

**DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE**

**PREFECTURE DE NANTERRE**

**Commune de Clamart**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**PREALABLE**

**A L'INCORPORATION DE VOIES PRIVEES  
OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE DU  
SITE NOVEOS DANS LE DOMAINE PUBLIC  
ROUTIER COMMUNAL  
-SANS INDEMNISATION-**

**Enquête Publique du 6 septembre au 24 septembre 2019**

**RAPPORT**

**CONCLUSIONS et AVIS**

**Du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **GENERALITES**

- a) Procédure
- b) Objet de l'enquête
- c) Dossier d'enquête et étude de ses éléments essentiels.

### **DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

- a) Registre d'enquête
- b) Publicité de l'enquête
- c) Permanences
- d) Visite des lieux

### **OBSERVATIONS**

- a) retranscription
- b) analyse des observations

### **CONCLUSIONS et AVIS**

- a) Avis sur le déroulement de l'enquête
- b) Avis motivé du commissaire enquêteur.

### **PIECES ANNEXEES**

- Arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête
- Délibération du conseil municipal
- Publicité de l'enquête (extraits de journaux, site internet)
- Certificats d'affichage

## **1. GENERALITES**

### **a) Procédure**

Par arrêté municipal en date du 29 juillet 2019 de monsieur Yves COSCAS Adjoint au maire de CLAMART, par délégation, j'ai été chargé de l'enquête publique relative au projet de classement dans le domaine public routier communal d'éléments privés ouverts à la circulation publique dans le quartier NOVEOS.

### **c) Objet et cadre de l'enquête**

-Loi Elan du 23-11- 2018, publiée le 24-11- 2018, (article 26).

-Code général des Collectivités territoriales et notamment les articles L2121-29 et L2241-1 et suivants,

-Code Général de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L2111-1 et les articles L2141-1 et L2141-3

- Code de la voirie Routière (article L318-3, R318-10 et suivants,

-Code de l'expropriation pour cause d'Utilité Publique (article R 11-4 fixant les modalités de l'enquête,

-Loi n°89-413 du 22 juin 1989 relative au code de la voirie routière

-Loi 2010 -788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'Environnement (notamment l'article 242), version consolidée au 22 janvier 2012,

-Décret 89-631 du 4 septembre 1989 relatif au code de la Voirie routière

-Délibération du 4 juillet 2019 du Conseil municipal qui délibère expressément sur l'incorporation des voies privées ouvertes à la circulation publique : Avenue Descartes, Newton, Papin, Réaumur, et Galilée, du quartier NOVEOS dans le domaine routier communal de la ville de Clamart, sans indemnisation,

### **d) Dossiers d'enquête**

Le dossier présenté, conformément aux textes en vigueur cités ci-dessus, étaient composés des éléments suivants :

*\*arrêté d'ouverture d'enquête*

*\* Délibération du Conseil Municipal*

*\*Notice explicative (rapport de synthèse) qui présente les points suivants :*

*-Objet de l'enquête*

*- informations juridiques et administratives*

*-Secteur et voies concernés*

*-Plans parcellaires*

*-Etat parcellaire*

*\*Un registre d'enquête Publique*

*\*La notification individuelle par lettre recommandée avec A/R du dépôt du dossier faite à la SAIGI, propriétaire des parcelles comprises dans l'emprise du projet.*

*\*Les publications dans les journaux au fur et à mesure de leurs parutions*

*\*L'affichage en mairie et sur le site*

## **2 . ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 ORGANISATION**

Par arrêté municipal du 29 juillet 2019, j'ai été désigné par le maire en qualité de Commissaire Enquêteur.

Après un contact téléphonique, avec Madame LAMBARD, Directrice du service de l'Urbanisme et des Affaires Foncières de la mairie et Madame LAGRUE, son assistante, l'enquête précitée a été mise en place par l'arrêté cité précédemment.

Les principaux éléments de cet arrêté municipaux ont été ainsi définis :

**Art 1 :** Il sera procédé à une enquête publique en vue du classement d'éléments de voirie privés ouverts à la circulation publique, incorporés dans le domaine public sans indemnisation, du 6 septembre au 24 septembre 2019 inclus,

**Art 2 :** Voies concernées : Avenues Denis Papin, Réaumur, Newton, Galilée,

**Art 3 :** Désignation du commissaire enquêteur

**Art 4 :** Mise à disposition du public du dossier -heures et jours d'ouverture,

**Art 5 :** Informations concernant le dossier d'enquête, site internet,

**Art 6 :** Permanences en mairie du commissaire enquêteur.

**-vendredi 6 septembre 2019 de 8 heures 30 à 11 heures 30**

**-mardi 10 septembre 2019 de 14 heures à 17 heures**

**-mardi 24 septembre 2019 de 14 heures 30 à 17 heures 30**

**Art 7 :** Clôture de l'enquête

**Art 8 :** Transmission du rapport d'enquête 30 jours après la clôture,  
Consultation du rapport et des conclusions par le public

**Art 9 :** Publicité de l'enquête

## **2.2 DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Cette enquête publique, mise en place à la suite de la décision du conseil municipal de Clamart lors de sa délibération du 4 juillet 2019, s'est déroulée durant 19 jours, du vendredi 6 septembre 2019 au mardi 24 septembre 2019 inclus.

Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Clamart. Les permanences se sont tenues à la Direction de l'Urbanisme, dans un bureau réservé à cet effet, au troisième étage, accessible aux Personnes à mobilité réduite par un ascenseur.

### **2.2.1 Dossier**

Le dossier mis à la disposition du public était composé des pièces énumérées plus haut que j'ai paraphées bien que cette formalité ne soit prévue par aucun texte réglementaire, à l'exception du registre des observations qui doit être coté et paraphé par le commissaire enquêteur, (article R.123-13 du Code de l'Environnement qui prescrit l'organisation des enquêtes publiques).

### **Pièces complémentaires placées à ma demande dans le dossier:**

Les pièces essentielles du projet se trouvaient dans le dossier mis à l'enquête. Il n'était pas utile de compléter le dossier.

J'ai toutefois demandé que l'avis par LR avec AR, fait à la société SAIGI de dépôt du dossier d'enquête à la mairie de Clamart, soit présent au dossier.

### **2.2.2 Registre d'enquête**

Le registre des observations a été ouvert avant l'ouverture de l'enquête, coté et paraphé par mes soins.

### **2.2.3. Publicité de l'enquête**

Cette publicité a été organisée conformément aux dispositions réglementaires :

#### **2.2.3.1 Affichage :**

Un avis d'enquête a été affiché au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête conformément aux dispositions réglementaires,

- A la mairie de CLAMART,
- Sur les panneaux officiels de la ville.
- Sur le site, des photographies attestent de cet affichage,
- Sur le site internet de la ville : [www.clamart.fr](http://www.clamart.fr)

#### **2.2.3.2 Parutions :**

Conformément aux dispositions de l'article L 141-1 du code de la voirie Routière, et des textes réglementaires cités précédemment, pour compléter l'information du public, une parution a été effectuée dans les journaux suivants :

**-« L'Humanité » du mercredi 21 août 2019**

**-« Les Echos »: mardi 20 août 2019.**

Soit 15 jours avant le début de l'enquête (alors que les textes réglementaires n'exigent que 8 jours)

**-« L'humanité-» du mercredi 11 septembre 2019**

**-« Les Echos »: mercredi 11 septembre 2019.**

*Alors que la procédure réglementaire n'exige pas, dans ce type d'enquête publique, le renouvellement de la publicité dans les huit jours suivants son ouverture.*

### **2.2.4. Permanences**

J'ai tenu trois permanences à la mairie de Clamart, dans une salle du service de l'Urbanisme destinée à cet usage et mise à ma disposition, facilement accessible au public et aux personnes à mobilité réduite. (Présence d'un ascenseur.)

**Vendredi 6 septembre 2019 de 8 heures 30 à 11 heures 30**

**Mardi 10 septembre 2019 de 14 heures à 17 heures**

**Mardi 24 septembre 2019 de 14 heures 30 à 17 heures 30**

#### ***2.2.5. Réunions avec les services et Monsieur le maire***

Une réunion a été organisée le 26 juin 2019, de 11 heures à 12 heures dans les locaux du service de l'Urbanisme avec Monsieur Sébastien BOUNET Directeur Général des Services et Mme LAMBARD, Directrice du service urbanisme pour mettre en place l'enquête publique (dossiers, publicité, permanences).

Par la suite, je suis resté en contact avec la mairie de Clamart par l'intermédiaire de Mme LAGRUE Assistante de Mme LAMBARD.

Une réunion a été organisée le 5 septembre 2019 de 17 heures à 18 heures, avec Monsieur le Maire de Clamart, Président du Territoire Vallée Sud, Grand Paris, pour me présenter l'utilité publique des projets aux abords des voies de dessertes du site NOVEOS, sur le territoire communal de La CLAMART. Nous avons confirmé les points essentiels de l'enquête publique diligentée par la mairie.

J'ai également reçu un exemplaire de ce dossier par e-mail.

#### ***2.2.6. Visites des lieux-***

Dans une enquête publique du même type et portant sur le site NOVEOS, une visite des lieux avait été organisée par Mme MALFILATRE Directrice de l'Urbanisme à la mairie du Plessis Robinson, le 3 janvier 2019.

Je n'ai pas eu besoin de renouveler cette opération avec une personne du service Urbanisme de la ville de Clamart, mais je me suis rendu sur les lieux, seul, le 5 septembre 2019, de 16 heures à 17 heures avant mon rendez-vous avec Monsieur BERGER, président du Territoire Vallée Sud-Grand Paris.

Au cours de cette visite il m'a été permis de revoir l'état de la voirie et visualiser les projets d'enfouissement des lignes HT de RTE, du futur tramway T10 et ceux de la commune de Clamart.

### **3 – OBSERVATIONS**

#### **3.1 Retranscription**

**Observations écrites**

**Observation n°1**

**MAIRIE DE CLAMART**

Numéro : 1 Date de dépôt : 19/09/2019 Heure de dépôt : 10:15 Observation déposée par email  Modéré :   
Observation : SAIGI / EXPROPRIATION - GG/VB - DOSSIER N° 2019083

Obs-1

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir prendre connaissance du courrier et de ses annexes joints.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma considération distinguée.

La secrétaire de Maître Guillaume GHAYE  
LAZARE AVOCATS  
60, rue de Londres - 75008 PARIS (1er étage)  
T 01 53 04 90 40  
F 01 53 04 90 41  
[www.lazare-avocats.com](http://www.lazare-avocats.com) <<http://www.lazare-avocats.com/>>

Engageons-nous pour le développement durable. Economisons le papier. N'imprimez que si nécessaire. Merci.

Nom :  
Adresse :  
Cadex : 0 Ville :  
Email : v.bauzeville@lazare-avocats.com Téléphone :

Pièce(s) jointe(s) : VII. Evolution de l'état parcellaire de NOVEOS - avr. II 2014.pdf  
VI. PV de constat de Me Joubert du 8 février 2018.pdf  
V. Lettre du maire de Clamart du 7 novembre 2017 + arr. été du 27 octobre 2017 + plan.pdf  
IV. OAP - PLAINE SUD - du PLU de CLAMART.pdf  
III. Lettre de la SAIGI au maire de CLAMART du 12 octobre 2017.pdf  
II. Plan des projets structurants sur NOVEOS - avril 2014.pdf  
I. Procès-verbal de conseil d'administration du 17.12.2018.pdf  
2019083 Lettre CE EP CLAMART.pdf

EP19385

2/2



Cette observation est déposée le 19 septembre à 10h 15, par e-mail par Mme v. BEZEVILLE, Secrétaire de Maître Guillaume GHAYE au cabinet LAZARE AVOCATS, 60 rue de Londres à Paris 8°

Elle est adressée à la mairie de Clamart qui est chargée de l'agrafer dans le registre des observations.

**Cette observation est constituée d'un mail (ci-dessus) et d'un courrier de 17 pages et des sept annexes suivantes au total 103 pages**

-Lettre adressée au Commissaire Enquêteur

I-Procès-verbal du conseil d'administration de la SAIGI du 17 décembre 2018

II-Plan des projets structurants sur NOVEOS (avril 2014)

III-Lettre de la SAIGI au Maire de Clamart du 7 novembre 2017

IV-OAP Plaine Sud du PLU de CLAMART

V- Lettre du maire de Clamart du 7 novembre 2017

VI -PV de constat de Maitre JOUBERT du 8 février 2018

VII- Evolution de l'état parcellaire de NOVEOS -2014

**Cette contribution n'est pas scannée mais insérée dans le présent rapport, après avoir été paraphée par le commissaire enquêteur.**

**Observation n°2**

J'ai mentionné sur le registre, à la date du 24 septembre 2019 le dépôt sur le registre dématérialisé, à 12 heures 46 d'une observation avec quatre annexes appelées « observations »3-4-5 mais qui sont des documents placés à la suite du courrier de Me LAYMOND Sophie Conseil des Sociétés PAPSO.

**Courrier annexé au registre**

Un courrier avec A/R m'a été adressé par le Cabinet d'avocats LAZARE (signé Me Guillaume GHAYE) le 19 septembre reçu en mairie le 20 septembre 2019.

Ce courrier daté du 19 septembre 2019 a été déposé et comptabilisé :

**COURRIER n°1**

Il n'est pas reproduit ici car il est identique à l'observation déposée sur le registre dématérialisé et agrafé par les services de la mairie sur le registre « papier » où il est comptabilisé comme observation n°1.

**Ce courrier est accompagné de 6 pièces annexées.**

**Observations déposées par e-mails (dématérialisées)**

**Observation n°1**

Elle est identique à l'observation n°1 du registre « papier »

**Observation n°2**

**Elle est composée d'un mail d'envoi et au total de 131 pages numérotées et paraphées par mes soins.**

**Ce document n'est pas scanné mais placé à la suite de cette mention.**

### **3.2 Analyse des observations**

#### **3.2.1 Sur le plan quantitatif**

**Deux observations** ont été faites par écrit sur le registre « papier » ou sur le registre dématérialisé.

##### **Un courrier**

Il est identique à l'Observation n°1. Il n'est pas retranscrit dans le corps de ce rapport, mais il est conservé en annexe du registre des observations.

Ces observations sont accompagnées d'annexes que j'ai jointes à la suite de ces observations.

Deux observations m'ont été adressées par e-mails sur le registre dématérialisé. Pour la n°1, elle est identique au courrier reçu, (cf: Maître GHAYE -Cabinet Lazare, agissant pour la SAIGI) l'autre a été produite par :

Me Sophie LAYMOND pour le compte de la société PAPSO I propriétaire d'une parcelle de voirie impactée par l'opération de transfert d'office, sans indemnité, des voies privées du secteur NOVEOS dans le domaine public communal de CLAMART.

Pour le compte des sociétés PAPSO II- PAPSO IV et PAPSO VII actionnaire de la SAIGI.

#### **3.2.2 Sur le plan qualitatif**

##### **Analyse des observations écrites**

Ces observations retranscrites expriment un **avis défavorable à ce transfert des voies privées ouvertes à la circulation publique dans le domaine public routier sans indemnisation.**

**Bien que la présente procédure ne le prévoit pas, il a été décidé en accord avec la municipalité, de dresser procès-verbal des observations déposées au cours de l'enquête et qu'un « mémoire en réponse » me serait adressé (Suivant les dispositions de l'article R 123 -18 du code de l'Environnement).**

**Ce procès-verbal est placé à la suite :**

**ENQUETE PUBLIQUE:**

Incorporation d'office sans indemnité de voies privées ouvertes à la circulation publique du quartier NOVEOS dans le domaine public routier de la commune de CLAMART

**PROCES-VERBAL**  
**DE REMISE DES OBSERVATIONS**

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement,

Bien que le type d'enquête précitée ne soit pas visé dans le code de l'environnement, pour une meilleure compréhension des enjeux évoqués dans cette enquête, j'ai estimé nécessaire de m'appuyer sur les dispositions de l'article cité plus haut et de dresser le procès-verbal ci-après :

Ce jour, mardi 24 septembre 2019, à dix-sept heures quarante-cinq,

Je soussigné, André GOUTAL, Commissaire Enquêteur, déclare :

- Etant en mairie de CLAMART  
Avoir été reçu par Monsieur le Maire, ou son représentant,

**Monsieur Sébastien BOUNET, Directeur Général des Services**

- Lui avoir communiqué ci-dessous les observations se rapportant à l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 au 24 septembre 2019 inclus, c'est-à-dire les photocopies des:

- 1 Observation agrafée dans le registre d'enquête et annexes (e-mail de Me Guillaume GHAYE)
- 1 E-mail (mail de Me Sophie LAYMOND)
- 1 Courrier identique à l'observation n° 1

- L'avoir invité à produire éventuellement ses remarques dans un délai de : **QUINZE JOURS.**

Il signe avec nous le présent pour valoir notification.

A CLAMART le 24 septembre 2019

Le maire ou son représentant  
M. BOUNET

André GOUTAL

**Mémoire en réponse :**

Ce mémoire a été fourni dans les délais par mail et m'a été adressé par courrier postal. Je le prends en compte pour m'éclairer éventuellement sur des points particuliers et pour avoir des réponses juridiques.

**Je tiens à noter que le rôle du commissaire enquêteur n'est en aucun cas de dire le droit mais il peut s'appuyer sur des considérations générales et juridiques pour étayer son avis.**



**mairie de Clamart**  
DIRECTION DE L'URBANISME  
ET DU LOGEMENT

Clamart, le 04 octobre 2019

**Monsieur André GOUTAL**  
Commissaire Enquêteur  
Hôtel de Ville  
Place Maurice Gunsbourg  
92140 CLAMART

**Objet :** Observations- Enquête publique relative à l'incorporation d'office des voies privées ouvertes à la circulation publique situées dans la zone d'activités NOVEOS à CLAMART, dans le domaine public communal

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous avons l'honneur de vous présenter les observations de la Ville de Clamart au stade de la finalisation de l'enquête publique préalable à l'incorporation des voiries ouvertes à la circulation publique de la zone d'activité Novéos au titre de l'article L.318-3 du code de l'urbanisme.

Ces observations ont notamment pour objet de répondre aux remarques formulées par le conseil des sociétés PAPSO I, PAPSO II, PAPSO IV, PAPSO VII et le conseil de la SAIGI gestionnaire du parc d'activité Novéos.

**1. Sur le transfert d'office des voies privées ouvertes à la circulation publique dans le domaine public**

En application de l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme :

*« La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations et dans des zones d'activités ou commerciales peut, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale et réalisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées. »*

La jurisprudence du Conseil d'Etat est venue préciser les conditions de transfert d'office d'une voie privée dans le domaine public.

Dans un arrêt du 3 juin 2015, Conseil d'Etat, 8ème SSIS, 03/06/2015, 369534, confirmé par l'arrêt Conseil d'Etat, 8ème / 3ème SSR, 17/06/2015, 373187, la Haute Juridiction affirme :

Toute correspondance  
doit être adressée  
à Monsieur le Maire

Hôtel de ville  
Place Maurice Gunsbourg  
92141 Clamart Cedex  
Tél. : 01 46 62 35 35  
e-mail : [mairie@clamart.fr](mailto:mairie@clamart.fr)  
[www.clamart.fr](http://www.clamart.fr)

*« que le transfert des voies privées dans le domaine public communal prévu par ces dispositions est subordonné à l'ouverture de ces voies à la circulation publique, laquelle traduit la volonté de leurs propriétaires d'accepter l'usage public de leur bien et de renoncer à son usage purement privé ; l'administration ne peut transférer d'office des voies privées dans le domaine public communal si les propriétaires de ces voies ont décidé de ne plus les ouvrir à la circulation publique et en ont régulièrement informé l'autorité compétente avant que l'arrêté de transfert ne soit pris, quand bien même cette décision serait postérieure à l'engagement de la procédure de transfert. »*

Le transfert des voies privées ouvertes à la circulation publique dans le domaine public communal suppose donc la volonté de leur propriétaire d'accepter l'usage public de leur bien.

En l'espèce, les sociétés PAPSO propriétaires ne s'opposent pas à l'usage public des voies. Au contraire, elles sont très favorables au projet de développement du secteur NOVEOS engagé par la municipalité. Les sociétés propriétaires ont expressément manifesté leur volonté d'accepter l'usage public des voies privées du parc NOVEOS.

Elles n'ont à aucun moment exprimé leur opposition à la circulation générale sur ces voies. Les sociétés ne contestent pas le projet d'aménagement prévoyant la circulation du public sur les voies privées et un stationnement pour les usagers. De plus, elles ne réfutent pas la présence d'équipements collectifs qui nécessite de fait la libre circulation des usagers.

Les sociétés PAPSO ont ainsi renoncé à un usage purement privé des voies en question. Elles ne refusent pas l'ouverture au public de ces voies mais simplement le transfert d'office à titre gratuit dans le domaine public, prévu à l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme. La contestation de principe de cette disposition du Code de l'urbanisme introduite par la loi Elan ne relevant pas à notre sens de la présente enquête et ayant fait l'objet d'une validation par le Conseil constitutionnel saisi de l'examen de la loi Elan.

Ces voies ont toujours été soumises au pouvoir de police des maires des deux communes, et continuent d'être ouvertes à la circulation publique. Au plus fort les voies ouvertes qui sont concernées par la présente enquête relèvent déjà pour leur moitié de la domanialité publique de la Ville du Plessis-Robinson depuis l'intervention de l'arrêté de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine n° 2019-70 du 12 avril 2019.

Par conséquent, ces voies privées étant sans aucun doute ni contestation possible qualifiées d'ouvertes à la circulation générale, elles peuvent être transférées d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune.

De plus la société Novéos Gestion (ex SAIGI) a d'ores et déjà pris contact avec les services des deux communes et différentes réunions ont eu lieu afin d'envisager le transfert serein de cette gestion aux collectivités.

**2. Sur les conséquences des travaux d'enfouissement du réseau de transport d'électricité sur le transfert d'office**

Les travaux d'enfouissement du réseau de transport d'électricité ne représentent pas une ouverture à la circulation publique au sens de l'article L.318-3 du Code de l'Urbanisme. Ces travaux ne permettraient pas de justifier la mise en œuvre du transfert d'office dans le domaine public des voies privées.

Toutefois, le projet d'aménagement des voies privées de la zone d'activité du secteur NOVEOS comprend une réorganisation de la circulation des usagers. Les espaces et équipements seront ouverts au public.

C'est donc le projet d'aménagement accepté par les sociétés, impliquant une ouverture à la circulation publique des voies privées, qui justifie et conditionne le transfert d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune.

**3. Sur l'absence de préjudice anormal et spécial causé par le transfert d'office des voies privées**

Il a été précisé que le fondement du transfert d'office des voies privées dans le domaine public est l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme.

Un préjudice anormal et spécial peut être allégué dans le cadre d'une rupture d'égalité devant les charges publiques du fait des lois.

La jurisprudence du Conseil d'Etat définit ce que représente un préjudice anormal et spécial dans les cas de rupture d'égalité devant les charges publiques du fait des lois.

La Haute Juridiction précise dans l'arrêt, Conseil d'Etat, Assemblée, 14-01-1938, *société des produits laitiers la fleurette*, n° 51704, les conditions pour que ce type de préjudice puisse être invoqué.

Elle affirme ainsi qu'un préjudice anormal et spécial ne peut pas être allégué si le législateur a exclu toute indemnisation. Quand le législateur refuse d'indemniser, le juge ne peut que respecter sa volonté.

En l'espèce, l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme prévoit expressément que les voies privées peuvent « être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public ». Le législateur exclut donc toute indemnisation lorsque la procédure de transfert d'office est mise en œuvre.

Par conséquent, les sociétés ne peuvent invoquer l'existence d'un préjudice anormal et spécial du fait de l'application de l'article L.318-3 du Code de l'urbanisme. Au plus fort la collectivité pourrait ajouter qu'elle reprendra dans son domaine et donc dans son patrimoine des voiries fort mal entretenues depuis des décennies ce qui représentera pour son budget des dépenses importantes bien que nécessaires tant en investissement qu'en fonctionnement.

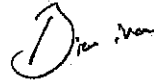


Enfin, s'agissant des développements consacrés aux projets d'aménagement de la Ville de Clamart et aux évolutions des destinations en terme de droit à construire opérées à travers les récentes procédures d'urbanisme (révision du Plan Local d'Urbanisme -PLU approuvée par le territoire Vallée Sud – Grand Paris le 12 juillet 2016 et modification N°1 du PLU approuvée le 25 septembre 2018) proposés tant par le conseil des sociétés PAPSO I, PAPSO II, PAPSO IV, PAPSO VII que le conseil de la SAIGI gestionnaire du parc d'activité Novéos, force est de constater que la Ville a reçu entière validation de ses ambitions en terme d'évolution de son territoire, à travers les rapports, conclusions et avis favorables des commissaires enquêteurs en charge, dans le cadre des enquêtes publiques diligentées pour chacun de ces dossiers.

Ces nouvelles dispositions n'appellent donc du point de vue de la Ville de Clamart aucun commentaire, ni remise en cause.

Le transfert d'office sans indemnité dans le domaine public trouve ainsi sa parfaite cohérence avec les enjeux d'aménagement et de développement urbain du Plan Local d'Urbanisme en vigueur et notamment son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

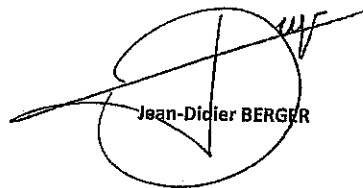
Espérant avoir pu vous apporter quelques éclaircissements sur les principaux points soulevés, je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.



Le Maire,

Président du Territoire

Vallée Sud – Grand Paris,



Jean-Didier BERGER

**Analyse du commissaire enquêteur**

Le premier point évoqué concerne l'usage public ou non, des voies dans le site de NOVEOS.

Les deux conseils de la SAIGI et des sociétés PAPSO ne contestent pas, bien au contraire, cet usage public de la voirie et en particulier pour ce qui concerne la commune de CLAMART, la moitié longitudinale des voies : Avenue Descartes, Newton, Papin, Réaumur, et Galilée.

Or, se rapportant aux termes de l'article L.318-3 du code de l'Urbanisme, il n'y a pas d'autres conditions exigées que cet usage public des voies privées.

La rédaction de l'article prévoit bien le transfert « sans indemnisation ».

Le commissaire enquêteur ne peut que le constater et ne doit pas tenir compte d'autres éléments présentés par les conseils des sociétés précitées. Il n'y a pas à redéfinir ou prendre en compte les actions ou les projets structurants des sociétés PAPSO ou SAIGI comme autant d'arguments pouvant être opposés stricto sensu à la loi.

La loi par ailleurs précise qu'en cas d'opposition d'un ou plusieurs propriétaires, le conseil municipal de la commune sur le territoire de laquelle le transfert doit être effectué, ne peut délibérer pour entériner ce transfert.

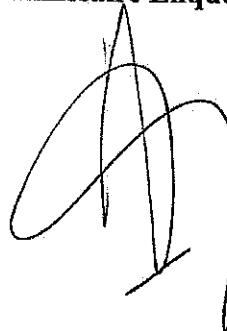
Il appartient alors au Préfet de prendre ou non ces dispositions.

**Clôture :**

A l'issue de l'enquête, le 15 octobre 2019, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal, le registre, mis à la disposition du public dans le cadre de cette enquête, a été clos. Il sera transmis au maire de CLAMART en pièce jointe à mon rapport.

**A Asnières sur Seine, le 15 octobre 2019**

**Le Commissaire Enquêteur**



# **CONCLUSIONS ET AVIS**

## **ENQUETE PUBLIQUE**

**CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC  
ROUTIER COMMUNAL DE CLAMART, SANS  
INDEMNISATION,  
DES VOIES PRIVEES OUVERTES A LA  
CIRCULATION DU SITE NOVEOS**

**CONCLUSIONS ET AVIS  
Du Commissaire Enquêteur**

**Sur le déroulement de l'enquête**

**Cadre et objet:**

Ensuite de l'arrêté du 29 juillet 2019 de Monsieur le Maire de CLAMART me désignant comme Commissaire Enquêteur, j'ai diligenté l'enquête publique relative : **AU**

**CLASSEMENT DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL SANS**

**INDEMNISATION des voies privées ouvertes à la circulation publique, du site**

**NOVEOS sur le territoire communal de CLAMART à savoir :**

**Pour moitié, dans leur partie longitudinale, Avenues, Newton, Papin, Réaumur et Galilée.**

Celle-ci s'est déroulée durant 19 jours du 6 septembre 2019 au 24 septembre 2019 inclus de manière satisfaisante.

**Permanences :**

J'ai assuré trois permanences :

**Vendredi 6 septembre 2019 de 8 heures 30 à 11 heures 30**

**Mardi 10 septembre 2019 de 14 heures à 17 heures**

**Mardi 24 septembre 2019 de 14 heures 30 à 17 heures 30**

**Publicité :**

Les formalités de publicité préalables n'appellent aucune remarque. Elles sont conformes à l'arrêté municipal.

-L'affichage de l'avis d'enquête publique a été effectif en mairie,

Cet avis a été également affiché sur les panneaux officiels de la ville **et sur les lieux.**

L'enquête publique a été annoncée :

-Dans deux journaux nationaux ou locaux, 8 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et répétée, alors que ce n'est pas obligatoire dans ce type d'enquête après l'ouverture de l'enquête,

-Sur le site internet de la ville,

L'arrêté municipal d'ouverture d'enquête a été affiché en mairie.

### **Observations :**

Aucune des deux observations faites ne peut être classée comme :  
« favorable » à l'opération.

**Ces deux observations sont défavorables à la cession sans indemnisation des voies privées du site NOVEOS dans le domaine routier public communal de CLAMART.**

**(Il est à noter que seuls les propriétaires sont à même de s'opposer à cette procédure.)**

## **Sur le projet**

### **1/ le projet**

Le projet consiste à procéder au classement sans indemnisation, de voies privées ouvertes à la circulation publique du site NOVEOS dans le domaine public routier communal, et ce, en vertu des dispositions de l'article 318-3 du code de l'urbanisme.

Ce classement s'inscrit dans un plus vaste projet d'une nouvelle définition du quartier Novéos et de ses abords qui, conformément aux orientations du SDRIF 2013, présente un fort potentiel de densification.

« L'ambition communale est de développer l'urbanisme et l'aménagement des quartiers proches et pouvant être desservis par ces voies qui devront être publiques.

### **2/ Desserte**

« En terme de desserte routière, ces nouveaux quartiers profiteront de l'échangeur complet sur l'A86 prévu en 2017 et se trouvent à proximité du tramway T6 et de celui en construction T10.

« Ce nouvel aménagement permettra le développement de liaisons douces... »

« **Déplacements** :...L'objectif majeur sera de penser autrement les déplacements dans les quartiers desservis par ces voies.

**3/ Mise en souterrain des lignes 225 kv à la demande des communes de Clamart et Du Plessis-Robinson.**

A la demande de ces deux communes, une convention d'études a été signée entre ces communes et RTE le 7 mars 2016.

Le cabinet CEGIC a été mandaté pour définir la plus-value de ces mises en souterrain sur le développement économique local et la protection de l'environnement ...

« Les communes demanderesse ont ou vont engager des projets d'aménagement sous et aux abords des lignes aériennes objet de la demande de mise en souterrain. Six projets sont en cours ...

« Ces projets d'aménagement sont actuellement contraints :

-sur un périmètre nommé zone d'influence des lignes aériennes, la hauteur des bâtiments à construire est limitée d'où un nombre de logements au m2 restreint...

-Ces bâtiments subiront l'impact visuel des ouvrages électriques, d'où un prix au m2 moins important... »

« La suppression des lignes aériennes permettrait de s'affranchir de ces contraintes et d'améliorer la rentabilité des opérations immobilières de la zone... »

Il est important que la maîtrise du tréfonds appartienne aux communes.

**Sur l'utilité Publique de l'incorporation d'office des voies privées ouvertes à la circulation publique sans indemnisation dans le domaine public routier communal et du projet**

Afin d'exprimer un avis motivé, je suivrai la grille d'analyse adoptée par la jurisprudence.

**1) Intérêt général du projet**

**A/ Avantages**

-Potentiel socio-économique important,

-Un groupe scolaire pourrait être créé dans le quartier des Canaux (OAP Plaine Sud à mettre en œuvre) avec accès rue Newton comme pour le quartier lui-même.

- Possibilité d'aménagement du secteur, en lieu et place de la Tour Pentagone,
  - Possibilité pour les actifs déjà sur place de se loger et d'éviter des déplacements,
  - Créations d'emplois recrutés dans le secteur ou les environs avec des déplacements favorisés par les développements du réseau de Tramway, et des déplacements doux,
- En parallèle, la ville du Plessis Robinson prévoit :
- réorganisation des espaces publics et privés en matière de stationnement sans pénaliser les usagers,
  - Amélioration environnementale par la plantation d'arbres d'essences indigènes, de masses et d'un maillage végétaux adaptés,
  - Traitement des eaux de ruissellement qui seront systématiquement recueillis ou traitées localement par infiltration dans des noues, bassins etc.
  - Enfouissement possible des lignes HT car il se fait généralement en milieux urbain sous le domaine public.
  - Les voies seront au moins, aussi bien gérées que par le passé, elles seront adaptées aux divers programmes immobiliers prévus,

## **B/ Inconvénients**

Dans le cas présent, où la SAIGI ou PEPSO sont propriétaires, c'est une atteinte au droit de la propriété qui est « inviolable et sacré » comme le stipule la déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 –article 17-

La commune ne méconnaît pas cette notion mais elle fait application de dispositions mentionnées à l'article L.318-3 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (article 26), qui dispose que « **la propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations et dans des zones d'activités ou commerciales peut, après enquête publique, ...être transférée d'office, sans indemnité**, dans le domaine de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées... »

*Cette décision est prise par délibération du conseil municipal.*

**«Si un propriétaire intéressé fait connaître son opposition, cette décision est prise par arrêté du représentant de l'Etat dans le Département, à la demande de la commune ».**

**En somme, l'intérêt objectif du projet de classement de la voirie routière privée des voies : pour moitié, Avenues Newton, Réaumur, Galilée, Denis Papin, ouverte à la circulation, publique du site NOVEOS, dans le domaine public routier communal de CLAMART peut être qualifié de: réel.**

-0-

## AVIS

**Au bilan,**

-Le futur projet étant conforme aux documents d'urbanisme de la ville :

-les avantages réels du projet qui **présente, selon le commissaire enquêteur un intérêt général indéniable**, justifient l'atteinte qu'il est envisagé de porter à l'intérêt privé,

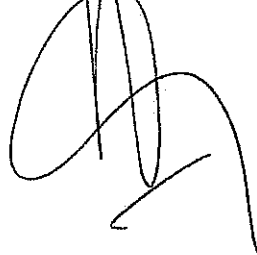
Compte tenu du fait que des avis défavorables ont été émis par la SAIGI et par la Société PAPSO,

Conformément à l'article L.318-3 du code de l'Urbanisme,

J'émet un avis **favorable** à la transmission du dossier à l'autorité préfectorale représentant l'Etat, qui, selon la loi, est la seule à même de prendre cette décision d'incorporation d'office les voies privées ouvertes à la circulation du site NOVEOS, dans le domaine public routier communal de la ville de CLAMART.

**A Asnières sur Seine  
Le 15 octobre 2019**

**Le Commissaire Enquêteur  
André COUTAL**





**PIECES ANNEXEES**

- Arrêté municipal définissant les modalités de l'enquête
- Délibération du conseil municipal
- Publicité de l'enquête (extraits de journaux, site internet)
- Certificats d'affichage
- Le dossier d'enquête
- Le PV de remise des observations
- Réponse de la commune
- Le registre des observations :
  - \*les annexes (documents et courriers)
  - \*les observations dématérialisées (e-mails)