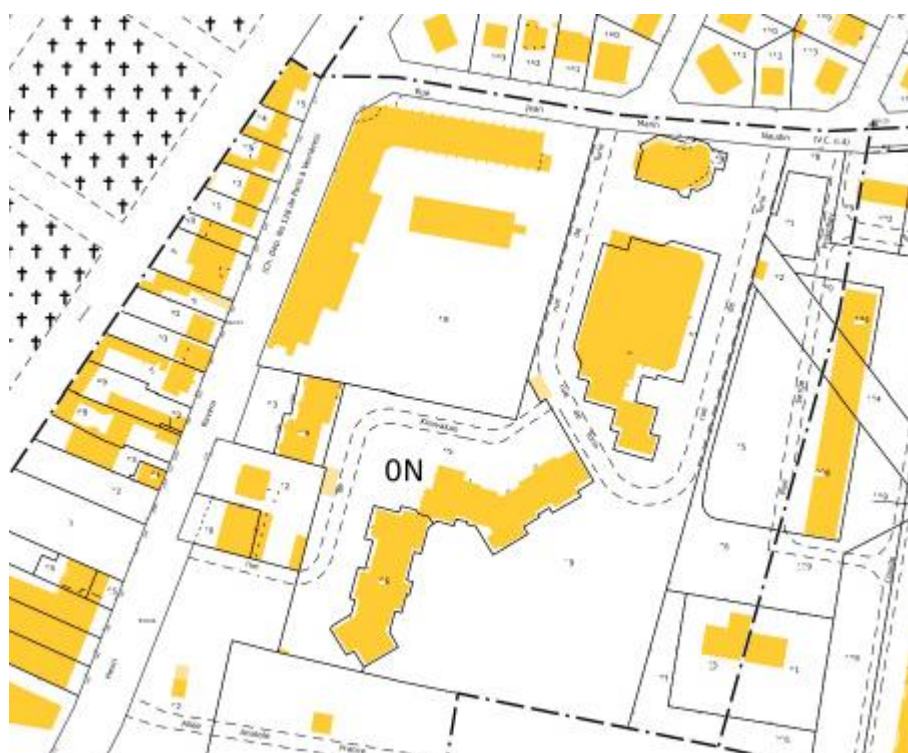
**DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE**

**VILLE DE BAGNEUX**

**ENQUETE PUBLIQUE DE DECLASSEMENT PAR ANTICIPATION DE TROIS  
EMPRISES COMMUNALES DONT UNE DU DOMAINE PUBLIC, SITUEES A  
BAGNEUX**

**DOCUMENT 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**



**ENQUETE PUBLIQUE DU 1er SEPTEMBRE 2025 AU 30 SEPTEMBRE 2025**

**COMMISSAIRE ENQUETEUR : Adrian BOROS**

**DOCUMENT N°1**  
**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**SOMMAIRE**

|           |   |                |
|-----------|---|----------------|
| <b>1</b>  | <b><u>OBJET ET COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE</u></b> ..... | <b>Page 03</b> |
| 1.0.      | INFORMATIONS LIMINAIRES.....                                  | page 03        |
| 1.1.      | CONTEXTE GENERAL.....   | page 03        |
| 1.2.      | OBJET DE L'ENQUETE.....                                       | page 04        |
| 1.3.      | CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE.....                         | page 04        |
| 1.4.      | PRESENTATION SOMMAIRE DU PROJET.....                          | page 06        |
| 1.5.      | COMPOSITION ET ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE.....              | page 07        |
| <b>2.</b> | <b><u>ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</u></b> ..     | <b>page 08</b> |
| 2.1.      | DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....                     | page 08        |
| 2.2.      | PROLONGATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....                       | Page 08        |
| 2.3.      | INFORMATION DU PUBLIC.....                                    | page 08        |
| 2.4.      | CONSULTATION DU DOSSIER .....                                 | page 10        |
| 2.5.      | FORMULATION DES OBSERVATIONS.....                             | page 11        |
| 2.6.      | VISITES DU SITE DE L'OPERATION.....                           | page 11        |
| 2.7.      | REUNIONS.....   | page 12        |
| 2.8.      | DEROULEMENT ET CLOTURE DE L'ENQUETE.....                      | page 13        |
| 2.9.      | CONCERTATION PREALABLE.....                                   | page 14        |
| <b>3.</b> | <b><u>PARTICIPATION DU PUBLIC</u></b> .....                   | <b>page 14</b> |

## **1. OBJET DE L'ENQUETE ET COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE**

### **1.0. Informations liminaires**

Le domaine public est constitué des biens affectés à l'usage direct du public ou à un service public. Il existe plusieurs catégories dont le domaine public maritime, fluvial, aéronautique, ferroviaire, routier. En ce qui concerne cette dernière catégorie, les emprises sont en général non cadastrées et dans ce cas il s'agit surtout des voies de circulation. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens de cette catégorie affectés aux besoins de la circulation et appartenant à l'État, aux départements, aux communes et aux établissements de coopération intercommunale compétents.

Ces derniers sont également parfois propriétaires de biens cadastrés (il s'agit dans ce cas de parcelles identifiées au titre du service de la publicité foncière) affectés ou non à l'usage du public. Les biens cadastrés appartenant aux personnes publiques mais affectés à l'usage du public (ex : un parc de stationnement, un jardin public, etc), sont considérés comme faisant partie du domaine public.

Enfin, pour mémoire, il faut rappeler que l'Etat, les départements et les communes peuvent être propriétaires de biens immobiliers cadastrés appartenant à leur domaine privé, c'est-à-dire des biens non affectés ni à l'usage direct du public ni à un service public.

Par ailleurs il faut préciser que le domaine public (cadastré ou non cadastré), est de caractère inaliénable, c'est-à-dire ne pouvant être cédé, et imprescriptible, c'est-à-dire ne pouvant être acquis par la possession, même trentenaire. Par conséquent, toute décision relative à cette catégorie de biens (déclassement, alignement de voies, etc....) doit obligatoirement faire l'objet d'une décision de l'autorité administrative compétente et doit être précédée, dans certains cas, d'une enquête publique.

### **1.1. Contexte général**

La ville de Bagneux représente une des 36 communes du Département des Hauts de Seine. Par ailleurs, la commune fait partie depuis janvier 2016 de l'Etablissement Vallée Sud Grand Paris (VSGP), structure intercommunale intégrée à la Métropole du Grand Paris (MGP). La ville est desservie depuis longtemps déjà par le RER B, plus récemment par la ligne 14 du métro (station Barbara et station Lucie Aubrac) et par la nouvelle ligne 15 (GPE).

La ville de Bagneux s'est engagée dans des vastes opérations d'aménagement urbain, de restructuration, résidentialisation et construction d'équipements publics. Ainsi, dans le sud de la commune on trouve le PUP (Projet Urbain Partenarial) des Mathurins qui s'étend sur 15 ha dont 2ha d'espaces verts. Le secteur ainsi aménagé comprendra entre autres, logements, bureaux, commerces et services. Au nord de la commune on trouve 2 importantes ZAC : la ZAC Victor Hugo (environ 20ha et 3000 logements), et la ZAC des Musiciens (11ha et la construction d'environ 700 logements). C'est dans le cadre de cette dernière, la ZAC des Musiciens, que le projet de déclassement faisant l'objet de la présente enquête publique se situe.



## **1.2. Objet de l'enquête**

L'objet de la présente enquête publique consiste en le déclassement de 3 emprises appartenant à la commune de Bagneux :

- une bande de 17 m<sup>2</sup> faisant partie actuellement du domaine public non cadastré le long de la Jean Marie Naudin
- une emprise de 664 m<sup>2</sup>, issue de la parcelle N59, correspondant à des places de stationnement côté rue de Turin
- une emprise de 1180 m<sup>2</sup> issue également de la parcelle N59, correspondant à une partie de l'actuel parc Nelson Mandela située autour de la résidence Kirovakan

Les deux premières emprises indiquées ci-dessus sont destinées, après leur déclassement et leur vente par la ville de Bagneux à la SADEV 94 aménageur désigné de l'opération, à être revendues pour la réalisation d'une opération de construction de 25 logements

En ce qui concerne l'emprise de 1180 m<sup>2</sup>, son déclassement et sa cession à la SADEV 94, permettra à cette dernière de céder l'emprise au bailleur social « Toit et Joie » qui réalisera la résidentialisation de l'immeuble « Kirovakan » qui est adjacent.

Pour l'ensemble de ces 3 emprises il est prévu un déclassement par anticipation. Cette procédure permet de réaliser les démarches administratives et juridiques sans toutefois désaffecter immédiatement ces emprises de leurs fonctions initiales, c'est-à-dire, sans priver les usagers de la possibilité de poursuivre l'utilisation des fonctions initialement affectées à ces emprises et ce, suivant les stipulations de l'article L 2141-2 du CG3P (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).

### **1.3. Cadre juridique et réglementaire**

La présente enquête est soumise à une procédure d'enquête publique en vertu de textes législatifs et réglementaires dont notamment :

- Le Code de la Voirie Routière : l'article L 141-3 qui précise, en ce qui concerne les voies communales, que le Conseil Municipal est compétent pour les opérations de classement, déclassement et établissement des plans d'alignement  
les articles R 141-4 à R 141-10 concernant l'organisation et le déroulement des enquêtes publiques de voirie.  
L'article R 141-6 qui précise les pièces devant faire partie du dossier d'enquête
- Le Code des Relations entre le Public et l'Administration (CRPA) : art. L 134-1/ 134-2 : qui établissent les grandes règles des enquêtes publiques pour celles relevant du domaine de la voirie  
Art. R134-5 qui indique que si l'enquête est ouverte par une autre autorité que celle de l'Etat, cette autorité doit assurer la totalité de la procédure, organisation et suivi.

Art.R134-6/R134-14  
concernant les modalités d'organisation de l'enquête publique

Art 134-15/ R134-21  
concernant la désignation et l'indemnisation du commissaire enquêteur

Art R134-22/R134-23  
relatifs au contenu du dossier soumis à enquête publique

Art R134-24/R134-34  
concernant le déroulement de l'enquête et les modalités de remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

- Le Code Général des Collectivités Territoriales : Art. L 2122-21 qui précise entre autres, que le maire est chargé d'une manière générale d'exécuter les décisions du conseil municipal et en particulier de d'administrer les propriétés de la commune
- Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) : Art. L 2141-2 qui précise la possibilité de déclasser par anticipation et le fait que l'acte de déclassement doit fixer le délai dans lequel la désaffectation devra avoir lieu

#### **1.4. Présentation sommaire du projet**

La ville de Bagneux a confié à la SADEV 94 la conduite de l'opération d'aménagement de la ZAC des Musiciens. Les 3 emprises faisant l'objet de la procédure de déclassement sont nécessaires pour les projets tels qu'envisagés par la SADEV 94 et approuvés par la ville de Bagneux. D'ailleurs, dans un souci de concertation, les premiers projets prévus dans le cadre de cette ZAC des Musiciens ont été décidés d'un commun accord avec un jury citoyen et présentés aux administrés lors d'une réunion publique au mois de mars 2025.

Ainsi, en ce qui concerne :

- une bande de 17 m<sup>2</sup> faisant partie actuellement du domaine public non cadastré le long de la Jean Marie Naudin
- une emprise de 664 m<sup>2</sup>, issue de la parcelle N59, correspondant à des places de stationnement côté rue de Turin

les emprises sont destinées, après leur déclassement et leur vente par la ville de Bagneux à la SADEV 94, à être revendues pour la réalisation d'une opération de construction de 25 logements. La bande de 17 m<sup>2</sup> correspond à un redressement de la voie, cette emprise permettant son incorporation au projet de construction à venir sur ce site.

En ce qui concerne :

- une emprise de 1180 m<sup>2</sup> issue également de la parcelle N59, correspondant à une partie de l'actuel parc Nelson Mandela située autour de la résidence Kirovakan

son déclassement et sa cession à la SADEV 94, permettra à cette dernière de céder l'emprise au bailleur social « Toit et Joie » qui réalisera la résidentialisation de l'immeuble « Kirovakan » qui est adjacent. Les parties privatives de cet ensemble n'étant pas actuellement déterminées sur le terrain, la résidentialisation permettra à terme une meilleure visibilité urbaine du secteur concerné.

Le déclassement projeté nécessite la suppression, dans le périmètre de l'opération, d'un certain nombre de places de stationnement actuellement existantes sur le domaine public (cadastré ou non cadastré). Ainsi, sur les 99 places identifiées, 65 seront supprimées et 34 conservées en étant réaménagées. On peut noter cependant que le maillage des transports en commun existant et à venir dans un futur relativement proche, n'est pas comparable à celui qui était disponible lors de la construction de la plupart des immeubles d'habitation du quartier. Enfin, selon la présentation du dossier d'enquête, les trottoirs et les espaces de stationnement seront réaménagés et des plantations sur le domaine public verront le jour.

Enfin, cette enquête publique a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de Bagneux en date du 8 avril 2025 (DCM n° 2025-0408-6).

### **1.5. Composition et analyse du dossier d'enquête**

Le dossier mis à l'enquête publique a été constitué par les services administratifs et techniques de la ville de Bagneux. Il est composé d'un fascicule de 30 pages A4 dans lequel on trouve :

- La notice explicative de l'enquête publique
- L'arrêté de mise à l'enquête publique

Les plans et photos sont en couleurs, ce qui facilite la lecture et la compréhension du dossier. L'ensemble est clair et détaillé. On peut regretter l'absence d'un plan de situation général et de légendes pour les dessins présentés. Cependant le site étant bien connu des administrés, les emprises concernées sont facilement identifiables.

## 2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur

Pour les besoins de cette enquête publique j'ai été sollicité par un courrier (non daté) signé par Madame le Maire, au nom de la ville de Bagneux, bénéficiaire des emprises foncières devant être déclassées (**pièce jointe n° 1**). Il avait été décidé dans un premier temps que cette enquête se déroulerait du lundi 1er septembre 2025 au lundi 15 septembre 2025 inclus et un arrêté (arrêté n° 2025 – 076) avait été pris dans ce sens par la ville de Bagneux le 29 juillet 2025 (**pièce jointe n° 2**).

### 2.2. Prolongation de l'enquête publique

Lors du lancement de la présente enquête publique il n'a pas été procédé à une information directe et personnelle des riverains des emprises concernées par le projet de déclassement. Pour une parfaite information des administrés et notamment des propriétaires des parcelles jouxtant les emprises faisant l'objet du projet de déclassement, le commissaire enquêteur a demandé, conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Environnement, une prolongation de cette enquête de 15 jours supplémentaires (**pièce jointe n° 3**).

Par conséquent, un nouvel arrêté a été pris le 11 septembre 2025 prorogeant l'enquête du 15 septembre 2025 jusqu'au 30 septembre 2025 (**pièce jointe n° 4**).

### 2.3. Information du public

Cette enquête a fait l'objet de la publicité réglementaire :

#### 2.3.1 Publicité dans la presse écrite

A/ Pour l'enquête initiale : dans 2 journaux de la presse écrite, avant et pendant l'enquête publique :

- le mercredi 13 août 2025 dans LES ECHOS et LE PARISIEN (**pièces jointes n° 5**), et rappelée ensuite

- le mardi 2 septembre 2025 dans LES ECHOS et LE PARISIEN également **(pièces jointes n° 6)**

B/ Pour la prolongation de l'enquête publique :

- le lundi 15 septembre 2025 dans LES ECHOS et LE PARISIEN **(pièces jointes n° 7)**

### 2.3.2. Affichage public

La publicité de l'enquête publique a été assurée par l'affichage de l'avis d'enquête publique initiale **(pièce jointe n° 8)** et ensuite, par l'affichage également de l'avis de la prolongation de cette enquête publique **(pièce jointe n° 9)**. Cette démarche a été effectuée :

- D'une part, par les services de la ville de Bagneux sur 2 panneaux administratifs au droit de l'Hôtel de Ville : côté avenue de Garlande, sur la porte d'entrée de la Direction de l'Aménagement **(pièce jointe n° 10)** et côté avenue Henri Ravera, à l'entrée principale de la Mairie, sur le panneau administratif **(pièce jointe n° 11)**.
- D'autre part, sur le site concerné par la procédure de déclassement, autour de la rue de Turin et de la rue de Kirovakan (5 points d'affichage), et ce par la société en charge du suivi du registre dématérialisé **(pièces jointes n° 12/16)**.

L'affichage indiqué ci-dessus a été réalisé, pour la durée de l'enquête initiale, en amont de celle-ci, et également pour la prolongation de cette enquête, dans les mêmes conditions et sur les mêmes supports, tout en conservant l'affichage initial en place.

L'affichage des avis concernant la présente enquête publique, autant pour l'enquête initiale que pour la durée de prolongation de l'enquête, a été certifié par deux Certificats d'affichage signés par Madame le Maire de Bagneux mais non datés **(pièces jointes n° 17/18)**.

Lors de mes visites sur site ainsi que lors de mes présences en mairie pour assurer les permanences, j'ai pu vérifier que l'affichage était bien en place sur le site concerné par la procédure de déclassement ainsi que sur les 2 panneaux administratifs indiqués ci-dessus.

### 2.3.3. Information dématérialisée

En complément de la publicité faite dans les 2 journaux de la région, une insertion concernant la tenue de la présente enquête a été également réalisée :

- sur le site de la ville de Bagneux (**capture d'écran pièce jointe n° 19**)

L'insertion fournissait des détails concernant le déroulement et les dates de cette enquête publique.

### 2.3.4 Information personnalisée

Conformément à la réglementation en vigueur et notamment au Code de la Voirie Routière, article R 141-6, pour assurer la parfaite information des propriétaires riverains, un courrier leur a été adressé en recommandé avec accusé de réception pour les informer de la tenue de la présente enquête publique. Dans la mesure où ces courriers ont été adressés après le début de l'enquête, celle-ci a été prolongée de 15 jours et ainsi elle s'est déroulée sur une période totale de 30 jours.

Sur les 7 courriers envoyés (**pièces jointes n° 20**) aux 7 propriétaires identifiés, 6 ont fait l'objet d'un accusé de réception (**pièces jointes n°21**) et un courrier a été restitué à l'expéditeur avec la mention « destinataire inconnu à l'adresse » (**pièce jointe n° 22**). Enfin, il faut préciser qu'aucun des propriétaires destinataires de ces courriers ne s'est manifesté pendant la durée de cette enquête ni auprès du commissaire enquêteur, ni par écrit sur un des registres, en mairie ou dématérialisé.

## 2.4. Consultation du dossier

### 2.4.1. Consultation du dossier papier

La consultation du dossier d'enquête était possible pendant les heures d'ouverture des bureaux (article 4 de l'arrêté initial et article 3 de l'arrêté de prolongation) à la Direction de l'Aménagement de l'Hôtel de Ville de Bagneux, 30, avenue Garlande à Bagneux :

- les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 9h00 à 11h30 et de 13h30 à 17h00

#### 2.4.2. Consultation du dossier dématérialisé

Pour faciliter l'accès aux pièces du dossier pour cette enquête publique, la ville de Bagneux a mis en place également une possibilité de consultation dématérialisée :

- <https://www.registre-numerique.fr/declassement-voirie-bagneux>

#### 2.5. Formulation des observations

Les personnes souhaitant déposer des observations avaient la possibilité de le faire :

- Par écrit, sur les 2 registres successifs (celui prévu pour l'enquête initiale ainsi que sur celui dédié à la prolongation de l'enquête) mis à disposition, en mairie de Bagneux (article 6 de l'arrêté initial et article 3 de l'arrêté de prolongation) et ce jusqu'au dernier jour de la prolongation de l'enquête publique le 30 septembre 2025 à 17h00.
- Par écrit, sur le registre dématérialisé : tel qu'indiqué sur l'arrêté initial de Madame le Maire de Bagneux (article 6), et ce jusqu'au dernier jour de la prolongation de l'enquête, le 30 septembre 2025.
- Oralement, auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences, tel que cela était indiqué sur les arrêtés successifs de Madame le Maire de Bagneux (article 5 de l'arrêté initial et article 3 de l'arrêté de prolongation).
- Par courrier postal, envoyé à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, en mairie de Bagneux (article 6 de l'arrêté initial et article 3 de l'arrêté de prolongation)
- Par courrier dématérialisé à l'adresse : [declassement-voirie-bagneux@mail.registre-numerique.fr](mailto:declassement-voirie-bagneux@mail.registre-numerique.fr)

#### 2.6. Visites du site de l'opération

Pour prendre connaissance de l'environnement de l'opération et pour apprécier l'impact du déclassement envisagé j'ai effectué deux visites du site et de l'environnement proche de l'opération : le mercredi 21 mai 2025 et le samedi 27 septembre 2025. Lors de la première visite j'ai été accompagné de Madame Fuyelle AMAZOUZ, Chef de projet urbain. Lors de la seconde visite j'ai vérifié notamment l'affichage mis en place par la société en charge du registre dématérialisé.

## **2.7. Les réunions**

Pour les besoins de cette enquête ont été organisées 3 réunions :

1/ Une réunion de présentation générale du projet a eu lieu le 13 mai 2025 dans les locaux du service de la Direction de l'Aménagement Urbain de la ville de Bagneux, avenue de Garlande. Les participants à cette réunion étaient :

- Madame Sterenn LE DELLIOU, Directrice de l'Aménagement à la mairie de Bagneux
- Madame Furyelle AMAZOUZ, Chef de projet urbain
- Adrian BOROS, commissaire enquêteur

Le contexte de l'opération ainsi que la présentation du contenu du dossier d'enquête ont été évoqués à cette occasion. Des réponses ont été apportées à l'ensemble de questions soulevées par le commissaire enquêteur.

2/ Une deuxième réunion a eu lieu le 14 août 2025 également dans les locaux ci-dessus mentionnés de la Direction du service Aménagement urbain de la mairie de Bagneux. Il s'agissait de préciser les détails de l'enquête, revoir certains aspects du dossier et préciser les conditions du déroulement de cette enquête. Les participants à cette réunion étaient :

- Madame Furyelle AMAZOUZ, Chef de projet urbain
- Adrian BOROS, commissaire enquêteur

3/ Enfin une troisième réunion fut organisée à l'issue de l'enquête dans les locaux indiqués précédemment, le 2 octobre 2025. Ont été évoqués les détails concernant le déroulement de la prolongation de l'enquête et la procédure liée à la remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. Participaient à cette réunion :

- Monsieur Florian DRUON, Responsable du Service Foncier à la mairie de Bagneux
- Madame Furyelle AMAZOUZ, Chef de projet urbain à la mairie de Bagneux
- Monsieur Benoit MARLHENS, Chargé des questions immobilières à la mairie de Bagneux
- Adrian BOROS, commissaire enquêteur

## **2.8. Déroulement et clôture de l'enquête**

L'enquête initiale s'est déroulée du lundi 1er septembre 2025 au lundi 15 septembre 2025 inclus, soit pendant 15 jours consécutifs. Suite à la décision de prolongation de cette enquête publique, la présente enquête s'est poursuivie du 16 septembre 2025 jusqu'au 30 septembre 2025 inclus, soit pendant 15 jours supplémentaires.

Un dossier présentant le projet et détaillant les divers aspects de la procédure était à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête initiale et pendant la durée de prolongation.

A la disposition du public pour faire porter leurs observations, il avait été prévu également des registres papier : un premier registre pour l'enquête initiale (**pièce jointe n° 23**) et ensuite il a été ouvert un second registre pour la période de prolongation de l'enquête (**pièce jointe n° 24**).

Le dossier d'enquête ainsi que les 2 registres successifs étaient à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, tel qu'indiqué à l'article 4 de l'arrêté de Madame le Maire en date du 29 juillet 2025.

En complément, et comme indiqué ci-dessus, un registre dématérialisé permettait aux administrés d'enregistrer leurs observations.

J'ai pu vérifier, pendant mes permanences, que le service Accueil de la Mairie de Bagneux était en mesure d'aiguiller correctement les administrés vers le bureau où était situé le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, d'abord au cours de 2 permanences tel que cela avait été fixé par l'article 5 de l'arrêté initial du Maire de Bagneux en date du 29 juillet 2025 :

- Le lundi 1er septembre 2025 de 9h00 à 12h00
- Le jeudi 11 septembre 2025 de 14h00 à 17h00

Une permanence supplémentaire a été assurée suite à la prolongation de l'enquête publique tel que cela a été prévu par l'article 2 de l'arrêté de prolongation de l'enquête en date du 11 septembre 2025 :

- Le lundi 22 septembre 2025 de 9h00 à 12h00

A l'expiration du délai initial de l'enquête j'ai clôturé le premier registre d'enquête le lundi 15 septembre 2025 à 17h00 et ce, conformément à l'arrêté du 29 juillet 2025.

A l'expiration du délai supplémentaire de 15 jours affecté à la présente enquête publique, j'ai clôturé le second registre le mardi 30 septembre 2025 à 17h00.

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. Lors de la première permanence, le lundi 1<sup>er</sup> septembre 2025 j'ai eu une seule visite, celle de Monsieur EGOROFF qui souhaitait connaître l'objectif de la présente enquête publique. Des explications dans ce sens lui ont été fournies.

### **2.9. Concertation préalable**

Il n'y a pas eu de concertation préalable pour l'opération concernée par cette enquête publique. Le déclassement des 3 emprises communales dont une du domaine public tel que cela est envisagé dans le cadre de cette enquête, ne relève pas d'une obligation de concertation préalable.

## **3. PARTICIPATION DU PUBLIC**

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. Il n'y a pratiquement pas eu de participation du public et ce malgré la prolongation de l'enquête pour 15 jours supplémentaires. Une seule personne s'est présentée lors d'une permanence du commissaire enquêteur pour connaître les motifs et le contenu de l'enquête. Ni les balnéolais en général, ni les personnes directement concernées par la présente enquête ne se sont manifesté pour faire part de leurs observations par écrit ou auprès du commissaire enquêteur.

Malgré l'absence de participation directe à cette enquête publique, on peut noter cependant l'intérêt qui a été porté à son contenu. Ainsi, pendant la durée de l'enquête il a été enregistré 38 visites du site dématérialisé avec, à la suite, 12 visualisations en ligne des pièces du dossier et 16 téléchargements du dossier.

Fait le 22 octobre 2025



Adrian BOROS

Commissaire Enquêteur

## DOCUMENT N° 2

# CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### SOMMAIRE

|   |                |
|---|----------------|
| <b>1. <u>SYNTHESE DES INFORMATIONS CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE</u>.....</b> | <b>page 16</b> |
| 1.1. PROJET CONCERNE PAR L'ENQUETE.....                                       | page 16        |
| 1.2. DECLENCHEMENT DE LA PROCEDURE.....                                       | page 17        |
| 1.3. PUBLICITE, AFFICHAGE ET INFORMATIONS.....                                | page 17        |
| 1.4. CADRE DE L'ENQUETE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....                   | page 18        |
| 1.5. REUNIONS.....  | page 18        |
| 1.6. CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE.....  | page 19        |
| 1.7. PARTICIPATION DU PUBLIC.....   | page 19        |
| 1.8. COMMENTAIRE GENERAL ET AVIS SUR LA PERTINENCE DE L'OPERATION.....        | page 19        |
| <b>2. <u>AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u> .....</b>                   | <b>page 20</b> |
| <b>3. <u>CONCLUSIONS MOTIVEES</u> .....</b>                                   | <b>page 21</b> |

## DOCUMENT N° 2

# CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

## 1. SYNTHÈSE DES INFORMATIONS CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 1.1. Projet concerné par l'enquête

L'objet de la présente enquête publique consiste en le déclassement de 3 emprises appartenant à la commune de Bagneux :

- une bande de 17 m<sup>2</sup> faisant partie actuellement du domaine public non cadastré le long de la Jean Marie Naudin
- une emprise de 664 m<sup>2</sup>, issue de la parcelle N59, correspondant à des places de stationnement côté rue de Turin
- une emprise de 1180 m<sup>2</sup> issue également de la parcelle N59, correspondant à une partie de l'actuel parc Nelson Mandela située autour de la résidence Kirovakan

Les deux premières emprises indiquées ci-dessus sont destinées, après leur déclassement et leur vente par la ville de Bagneux à la SADEV 94 aménageur désigné de l'opération, à être revendues pour la réalisation d'une opération de construction de 25 logements

En ce qui concerne l'emprise de 1180 m<sup>2</sup>, son déclassement et sa cession à la SADEV 94, permettra à cette dernière de céder l'emprise au bailleur social « Toit et Joie » qui réalisera la résidentialisation de l'immeuble « Kirovakan » qui est adjacent.

Pour l'ensemble de ces 3 emprises il est prévu un déclassement par anticipation. Cette procédure permet de réaliser les démarches administratives et juridiques sans toutefois désaffecter immédiatement ces emprises de leurs fonctions initiales, c'est-à-dire, sans priver les usagers de la possibilité de poursuivre l'utilisation des fonctions initialement affectées à ces emprises et ce, suivant les stipulations de l'article L 2141-2 du CG3P (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques).

## **1.2. Déclenchement de la procédure**

Pour les besoins de cette enquête publique j'ai été sollicité par un courrier (non daté) signé par Madame le Maire, au nom de la ville de Bagneux, bénéficiaire des emprises foncières devant être déclassées. Il avait été convenu dans un premier temps que cette enquête se déroulerait du lundi 1er septembre 2025 au lundi 15 septembre 2025 inclus et un arrêté avait été pris dans ce sens par la ville de Bagneux le 29 juillet 2025 (arrêté n° 2025 – 076).

Lors du lancement de la présente enquête publique il n'a pas été procédé à une information directe et personnelle des riverains des emprises concernées par le projet de déclassement. Pour une parfaite information des administrés et notamment des propriétaires des parcelles jouxtant les emprises faisant l'objet du projet de déclassement, le commissaire enquêteur a demandé, conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Environnement, une prolongation de cette enquête de 15 jours supplémentaires.

Par conséquent, un nouvel arrêté a été pris le 11 septembre 2025 prorogeant l'enquête du 15 septembre 2025 jusqu'au 30 septembre 2025.

## **1.3. Publicité, affichage et information**

L'information liée à la présente enquête a été effectuée dans les conditions réglementaires :

- Des affiches, apposées sur le site concerné par l'opération ainsi que sur les panneaux administratifs de la mairie de Bagneux. Cet affichage s'est effectué au titre de l'enquête initiale ainsi que pour la période de prolongation de l'enquête.
- Une publicité effectuée dans la presse écrite, dans 2 journaux, pour l'enquête initiale et ainsi que pour la prolongation de l'enquête : les 13 août 2025 ainsi que les 2 et 15 septembre 2025.
- Une insertion sur le site internet de la ville de Bagneux.
- Par ailleurs, une information personnalisée a été assurée auprès des propriétaires riverains des emprises devant être déclassées. Cette information fut effectuée par le biais d'un courrier en recommandé avec accusé de réception.

#### **1.4. Cadre de l'enquête et déroulement de la procédure**

L'enquête initiale s'est déroulée du lundi 1er septembre 2025 au lundi 15 septembre 2025 inclus, soit pendant 15 jours consécutifs. Suite à la décision de proroger la présente enquête publique, un délai supplémentaire de 15 jours a été affecté à cette enquête du 16 septembre 2025 au 30 septembre 2025. Ainsi, l'enquête s'est déroulée pendant 30 jours consécutifs.

Un dossier et 2 registres (le premier pour l'enquête initiale, le second pour la prolongation de l'enquête, étaient mis à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture **(les 2 registres sont joints au présent rapport)**.

J'ai assuré trois permanences dans les locaux de la Direction de l'Aménagement de la mairie de Bagneux, aux dates et heures précisées dans les 2 arrêtés de Madame le Maire de Bagneux en date du 29 juillet 2025 et du 11 septembre 2025.

Les conditions d'installation du commissaire enquêteur, celles prévues pour l'accueil du public et la consultation du dossier par le public ont été satisfaisantes. Le bureau réservé à cet effet était d'accès aisé. J'ai pu obtenir des réponses à toutes les questions posées, auprès de tous les interlocuteurs, que je remercie d'ailleurs à cette occasion. Leur disponibilité et la qualité de l'écoute concernant les points soulevés et les réponses fournies à mes questions, ont été très appréciables et ce, en amont de l'ouverture de l'enquête, durant le déroulement de celle-ci et enfin, après la clôture de la procédure.

A l'issue de l'enquête et conformément aux article 7 de l'arrêté initial et de l'article 4 de l'arrêté de prolongation de Madame le Maire de Bagneux, le Rapport et les conclusions motivées ci jointes, sont transmises à Madame le Maire de Bagneux. Les enquêtes de voirie (classement, déclassement, suppression de plans d'alignement, etc), ne font pas l'objet réglementairement d'un Procès-Verbal de synthèse. Cette procédure n'a donc pas été utilisée lors de la présente enquête. Cependant, pour clarifier certains points et apporter des éclairages techniques sur des points divers, des questions ont été adressées au fur et à mesure par le commissaire enquêteur à l'autorité organisatrice de l'enquête. Les réponses fournies ont permis de compléter et enrichir le présent rapport et elles y sont intégrées.

#### **1.5. Réunions**

Pour les besoins de cette enquête ont été organisées 3 réunions, dont une après la clôture de l'enquête, avec les services de la ville de Bagneux. Ces réunions ont permis, en amont et pendant l'enquête, de bien comprendre les enjeux et l'historique du projet et, en aval, de faire le point sur certains aspects techniques de l'enquête.

### **1.6. Contenu du dossier de l'enquête**

Le dossier constitué pour les besoins de cette enquête comportait des plans clairs et bien présentés.

### **1.7. Participation du public**

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. Cependant il a été noté une quasi absence totale de participation de la part des administrés. Malgré l'absence de participation directe à cette enquête publique, on peut noter cependant l'intérêt qui a été porté à son contenu. Ainsi, pendant la durée de l'enquête il a été enregistré 38 visites du site dématérialisé avec, à la suite, 12 visualisations en ligne des pièces du dossier et 16 téléchargements du dossier.

### **1.8. Commentaire général et avis sur la pertinence de l'opération de déclassement**

L'opération de déclassement, objet de la présente enquête n'a pas suscité de réactions et n'a pas mobilisé les administrés.

En ce qui concerne l'objet de l'opération soumise à l'enquête publique : la démarche de déclassement du domaine public routier est détaillée dans le Code de la Voirie Routière. Dans le cas présent l'opération concernait en grande partie le domaine public cadastré de la commune de Bagneux, le déclassement visant certaines parties d'une parcelle (N59), affectées à la circulation piétonne, à la circulation des voitures, à un espace vert et au stationnement. Une réorganisation complète de cet espace est proposée dans le cadre du projet présenté à l'enquête publique.

Le déclassement envisagé dans le cadre de cette enquête permettrait d'une part la réalisation d'un projet de construction de logements et d'autre part, la résidentialisation d'un ensemble d'habitations et le réaménagement d'un parc public.

Par ailleurs et sous réserve de la qualité du projet architectural qui ne relève pas de la présente enquête, l'image urbaine, à mon avis, ne peut qu'être améliorée par une réorganisation de l'espace public, les résidentialisations envisagées et la recomposition de la volumétrie urbaine dans ce quartier.

## **2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET**

Après avoir :

- Etudié le dossier constitué par l'administration compétente en charge du déroulement de l'opération de déclassement, dossier mis à l'enquête publique en application de l'arrêté initial de Madame le Maire de Bagneux en date du 29 juillet 2025,
- Pris connaissance des informations techniques et juridiques fournies par la Direction de l'Aménagement de la ville de Bagneux,
- Vérifié les avis d'information au public publiés réglementairement par la ville de Bagneux,
- Assuré le bon déroulement de l'enquête, et ce en liaison avec les services compétents,
- Vérifié les conditions dans lesquelles l'affichage réglementaire a été réalisé,
- Visité le site correspondant à l'opération de déclassement
- Noté les réponses apportées par les services en charge du projet aux questions que j'ai soulevées

Je constate :

- Le respect des procédures de publicité et d'affichage observées par les différents services de l'administration,
- La bonne présentation générale du dossier soumis à l'enquête publique qui permettait une compréhension correcte de l'opération,
- Le respect, dans le montage du dossier, de la réglementation en vigueur
- La qualité de recomposition urbaine envisagée dans le cadre du projet
- L'amélioration de la matérialisation des espaces entre emprises pour piétons, plantations, aires de stationnement, et ce dans le périmètre du projet,

### **3. CONCLUSIONS MOTIVEES**

**Par conséquent, et compte tenu des considérations qui précèdent :**

**Je donne un avis favorable pour le projet de déclassement par anticipation des deux emprises issues de la parcelle cadastrée N59 ainsi que pour une emprise de 17m2 du domaine public côté rue Jean Marin Naudin**

**Avec une recommandation :**

- **A l'occasion de la réalisation du projet envisagé procéder à l'actualisation de la situation cadastrale globale de la parcelle N59.**

Fait le 22 octobre 2025



Le Commissaire Enquêteur,

Adrian BOROS